



# New City Residence

資産運用報告 第3期 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日

ニューシティ・レジデンス投資法人 <http://www.ncrinv.co.jp/> 東京都港区六本木一丁目10番6号



## 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、平成18年8月に第3期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。

第3期の運用においては、取得物件の大型化と地方分散化を主眼として、資産規模の拡大を順調に進め、新たに7物件（取得価格合計約280億円）の追加取得を行った結果、期末時点での資産規模目標であった1,500億円を前倒しで達成致しております。

また、賃貸住宅特化型J-REITとして、これまでに蓄積した実績とノウハウをベースとして、期中に低稼働で取得した開発物件の早期リースアップを実現する一方で、前期までに取得した既存物件についても95%程度の高い稼働率を維持してきております。今後も取得競争の激化に伴う収益不動産の価格上昇が見込まれますが、安定した収益を達成することを目的として、取得物件の選別を行うと共に、より収益性の高いポートフォリオの構築を目指して参る所存です。

さらに、高級賃貸住宅としての「ニューシティレジデンス」ブランドの確立に引き続き注力して参ります。今期は、J-REIT他社に先行して展開しているテナント向けサービスプログラムの内容を一層進化させ、従来からの特典付きニューシティレジデンスカードの普及に加え、「New City 24」サービスを開始致しました。これは、入居者の皆様に快適で便利な、そして安心して賃貸生活を営んで頂けます様、緊急時の対応から入居に関するあらゆるご相談や問合せに対応する24時間体制の窓口です。常に入居者の視点に立った高品質のサービスの提供を通じ、入居者による満足度の向上を図ることが、運用資産の投資効率に資するとの本投資法人の理念を今後とも実践して参ります。

今後も資産の着実な成長と収益の最大化を目指し、全社一丸となって鋭意努力して参る所存ですので、投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜ります様、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

〈資産運用会社常勤取締役〉



取締役  
岩崎和行

取締役  
田尻正明

代表取締役社長  
(本投資法人 執行役員)  
藤田 哲也

常務取締役  
新井潤

**New** ■ 取得資産(全93物件)の平均築年数3.4年(平成18年8月末ポートフォリオ)

**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<sup>(注)</sup>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。(注)東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
- 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。

## contents

ご挨拶	2	本投資法人の概要	36
本投資法人の特徴と基本方針	3	資産運用会社の概要	37
決算ハイライト	4	資産運用報告	38
特集～ポートフォリオの主要物件の紹介～	6	貸借対照表	58
ポートフォリオの特色	10	損益計算書	60
成長戦略(Ⅰ)概要	11	投資主資本等変動計算書	61
成長戦略(Ⅱ)ブランド戦略	12	注記表	62
成長戦略(Ⅲ)内部成長	15	金銭の分配に係る計算書	69
成長戦略(Ⅳ)成長戦略を支えるネットワーク	17	会計監査人の監査報告書	70
ポートフォリオ(全93物件)一覧	18	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	71
ポートフォリオマップ	20	投資主インフォメーション	74
ポートフォリオの概要	22		

## 決算ハイライト

## 決算サマリー

期 決 算 年 月	第1期 平成17年8月	第2期 平成18年2月	第3期 平成18年8月
■ 営業収益	3,224百万円	3,346百万円	4,201百万円
■ 経常利益金額	1,151百万円	1,435百万円	1,635百万円
■ 当期純利益金額	1,146百万円	1,433百万円	1,630百万円
■ 総資産額	104,678百万円	135,663百万円	164,094百万円
■ 純資産額	40,503百万円	66,539百万円	66,756百万円
■ 自己資本比率	38.7%	49.0%	40.7%
■ 1口当たり純資産額	543,268円	542,687円	544,451円
■ 1口当たり分配金	15,381円	11,692円	13,302円
■ 当期運用日数	260日	181日	184日

## 分配金について

**第3期確定分配金**（平成18年8月期） **投資口1口当たり13,302円**

**第4期予想分配金**（平成19年2月期） **投資口1口当たり14,520円**（注）

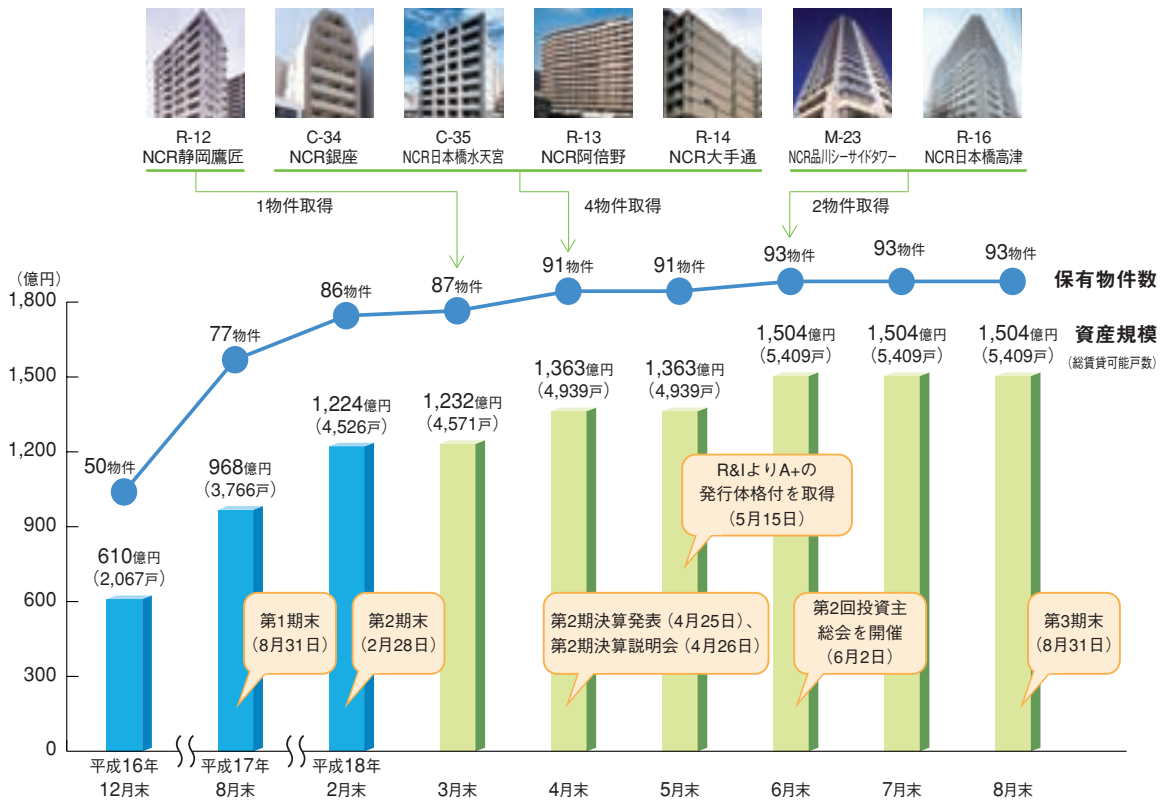
（注）予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成18年10月27日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成18年10月27日付「平成18年8月期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。

## 発行体格付の状況

（平成18年8月末現在）

格付機関	発行体格付	アウトルック／方向性
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A+	安定的

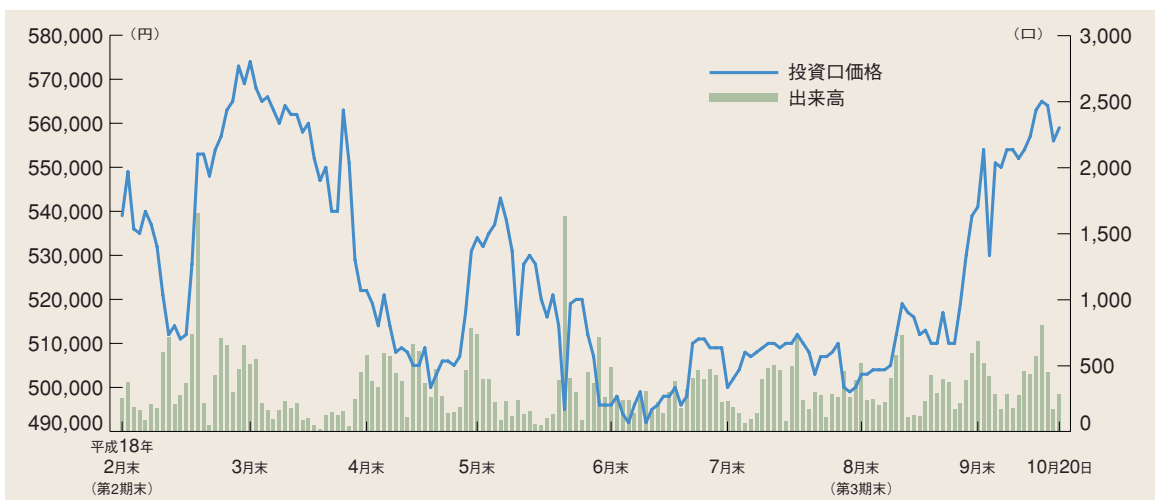
## 成長の軌跡と第3期中の主なイベント



(注1) 上記物件写真は、平成18年8月31日現在保有している不動産及び不動産信託受益権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、個々の不動産及び不動産信託受益権について賃貸可能な戸数を合計した数値を表します。  
 (注3) 「資産規模」は、個々の不動産及び不動産信託受益権の取得価格合計を表したものであり、小数点第1位を四捨五入しています。

## 投資口価格及び出来高の推移

投資口価格データは平成18年10月20日までの終値ベースで記載しています。





# 洗練された住空間を プロデュースする ニューシティ レジデンス

## “自分らしく住む”

時代の中で多様化するライフスタイルを満たせること、求められる住宅ニーズに高い品質で応えること、それがニューシティレジデンスの高級賃貸マンションです。価値ある住空間をご提供するために「より快適で安全な暮らし」「住む人の心暖まる空間」をプロデュースしていきます。

### ニューシティレジデンス 西麻布



## 海と運河を臨み、東京ベイを一望する タワーライフ。

品川シーサイド駅を中心に進化を続けるエリアの一角で、地上25階建て、マリムブルーとホワイトでデザインされた高級感ある外観は、品川ベイエリア、海岸通りのランドマークともいえる存在感を放ちます。敷地内に設けられた公開空地であるオープンスペースがゆったりとした空間を展開し、エントランス前の開放感を演出しています。

2重オートロックのセキュリティに守られたエントランスに入ると、高い天井と落ち着いた調度のロビー、そしてフロントの中からは日々の生活をアシストするコンシェルジュが入居者を出迎えます。ホテルに滞在するようなホスピタリティに包まれた快適な住居は全208戸、30タイプもの多彩で上質な生活空間です。

1LDK～3LDK+Sまでのゆったりとした空間はエグゼクティブに暮らすシングルから都心派の家族にも最適、室内にはガス床暖房やエアコン、ドラム式洗濯乾燥機など、最新の設備が充実しています。また“海と空”を感じるロケーションに相応しくどの部屋の窓も大きく、明るい採光を得られる工夫が成されています。さらに、19階にはウッドデッキにベンチや植栽も施した開放的なスカイガーデンを完備し、入居者だけが海と運河を臨み東京ベイを一望できる空間を楽しめます。

都心の利便性を享受しながら、ベイエリアならではの眺望に抱かれ、分譲仕様の安心できる住居に守られる…品川シーサイドタワー・スタイルともいえるオリジナリティ豊かな高級賃貸生活がここにあります。



光が溢れるリビング

# ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー

NEW CITY RESIDENCE SHINAGAWA SEASIDE TOWER

01

都心の利便性を享受しながら「海・空・緑」の自然を間近に感じるロケーション。

海岸通りに面したその立地は、潮風が感じられるベイサイドの街、歴史もありそれでいて、生活利便性が高い環境です。品川・天王洲エリアは東京都の「運河ルネッサンス」の第1号推奨エリアに選出され、魅力ある街づくりが期待されます。駅直結の複合型街区「品川シーサイドフォレスト」へ徒歩1分、そこには深夜0時まで営業のイオンと60の専門店にオフィス等があります。近くの青物横丁駅周辺には品川区で最も古い品川寺など歴史あるお寺も数多く点在、また建物の正面にある八潮橋を渡ると、運河沿いの京浜運河緑道公園が長く続く緑と水に潤う環境です。

徒歩5分のりんかい線品川シーサイド駅からは埼京線との相互直通運転により、新宿まで16分、渋谷へ11分、恵比寿等の主要ターミナルに直結しています。青物横丁駅からは新幹線停車駅の品川まで3分、そして東京の玄関口である羽田空港へも乗換えなしのアクセスが可能です。またマイカー移動なら首都高速湾岸線大井ランプも至近距離に。通勤・出張・旅行などあらゆるシーンで不便を感じさせない軽快なアクセスが実現できるロケーションです。

## 充実設備

エアコン完備・ガス床暖房完備 (LD)・ディスプレイ・食器洗浄乾燥機 (一部タイプのみ)・追い焚き機能付オートバス・浴室換気乾燥機・ドラム式洗濯乾燥機 (一部タイプのみ)・シャワートイレ・CATV対応・ブロードバンド対応・スカイガーデン (19階)・人感センサー付玄関照明

## コンシェルジュサービス

インフォメーションサービス・メッセージ・宅配サービス・新聞取次・レンタカー予約手配・各種紹介 (クリーニング、デリバリー、ハウスクリーニング、ハウスメイド、ベビーシッター)

## セキュリティ

エントランス2重オートロック・防犯カメラ・TVモニター付ハンズフリーインターホン・玄関ディンプルキー・ダブルロック



外観

●所在地/東京都品川区東品川4-10-18 ●階数/地上25階建・地下2階  
●構造/RC造 ●総戸数/208戸 ●築年/2005年11月 ●間取り/1LDK~3LDK+S  
●面積/38.43~78.41m<sup>2</sup>



25階からの眺望



リビングダイニング



エントランスロビー



スカイガーデン



### デザイン性の充実。 西麻布で個性的に暮らす。

六本木通りから1本入るだけで、都会の喧騒を忘れさせてくれる静かな街並みに位置するニューシティレジデンス西麻布。煉瓦色の個性的な外壁が印象的で、敷地内にある大きな木が入居者をやさしく出迎えてくれます。

低層5階建の住居は全37戸、1LDK～2LDK+Sのゆとりある18タイプです。コンクリート打ちっばなしの天井とビルトインエアコンが洗練された空間を演出し、機能的で使い勝手のいいキッチンには、食洗器・オープンレンジと3ッ口コンロ、ドラム式洗濯乾燥器等の設備が充実しています。また、ドアハンドル、水まわりの金具や浴室のシャワーヘッド等には、デザイン性に富んだドイツ Grohe 製を使用し、細部にまでこだわったその質感は、エグゼクティブ、プロフェッショナルな入居者に満足頂ける生活空間となっています。また、セキュリティ面では、オートロック、カードキー、TVモニターで来訪者を確認できるシステムを導入し、安心で心地よい生活環境をサポートするだけでなく、都市型生活をよりアクティブにする広々とした地下駐車場も完備しています。

まさに、東京ならではのライフスタイルを実現できるお洒落な賃貸マンションです。

●所在地／東京都港区西麻布1-3-12 ●階数／地上5階建・地下1階 ●構造／RC造 ●総戸数／37戸 ●築年／2002年3月 ●間取り／1LDK～2LDK+S ●面積／50.69～121.64㎡



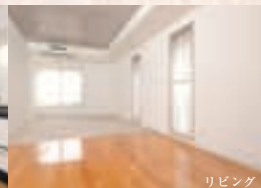
外観



エントランスアプローチ



キッチン



リビング

### 徒歩圏内でグルメ・ファッションと文化を堪能できる大人の住環境。

六本木ヒルズが至近にあり、ビジネスからショッピング、アミューズメントに至るまで、高い利便性が享受できる住環境。都心の中でも緑が多い西麻布は、隠れ家的なレストランやカフェが点在し、グルメ、ファッションに関する店舗も充実しています。また、美術館・映画館・展望台等の施設も併設。遊ぶ・学ぶ・楽しむが満喫できます。

日比谷線・大江戸線の2つの路線が利用可能な最寄りの六本木駅からは、麻布十番、銀座、恵比寿、新宿などの主要なスポットへ乗換えなしで移動できます。また、日比谷線を使えば横濱、みなとみらい・中華街にも楽々アクセス、ON・OFF どちらのシーンにも都会の利便性を思う存分活用できるエリアです。



外観



六本木ヒルズ



六本木駅周辺



# ニューシティレジデンス横浜イースト

NEW CITY RESIDENCE YOKOHAMA EAST

03

## 歴史ある港町・おしゃれなベイエリア。 横浜が暮らしのステージになる。

横浜の街と海を見渡せるニューシティレジデンス横浜イーストは、風が運ぶ海の香りと、眼下に広がる都市のパノラマが展開されています。地上21階の堂々たる建物は、賃貸マンションでは珍しい免震構造を採用。24タイプの多彩な間取りはワンルームから4LDKまでの228戸で、ライフスタイルに応じて選べます。

エントランスには、入居者が自由に過ごせるラウンジ、管理人が常駐するフロントがあり、安心して快適なパブリックスペースを提供しています。室内には、エアコンはもちろんのこと、ウォシュレットにセミオートバス・浴室乾燥機を設置し、洗濯にお湯が使えるたり、玄関スペースに人感センサー照明を配するなど、随所に入居者の便利を追求しています。また、ファミリータイプのシステムキッチンには家族との会話が楽しめる対面式を採用しています。セキュリティ面でもオートロックシステムをはじめ、玄関扉には、ピッキングに強く複雑構造が盗難防止になるディンプルキーを採用するなど、安心して暮らせるよう防犯対策を考慮しています。



外観

●所在地/神奈川県横浜市神奈川区金港町8-1 ●階数/地上21階建  
●構造/RC造 ●総戸数/228戸 ●築年/2003年3月 ●間取り/1R~4LDK ●面積/25.52~97.91m<sup>2</sup>



屋上からの眺望



ロビー



エントランスラウンジ

## 首都圏主要駅へダイレクトアクセス。

異国への玄関として開かれたこの街には、歴史の匂いがします。明治時代の建造物を利用した赤レンガ倉庫やみなとみらいのシンボル、ランドマークでショッピングをしたり、中華街で本場の味を堪能、山下公園でシーバスに乗船してクルージング等、大人の横浜が楽しめます。また、豪華客船をモチーフにしたショッピング施設「横浜ベイクォーター」が今年8月にオープン、ますます生活の利便性が高まりました。

神奈川県下一番のターミナル駅JR横浜駅まで徒歩8分、ここからは、品川、東京、新宿などの首都圏主要駅へ直結しています。東急東横線横浜駅からはファッショナブルな街、渋谷へ乗り換えなしでアクセスでき、目的に合わせて路線が選べる便利なロケーションです。



横浜ベイブリッジ



中華街



日産スタジアム

# ポートフォリオの特色

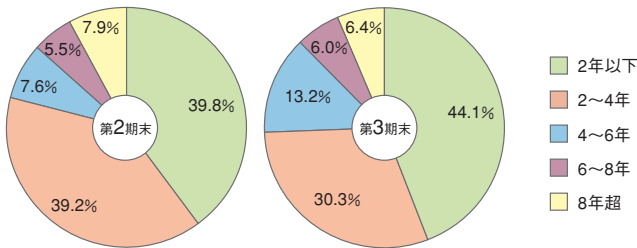
## ポートフォリオの特色と分散状況

	第2期末(平成18年2月)	第3期末(平成18年8月)
物件数(物件)	86	93
資産総額(億円)(注1)	1,224	1,504
賃貸可能戸数(戸)	4,526	5,409
ポートフォリオ予想損失率(%) (注2)	5.1	4.6

(注1) 取得価格に基づいて算出しています。金額は、小数点第1位を四捨五入しています。

(注2) 予想損失率とは、地震による予想最大損失率をいいます。想定した予定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年に一度の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、被害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

## 築年数(注1、2)



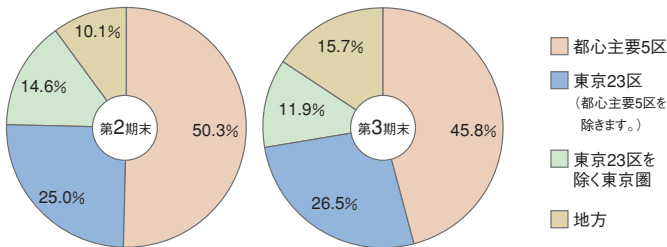
### 平均築年数

第2期末(平成18年2月)	第3期末(平成18年8月)
3.5年	3.4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)



### 投資基準

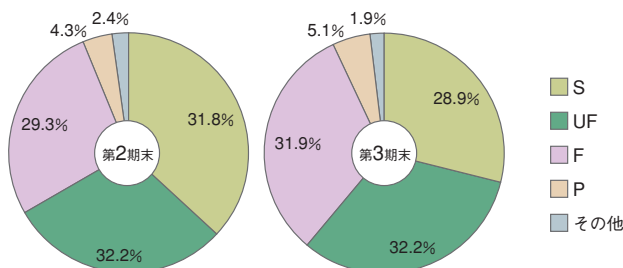
地域		比率	
東京圏	都心主要5区	30～70%	70%以上
	東京23区(都心主要5区を除きます。)	10～60%	
	東京23区を除く東京圏	10～50%	
地方		30%以下	

(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)



### 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。

## 成長戦略（I）概要

### 内部成長の4つの柱

#### 「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

- 高品質の賃貸住宅の提供
- 「リビングオプション」による多様なテナントサービスの提供<sup>(注1)</sup>
- ニューシティレジデンスカードの発行<sup>(注1)</sup>
- モニタリング調査の実施<sup>(注1)</sup>

#### 高稼働率の達成 契約賃料の上昇

- 安定稼働物件の高稼働率の維持
- 新規契約時・更新時における賃料増額
- 新規開発物件の早期リーシング

#### 効率的な物件管理 によるコスト削減

- エリア毎の効率的な物件管理
- 管理会社の入札によるコスト削減と管理水準の向上

#### 戦略的アセットマネジメント

- MRI<sup>(注2)</sup>によるパフォーマンス分析・トラックレコードの蓄積
- MRIによるテナントデータの分析

キャッシュフロー  
の最大化

<sup>(注1)</sup> 株式会社ニューシティプロパティサービスを通して提供されるサービスです。

<sup>(注2)</sup> 「MRI」とは、資産の運営管理を行うためのソフトウェアである、Management Reports Internationalを意味します。

### 外部成長の4つの柱

#### パイプライン戦略

- スポンサーである株式会社ニューシティコーポレーションとの協働（不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書）
- 物件情報提供会社との連携（不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書）
  - 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
  - 三井不動産販売株式会社

#### 収益性の重視

- 賃料上昇の可能性の高い地域（都心主要5区）<sup>(注)</sup>への重点投資
- 地方への分散投資の拡大
  - 低稼働物件のリーシング期間中における売主からのマスターリースによる賃料保証
  - 築古物件の取得とバリューアップ

ポートフォリオ  
の充実

#### 取得手法の多様化

- 大手不動産業者・開発業者とのネットワーク構築
- 過度の取得競争を回避するために開発物件の取得を推進

#### デュー・ディリジェンスの強化

- 建築中の取得予定物件につき独自の定期施工検査
  - 耐震性能診断の実施
  - 売主による補償・売主からの瑕疵担保請求権の取得

<sup>(注)</sup> 「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表します。



## 成長戦略（Ⅱ）ブランド戦略

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

### 賃貸生活をサポートするテナントサービスプログラム

●快適かつ利便性の高い賃貸生活をサポートする、ニューシティレジデンス入居者専用の各種サービスを提供しています。

#### New City 24

24時間体制の入居者専用ダイヤルです。

従来の24時間コールセンターサービスを強化し、居室内の水漏れ、エアコンの故障等の緊急トラブルや、日常生活での不明・不安なこと、疑問点等、あらゆるご相談・お問合せに対応します。契約時からすぐ利用できますので、入居前の疑問点や引越しに伴う様々な問合せにもお答えします。

平成18年7月よりスタート

サービス開始月の実績（7月の1ヶ月間）：受付件数175件、うち出動件数12件  
 （問合せ内容例） 有料放送を見たいのですが・・・  
 車庫証明を取りたいのですが・・・  
 誰かが駐車場に停めていて困っています・・・



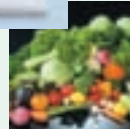
東京圏62物件で提供中

#### リビングオプション

衣食住に関わる様々なサービスメニューを用意しています。  
 ご利用は入居者とサービス会社との直接契約となります。

##### 【サービスメニュー】

- 食材・食料の宅配
- 衣類のクリーニング
- ハウスクリーニング
- 家具・家電製品のレンタル
- 家事・買物の代行サービス 等



東京圏47物件で提供中

### 高品質な賃貸住宅の提供

#### ハイスペックな住空間 — 分譲仕様の賃貸マンション

##### ■ システムキッチン



ビルトイン浄水器

##### ■ 高級仕様 ユニットバス

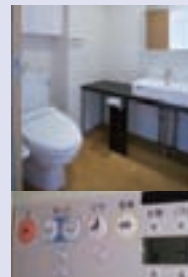


TVモニター

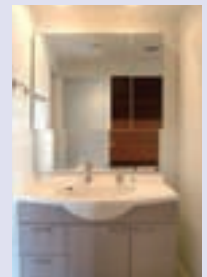


浴室乾燥機

##### ■ ウォシュレット



##### ■ 収納付三面鏡洗面台



## ニューシティレジデンスカード

「ニューシティレジデンス」の名称が付された物件に居住する希望者には、特典付きの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

75物件で提供中



## リビングハンドブック

居住者の皆様に、物件の管理体制、リビングオプションの内容、物件の周辺エリア情報、緊急機関情報等を記載した入居者専用ハンドブックを発行しています。



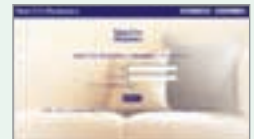
東京圏47物件で提供中

## 入居者専用ホームページ

賃貸生活に役立つ情報を発信しています。管理会社と入居者の双方向コミュニケーションにも利用しています。

### 【主なコンテンツ】

- リビングオプションの案内と利用方法
- 物件の管理体制の説明
- 管理会社からのご案内
- 生活サポート情報
- 住み替えのご案内 等



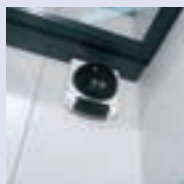
東京圏47物件で提供中

(注1) テナントサービスプログラムは本投資法人の主要なプロパティマネジメント会社である株式会社ニューシティプロパティサービスを通じて提供されます。  
 (注2) 記載されている各サービスの提供中物件数は、平成18年8月末現在のものです。

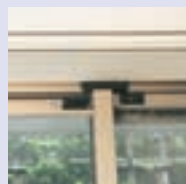
## セキュリティシステム — 入居者の安全性をより高めるセキュリティシステム<sup>(注)</sup>



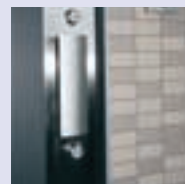
オートロック



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

「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に、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) 認定仕様の鍵を導入しています。

(注) 上記の各設備は、本投資法人が保有する全ての不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産において提供されている、又は提供が予定されているものではありません。

## モニタリング調査の実施

ニューシティレジデンスにおける居住性向上とテナントサービスの改善、今後の運用戦略立案に活かすため、モニタリング調査を実施致しました。

### 調査概要

- 平成18年4月～9月までの6ヶ月間
- ニューシティレジデンス入居者の中からモニターを選抜(16名)
- モニターの役割:毎月(計6回)のアンケートへ回答、期間中2回の座談会に出席



モニター募集のポスター

### アンケートの質問と回答内容の紹介

賃貸物件を探す時に、どんな点を比較検討しましたか?

1. 家賃
2. 築年数
3. 通勤に便利

ニューシティレジデンスに決めた理由は?

1. 新築
2. 駅に近い
3. 会社に近い

賃貸マンションで高級感はどこのような点に感じますか?

1. 部屋のづくり
2. 管理体制
3. 建物のづくり、エントランス

賃貸住宅に住むメリットは?

- 都合で引越ししやすい
- ライフスタイル、収入に応じて住まいが替えられる
- いつも新築に入居できる

賃貸住宅に住むデメリットは?

- 部屋がアレンジできない
- 家賃を払い続けても自分の資産にならない
- 家賃を一生払わなくてはならない

現在の住まいに複数年継続して住む要因となり得るものは?

1. 仕事(同居人)の都合
2. 住環境
3. セキュリティ

\*これらは一部抜粋です

### モニタリング調査をうけてのアクション

- New City 24の導入 —— これまでの24時間コールセンターサービスを強化
- 清掃時間の延長(清掃時間を1時間プラス) —— 順次実施中、最終的には全物件で実施予定
- ピックアップレールの取り付け(原状回復工事時に実施) —— 最終的には全住戸に取り付け予定

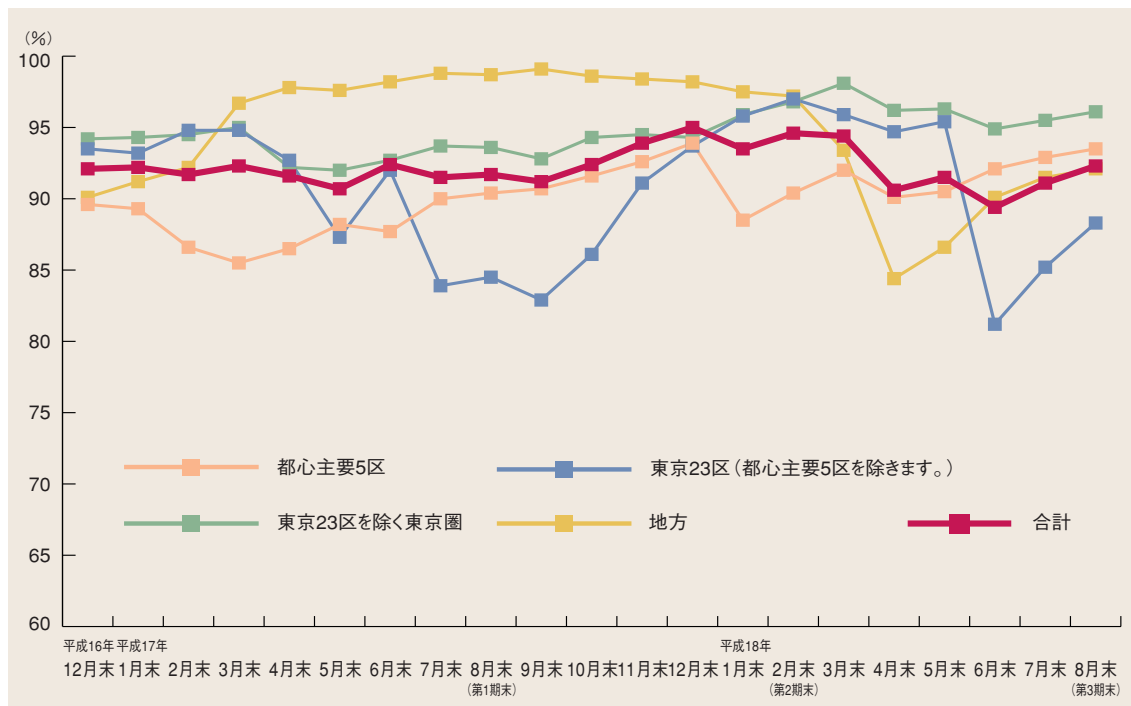
テナントサービスプログラムは常に進化・発展していきます





## 成長戦略（Ⅲ）内部成長

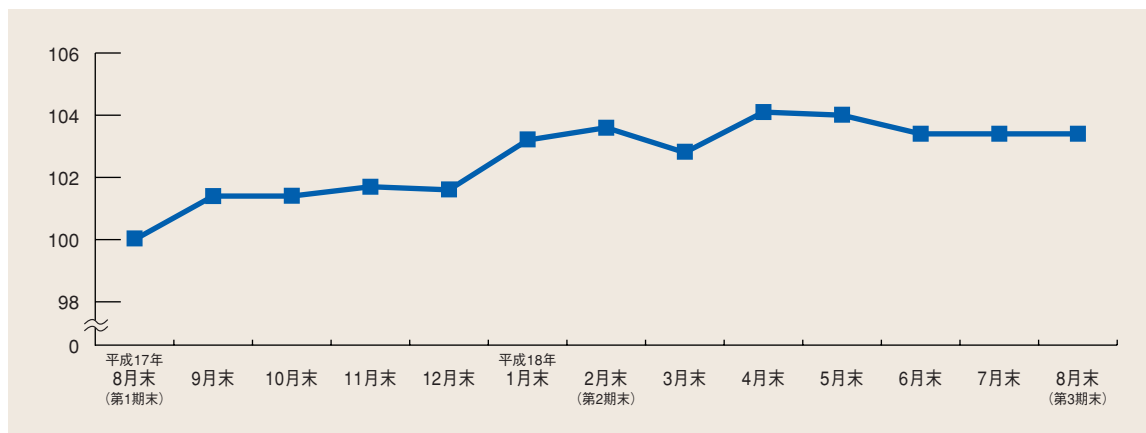
### 地域別稼働率



(注1) 稼働率は、当該月末における賃貸借契約締結済み住戸の賃貸面積の合計が賃貸可能面積の合計に占める割合を意味します。

(注2) 「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。

### 賃料坪単価 (稼働面積ベース) の推移



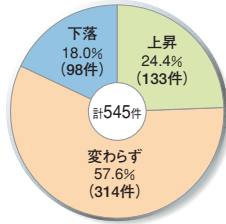
(注1) 平成17年8月末 (第1期末) の賃料坪単価 (専有面積3.3平方メートル当たりの賃料) を100とした指数を記載しております。専有面積については賃貸借契約締結済みの住戸の賃貸可能面積の合計を用いております。

(注2) 賃料坪単価の算出においては、事務所、店舗等の住居以外の用途にかかる面積を除きます。

## 新規契約 & 更新時の賃料動向

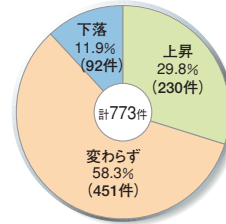
(期中のテナント入替え又は更新時の新賃料を旧賃料と比較)

第2期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)



テナント入替えと更新件数：計545件

第3期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)



テナント入替えと更新件数：計773件

(注)「テナント入替え」にかかる件数は、当該計算期間内において新しいテナントを賃借人として賃貸借契約期間が開始された件数を、「更新」にかかる件数は、当該計算期間内において賃貸借契約の更新により既存のテナントとの間で更新された賃貸借契約にかかる契約期間が開始された件数の合計件数を記載しています。割合(%)については、小数点第2位を四捨五入しています。

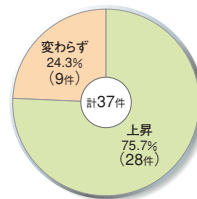
### G-1 ニューシティレジデンス横浜イースト NCR Yokohama East



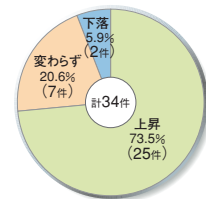
第2期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)

第3期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)

所在地：神奈川県横浜市  
神奈川区金港町8-1  
構造・階数：RC,21F  
賃貸可能戸数：228戸  
住居タイプ：S(15%)、UF(8%)、  
F(77%)  
間取：1R(25.52㎡)～  
4LDK(97.91㎡)



新賃料の旧賃料との比較：平均 3.2%上昇



新賃料の旧賃料との比較：平均 2.0%上昇

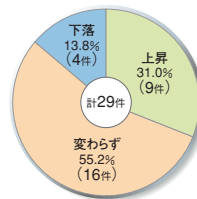
### C-1 ニューシティレジデンス南青山 NCR Minami Aoyama



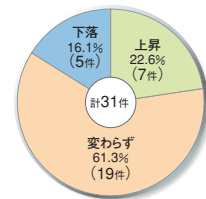
第2期(平成17年9月1日～平成18年2月28日)

第3期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)

所在地：東京都港区  
南青山6-10-9  
構造・階数：RC,14F  
賃貸可能戸数：62戸  
住居タイプ：UF(100%)  
間取：1R(31.53㎡)～  
1LDK(69.89㎡)



新賃料の旧賃料との比較：平均 2.0%上昇



新賃料の旧賃料との比較：平均 1.5%上昇

成長戦略 (Ⅳ) 成長戦略を支えるネットワーク

パイプライン戦略

株式会社ニューシティコーポレーションとの協働及び多様なパイプラインの活用による物件取得

スポンサーとの協働

**NEW CITY**  
株式会社  
ニューシティコーポレーション

- 第三者が保有する不動産に関する情報提供
- 本投資法人に組み込む物件の開発
- 「ニューシティレジデンス」仕様の開発

不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書

本投資法人

**NEW CITY RESIDENCE**  
ニューシティ・レジデンス  
投資法人

開発物件の取得を推進

大手不動産業者  
デベロッパー各社

- ニューシティレジデンスのコンセプトに合致した開発物件の取得
- 過当競争の回避による有利な条件での物件取得

開発物件の提供

物件情報提供会社

中央三井信託銀行  
住友不動産販売  
AVABLE 東急リパブル  
三井不動産販売  
(業種別、50音順)

不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書

資産運用会社

**CBRE**  
RESIDENTIAL MANAGEMENT  
CBRE RESIDENTIAL MANAGEMENT K.K.  
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

プロパティ・マネジメント業務の委託にかかる基本合意に関する基本合意書

プロパティ・マネジメント業務の集約化と上質なサービスの統一化

- 中長期的視点に立った物件管理
- テナントサービスプログラムの統括
- 管理コストの削減

**NEW CITY**  
NEW CITY PROPERTY SERVICES  
株式会社ニューシティプロパティサービス

建物賃貸借業務委託契約

賃貸仲介業者との業務提携によるリーシング力向上

- 全国を統括する本部から各エリアの店舗へニューシティレジデンスに関する情報の伝達
- 各社の店舗、営業ネットワーク、ウェブサイト等を活用

**エイブル**  
株式会社エイブル

**タイセイ・ハウジー**  
株式会社タイセイ・ハウジー

**タウンハウジング**  
株式会社タウンハウジング

**AVABLE**  
東急リパブル株式会社

**mini mini**  
株式会社ミニミニ

**RELO GROUP**  
株式会社リロエステート

**RESIDENT FIRST**  
レジデントファースト株式会社

(50音順)



ポートフォリオ (全93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新宿吾妻橋	1,978	2,235.58	105	平成14年5月	100%				
C-7	NCR新宿式番館	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%			
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1,530	1,567.84	40	平成16年9月	23%	77%			
C-32	NCR南麻布	840	882.67	24	平成16年7月	24%	76%			
C-33	NCR南麻布イースト	1,260	1,217.92	40	平成17年9月	100%				
C-34	NCR銀座	4,000	3,494.42	96	平成17年10月	37%	63%			
C-35	NCR日本橋水天宮	3,332	4,602.95	88	平成17年7月		85%	15%		
C-36	NCR高輪	10,995	10,408.26	169	平成17年8月	8%	53%	22%	17%	
	計	68,929	75,223.35	1,819		27%	58%	8%	6%	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	2,255.88	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	平成元年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%		
M-20	NCR池袋	3,227	3,644.35	87	平成17年1月	10%	85%	5%		
M-21	NCR要町	1,360	1,624.06	73	平成17年8月	100%				
M-22	NCR上野タワー	2,990	4,197.66	102	平成17年2月	21%	77%			2%
M-23	NCR品川シーサイドタワー	9,350	12,732.35	208	平成17年11月		37%	63%		
	計	39,900	53,691.88	1,000		13%	42%	31%	8%	6%

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	アブリーレ垂水	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%					
	R-10	NCR本町イースト	1,740	3,471.39	117	平成17年2月	85%	15%				
	R-11	NCR新梅田	1,640	3,279.36	108	平成17年2月	75%	25%				
	R-12	NCR静岡鷹匠	770	1,731.52	45	平成18年2月		100%				
	R-13	NCR阿倍野	5,400	10,832.11	153	平成18年1月		4%	90%	6%		
	R-14	NCR大手通	382	860.48	31	平成18年1月	97%				3%	
	R-16	NCR日本橋高津	4,780	9,334.47	262	平成18年1月	55%	13%	12%	21%		
		計		23,666	62,252.45	1,562		40%	8%	48%	4%	0%
	合計			150,405	227,310.82	5,409		29%	32%	32%	5%	2%

- (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、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3)「賃貸可能面積」は、個々の不動産及び不動産信託受益権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4)「賃貸可能戸数」欄には、平成18年8月31日現在、個々の不動産及び不動産信託受益権について賃貸可能な戸数を記載しています。区分所有建物については、取得済み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、個々の不動産及び不動産信託受益権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。

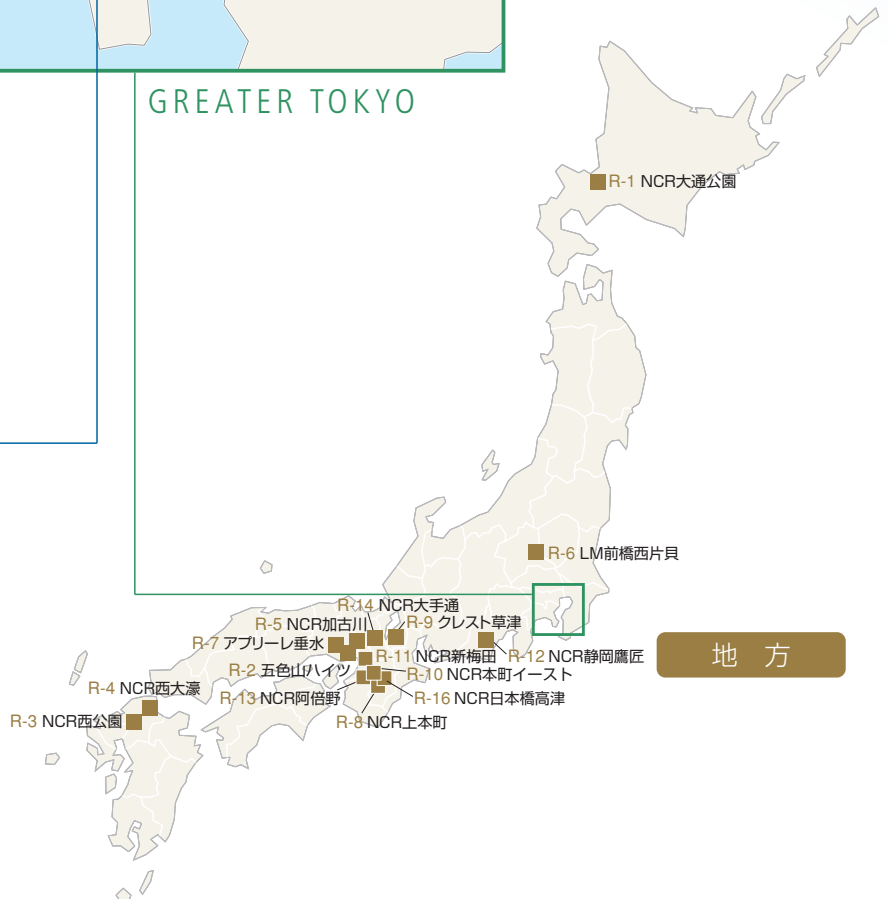
# ポートフォリオマップ





GREATER TOKYO

TOKYO 23 WARDS



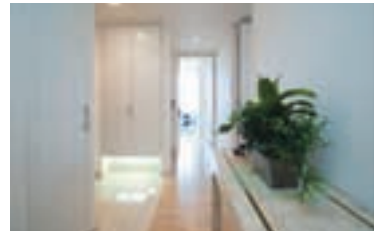


## ポートフォリオの概要

### 第3期中取得資産

#### M-23 ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー

NCR Shinagawa Seaside Tower



所在地：東京都品川区  
東品川四丁目10番18号

構造・階数：RC,25F/B2F

建築時期：平成17年11月

賃貸可能戸数：208

#### R-13 ニューシティレジデンス阿倍野

NCR Abeno



所在地：大阪府大阪市阿倍野区  
阿倍野筋二丁目4番37号

構造・階数：SRC,15F

建築時期：平成18年1月

賃貸可能戸数：153

C-34 ニューシティレジデンス銀座

NCR Ginza



所在地：東京都中央区銀座  
八丁目18番2号

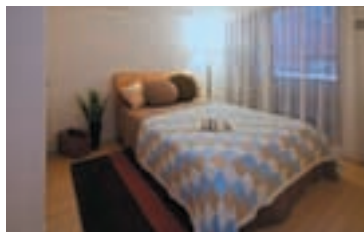
構造・階数：RC,14F

建築時期：平成17年10月

賃貸可能戸数：96

C-35 ニューシティレジデンス日本橋水天宮

NCR Nihonbashi Suitengu



所在地：東京都中央区日本橋  
小網町2番1号

構造・階数：SRC,RC,12F

建築時期：平成17年7月

賃貸可能戸数：88

R-12 ニューシティレジデンス静岡鷹匠

NCR Shizuoka Takajo



所在地：静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番8号  
構造・階数：RC,12F  
建築時期：平成18年2月  
賃貸可能戸数：45

R-16 ニューシティレジデンス日本橋高津

NCR Nipponbashi Kouzu



所在地：大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号  
構造・階数：RC,14F/B1F  
建築時期：平成18年1月  
賃貸可能戸数：262

R-14 ニューシティレジデンス大手通

NCR Otedori



所在地：大阪府大阪市中央区大手通二丁目4番15号  
構造・階数：RC,11F  
建築時期：平成18年1月  
賃貸可能戸数：31



## 第2期末までに取得した資産

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-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

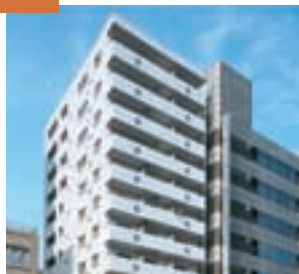
NCR Nihonbashi West



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 I

NCR Ginza Twin I



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II

NCR Ginza Twin II



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

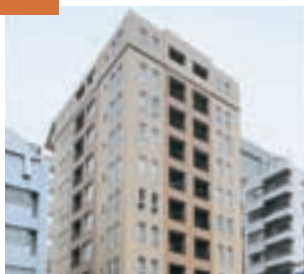
NCR Harajyuku



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

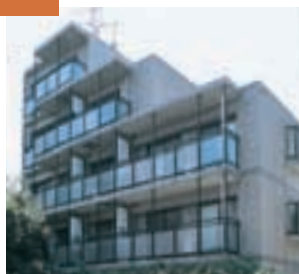
NCR Sendagaya



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 Shinjyuku 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

○-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

○-18 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅰ

NCR Nihonbashi NingyochoI



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

○-19 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ

NCR Nihonbashi NingyochoII



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

○-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

○-21 ニューシティレジデンス神保町

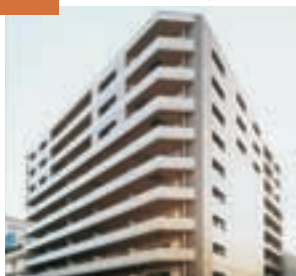
NCR Jinbocho



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

○-22 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ

NCR Nihonbashi NingyochoIII



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

○-23 ニューシティレジデンス神保町Ⅱ

NCR JinbochoII



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

○-24 ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ

NCR Ginza EastIII



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

○-25 ニューシティレジデンス新宿御苑I

NCR Shinjyuku GyoenI



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

○-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

○-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

○-28 ニューシティレジデンス日本橋人形町IV

NCR Nihonbashi NingyochoIV



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

○-29 ニューシティレジデンス新宿御苑II

NCR Shinjyuku GyoenII



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

○-30 ニューシティレジデンス銀座イーストIV

NCR Ginza EastIV



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

○-31 ニューシティレジデンス高輪台II

NCR Takanawadai II



所在地：東京都港区  
高輪三丁目  
5番6号  
構造・階数：RC,6F/B1F  
建築時期：平成16年9月  
賃貸可能戸数：40

○-32 ニューシティレジデンス南麻布

NCR Minami Azabu



所在地：東京都港区  
南麻布二丁目  
2番27号  
構造・階数：RC,6F  
建築時期：平成16年7月  
賃貸可能戸数：24

C-36 ニューシティレジデンス高輪

NCR Takanawa



所在地：東京都港区高輪二丁目17番12号

構造・階数：SRC,12F

建築時期：平成17年8月

賃貸可能戸数：169

C-33 ニューシティレジデンス南麻布イースト

NCR Minami Azabu East



所在地：東京都港区  
南麻布一丁目  
5番31号

構造・階数：RC,9F

建築時期：平成17年9月

賃貸可能戸数：40

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

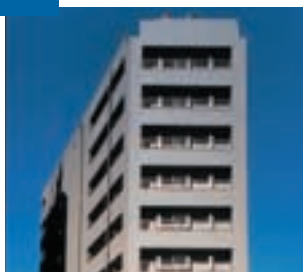
NCR Kamiikedai



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

M-20 ニューシティレジデンス池袋

NCR Ikebukuro



所在地：東京都豊島区  
西池袋三丁目  
1番12号  
構造・階数：SRC,14F  
建築時期：平成17年1月  
賃貸可能戸数：87

M-21 ニューシティレジデンス要町

NCR Kaname-cho



所在地：東京都豊島区  
西池袋五丁目  
26番10号  
構造・階数：RC,13F  
建築時期：平成17年8月  
賃貸可能戸数：73

M-22 ニューシティレジデンス上野タワー

NCR Ueno Tower



所在地：東京都台東区  
北上野一丁目  
15番5号  
構造・階数：SRC,14F/B1F  
建築時期：平成17年2月  
賃貸可能戸数：102

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 ゾ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I

NCR MinamigyotokuI



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II

NCR MinamigyotokuII



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 Nogeiyama



所在地：神奈川県横浜市  
中区日ノ出町  
一丁目6番  
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

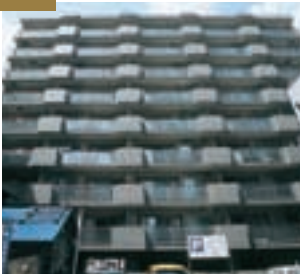


所在地：千葉県浦安市  
堀江一丁目  
2番14号  
構造・階数：RC,3F  
建築時期：平成3年3月  
賃貸可能戸数：22

## 地方

### R-1 ニューシティレジデンス大通公園

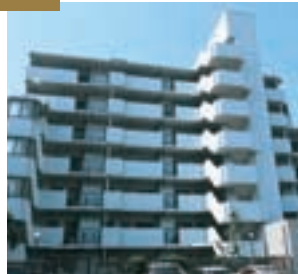
NCR Ohdorikoen



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： 彦番館：兵庫県  
加古川市加古川町  
美乃利字  
397番地1  
式番館：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 アプリーレ垂水

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

R-9 クレスト草津

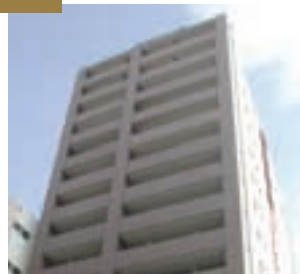
Crest Kusatsu



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-10 ニューシティレジデンス本町イースト

NCR Honmachi East



所在地： 大阪府大阪市  
中央区久太郎町  
一丁目3番7号  
構造・階数：RC,15F  
建築時期：平成17年2月  
賃貸可能戸数：117

R-11 ニューシティレジデンス新梅田

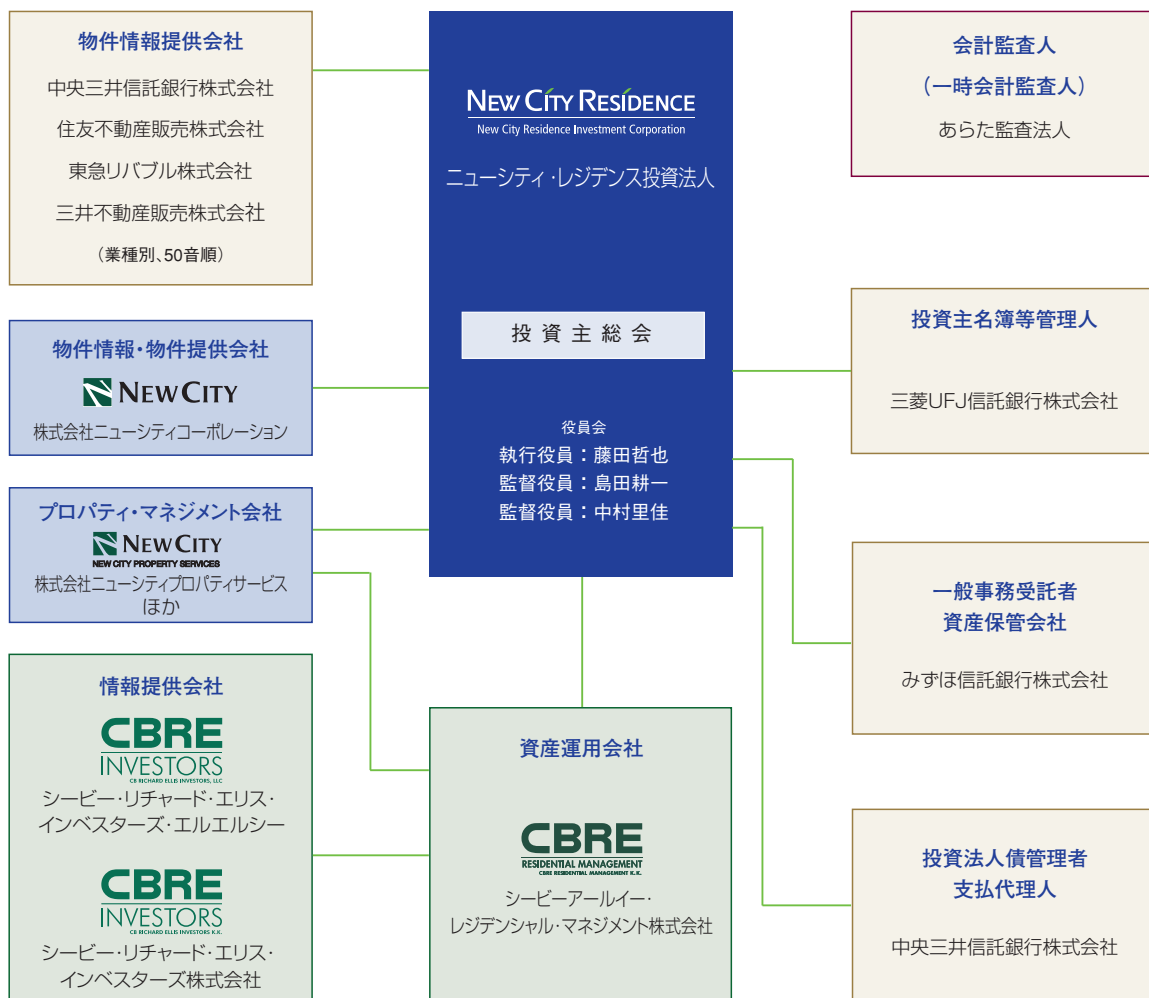
NCR Shin-Umeda



所在地： 大阪府大阪市  
北区中津六丁目  
8番21号  
構造・階数：RC,11F  
建築時期：平成17年2月  
賃貸可能戸数：108

# 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



## 出資状況 (平成18年8月31日現在)

出資総額	65,106,293,640円
発行済投資口総数	122,612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)
平成17年 9月13日	公募による投資口追加発行
平成17年10月12日	第三者割当による投資口追加発行

# 資産運用会社の概要

- ①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.)
- ②資本の額：210百万円 (平成18年8月31日現在)
- ③事業の内容：投信法<sup>(注)</sup>第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
- ④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 <sup>(注)</sup> 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。)

- ⑤株式の総数 (平成18年8月31日現在)

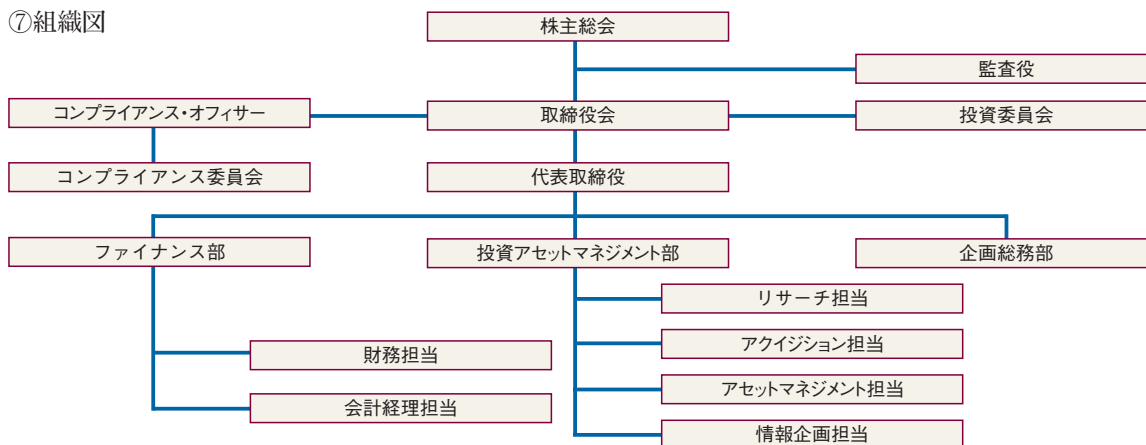
発行する株式の総数:6,000株	発行済株式の総数:4,200株
------------------	-----------------

- ⑥大株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) <sup>(注)</sup>
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
株式会社 ニューシティコーポレーション	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー29階	1,785	42.5
株式会社CSKホールディングス	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
三菱UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	105	2.5
合計		4,200	100.0

(注) 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。

- ⑦組織図





## 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	第2期	第3期
		平成17年8月	平成18年2月	平成18年8月
営業収益	百万円	3,224	3,346	4,201
（うち賃貸事業収益）	百万円	(3,224)	(3,346)	(4,201)
営業費用	百万円	1,485	1,607	2,125
（うち賃貸事業費用）	百万円	(1,143)	(1,209)	(1,559)
営業利益金額	百万円	1,738	1,739	2,075
経常利益金額	百万円	1,151	1,435	1,635
当期純利益金額 (a)	百万円	1,146	1,433	1,630
総資産額 (b)	百万円	104,678	135,663	164,094
純資産額 (c)	百万円	40,503	66,539	66,756
出資総額	百万円	39,357	65,106	65,106
発行済投資口数 (d)	口	74,556	122,612	122,612
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	543,268	542,687	544,451
分配総額 (e)	百万円	1,146	1,433	1,630
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	15,381	11,692	13,302
（うち1口当たり利益分配金）	円	(15,381)	(11,692)	(13,302)
（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)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)
自己資本利益率 (注2)	%	2.9 (4.1)	2.7 (5.4)	2.4 (4.9)
自己資本比率 (c) / (b)	%	38.7	49.0	40.7
配当性向 (e) / (a)	%	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】				
投資物件数 (注3)	件	77	86	93
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	153,429.01	183,722.52	227,310.82
期末稼働率 (注3)	%	91.7	94.6	92.3
当期減価償却費	百万円	510	500	651
当期資本的支出額	百万円	40	46	65
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	2,591	2,637	3,293
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	9.3	12.7	10.5
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	22,231	15,774	18,616
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注2)	倍	18.3	16.9	13.6
有利子負債総額	百万円	62,200	66,900	94,600
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	59.4	49.3	57.6
当期運用日数	日	260	181	184

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨て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	経常利益金額 / 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	当期純利益金額 / 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金額 / 支払利息	
1口当たりFFO	(当期純利益金額 + 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

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、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、その後、公募増資により72,800口の投資口の追加発行を実施し平成16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。また、平成17年1月12日に第三者割当により1,456口、平成17年9月13日に公募増資により46,600口、平成17年10月12日に第三者割当により1,456口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口数は122,612口、出資総額は65,106,293,640円となっています。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

#### a. 第3期の追加物件の取得

本投資法人は、平成18年3月より86物件（取得価格ベースで1,224億円、賃貸可能戸数合計4,526戸）で第3期の資産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、厳選した資産への追加投資を行ってまいりました。その結果、期末時点における資産規模は、当初目標とされていた1,500億円を前倒しで達成したほか、1物件あたり30億円以上の大型物件の取得を積極的に行ったことで、平均資産規模を16億円強（上場時の約1.3倍）とし、ポートフォリオの一層の安定化を図ることができました。また、高いリターンを見込むことが可能な地方への分散投資を拡大しております。期末時点の取得資産合計は、93物件、1,504億円となり、上場時の約2.5倍にまで拡大しました。

以下は、当期における、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。

	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 (注2)	賃貸可能戸数合計 (注3)
平成18年3月	1物件/7.7億円	87物件/1,231.6億円	4,571戸
平成18年4月	4物件/131.1億円	91物件/1,362.8億円	4,939戸
平成18年5月	—	91物件/1,362.8億円	4,939戸
平成18年6月	2物件/141.3億円	93物件/1,504.1億円	5,409戸
平成18年7月	—	93物件/1,504.1億円	5,409戸
平成18年8月	—	93物件/1,504.1億円	5,409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及び不動産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」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及び不動産信託受益権の原資産たる不動産の総数と、不動産及び不動産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」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及び不動産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。

#### b. リースアップリスクの回避

本投資法人は、引き続き築浅物件の取得に注力しています。築浅物件の取得においては、一般的に、稼働を開始して間もないことから、入居者が確保できないリスク（リースアップリスク）が伴います。このリスクを回避するため、本投資法人は、必要に応じて築浅物件の一部につき、取得の際に、一定の稼働率（賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸の総賃貸面積の割合をいい、以下「稼働率」といいます。）に到達することを取得の条件とした停止条件付売買契約を締結することがあります。実際に、本投資法人は、当期中に売買契約を締結した物件のうち3物件について、停止条件付売買契約を締結しています。これら3物件は、稼働率が50%以上となることを取得の条件としています。このように、本投資法人は、築浅物件を取得する際に収益性が低下することがないよう、当該物件を安定稼働した段階で取得するための配慮をしております。

#### c. 稼働率の向上

第3期末現在の稼働率は、ポートフォリオ平均92.3%（面積ベース）となりました。期中に低稼働で取得した開発物件についても、早期リースアップを実現しています。前期の平成18年1月に取得したニューシティレジデンス高輪（取得価格10,995百万円、賃貸可能戸数169戸）は、1月末時点の稼働率57.2%から5カ月後の6月末に90%を達成、当期末の8月末時点での稼働率は、97.7%とほぼフル稼働状態となっています。

前期末の平成18年2月末時点で保有していたポートフォリオ（86物件）と比較すると、86物件の平均稼働率は、平成18年2月末の94.6%から当期末である平成18年8月末の95.8%へ、1%強上昇しています。

(3) 資金調達状況

当期は、無担保による資金調達の促進と、資金調達先の多様化に重点を置きながら資金調達を実施してまいりました。

当期の実績としては、平成18年4月に全16金融機関と無担保ローン基本合意書を締結し、これに基づき特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得を目的として、総額277億円の短期借入れを行いました。また、同月には、将来の特定資産の取得資金又はリファイナンス資金に充当することを企図して20億円のコミットメントラインを設定いたしました。

この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は946億円（うち短期借入金437億円（一年以内返済予定長期借入金102億円含む）、長期借入金369億円、投資法人債140億円）となり、期末総資産有利子負債比率は57.6%、長期有利子負債比率は53.8%、長期固定比率（有利子負債残高に占める固定金利負債の比率）は25.6%となりました。

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付：A3 アウトルック：安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付：A+ 格付けの方向性：安定的

(注1) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクの発行体格付けとは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する同社の意見です。

なお、アウトルック（格付け見直し）は、格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「ステープル（安定的）」等で表されます。

(注2) 株式会社格付投資情報センター（R&I）の発行体格付けとは、発行体が発う金融債務についての総合的な債務能力に対する同社の意見です。

なお、格付けの方向性は、発行体格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「安定的」等で表されます。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第3期の実績として営業収益4,201百万円、営業利益2,075百万円、経常利益1,635百万円、当期純利益1,630百万円を計上しました。

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13,302円となりました。

3. 増資等の状況

当期並びに前期以前の増資等の概要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)
平成17年9月13日	公募増資	46,600	121,156	24,968	64,326	(注4)
平成17年10月12日	第三者割当増資	1,456	122,612	780	65,106	(注5)

(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) 1口当たり発行価格555,660円（引受価額535,815円）にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額535,815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6) 記載した数値は、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。

【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	第2期	第3期
決算年月	平成17年8月	平成18年2月	平成18年8月
最高	687,000円	598,000円	574,000円
最低	568,000円	503,000円	492,000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13,302円としました。

期 計算期間	第1期	第2期	第3期
	自平成16年9月27日 至平成17年8月31日	自平成17年9月1日 至平成18年2月28日	自平成18年3月1日 至平成18年8月31日
当期末処分利益総額	1,146,774,606円	1,433,646,637円	1,631,032,474円
利益留保額	28,770円	67,133円	47,650円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,146,745,836円 (15,381円)	1,433,579,504円 (11,692円)	1,630,984,824円 (13,302円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,146,745,836円 (15,381円)	1,433,579,504円 (11,692円)	1,630,984,824円 (13,302円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)

#### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### (1) 投資環境

今年度公表された公示地価及び基準地価格にて示されている通り、東京を中心に大都市圏の住宅地における地価の底打ちまたは上昇傾向が顕著になりつつあります。また、都心中心部で開発に適した土地の取得競争は一層高まっており、これら開発用地の取引価格が今後上昇していくことが見込まれる状況にあり、優良な賃貸住宅不動産の取得価格は引き続き上昇していくものと考えられます。かかる投資環境下における今後の運用の成否の鍵は、安定した収益を将来的に確保できる優良投資用不動産を厳選して取得するための物件の選別と、地方の中核都市も視野に入れたより幅広いパイプラインやネットワーク構築にあると考えています。一方、日銀のゼロ金利解除により、財務面においても金利上昇という新たな局面への対応が求められており、財務面における強化に加え、これまで以上に資産内容の充実化と効率的運用のための戦略が求められていると考えております。

一方、J-REIT市場は市場開設から5年が経過し、市場規模の拡大とともに上場投資法人数が増加してきており、投資法人間における差別化が求められています。本投資法人は、高品質なポートフォリオと、本投資法人の特徴であるブランド戦略を今後一層推進していくことで、差別化を図っていきたいと考えております。

また、上場投資法人及び資産運用会社におけるコンプライアンス遵守の姿勢が強く求められておりますが、本投資法人の資産運用に際しては、コンプライアンス遵守の徹底を経営の基本として位置づけ、内部統制体制の強化を図りつつ、今後も厳格な姿勢で業務を遂行してまいります。

##### (2) 運用方針及び対処すべき課題

###### a. 外部成長戦略

上場時からのパイプライン戦略を柱とした外部成長戦略を更に積極化し、優良な資産を早期に確保することで、ポートフォリオの安定化を図ります。また、これまでの運用パフォーマンス及び今後の予測を踏まえ、一部物件の売却を検討し、投資資金の流動性を確保すると共により投資効率の優れたポートフォリオの構築を目指します。

###### パイプライン戦略

第4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」といいます。）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3期中には、NCC等からの取得物件は6物件で、これまでの取得と合わせると67物件（取得済み資産全体の約72%）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、リー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、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。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ことを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

### 高稼働率の維持・向上

第3期末のポートフォリオ全体の稼働率は92.3%となりました。期中に取得した低稼働率の開発物件による一時的な押し下げ要因を除くと、おおむね94～95%で高位安定的に推移しています。PM業務の集約化や有力賃貸仲介業者との業務提携等によるリーシング力向上、開発物件の早期リーシング実現によるノウハウの蓄積により、外部成長戦略の一環である取得物件の大型化に対応するリーシング体制が十分整ってきたと考えております。

### 運営管理コストの削減

運営管理コストの削減を図るために、第3期中において、建物管理会社の競争入札を48物件（第3期末に保有している資産全体の52%）について実施しました。残りの物件についても、入札実施を順次予定しています。今回の競争入札により、ポートフォリオ全体で1割近い運営管理コストの削減を実現できる見込みです。また、今回の入札実施に当たっては、建物ごとに適正な管理仕様の検証を行っています。更に、入居者へのモニタリング調査を通じて集められた管理仕様に関する意見・要望を考慮する等、コストの削減と同時に一部物件については管理仕様のアップグレードを図り、管理の品質をより充実化しています。

### ブランド戦略—入居者へのテナントサービスプログラムの進展

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、J-REIT他社に先行して、入居者向けの各種サービスプログラムを提供するなど、具体的かつ先進的なブランド戦略を推進しています。

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、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入居者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の向上、収益の安定と改善を図ることとします。今後も、かかるサービスプログラムの入居者による利用度を高めると同時に、ブランド戦略を一層推進してまいります。このような差別化が物件競争力の維持向上と入居期間の長期化に繋がり、ポートフォリオ全体の長期安定的なキャッシュ・フローの創出を実現するものと考えています。

#### <テナントサービスプログラムの内容>

\*これらは本投資法人の主要なPM会社である株式会社ニューシティプロパティサービス（以下「NCPS」といいます。）を通じて提供されています。

#### (a) 「New City 24」—24時間サポートする入居者専用ダイヤル

従来の24時間コールセンターサービス体制を強化し、居室内の水漏れ、エアコンの故障等の緊急トラブルへの対応といった従来からの機能に加え、日常生活での不明・不安なこと、疑問点など、ニューシティレジデンスにおける住まいに関するあらゆる相談・問合せに対応可能な窓口を一本化し、「New City 24」として発展させました。

#### (b) 「ニューシティレジデンスカード」

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発行しています。特典内容としては、「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、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となり、支払った賃料の額に応じてポイントが発行さ

れます。一定基準により、当該ポイントを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ルージへの転換や、選択肢の中から希望する物品に交換することができるシステムになっています。ニューシティレジデンスへの入居や賃料の支払い手続きができる利便性と共に、長期に居住して頂くための特典を提供することで、新規入居者を中心に好評を得ています。

(c) 「リビングオプション」

NCPSが独自に選定し、NCPSと入居者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有料サービスです。

サービスの内容：食料・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

(d) 「リビングハンドブック」の配布や入居者専用ホームページ

サービスプログラムの内容や周辺環境について分かりやすくまとめた「リビングハンドブック」を各入居者に配布しています。入居者専用ホームページでは、上記サービスプログラム内容の他に、管理会社との双方向コミュニケーション、住み替え情報等も提供しています。

テナントサービスプログラム内容の改善、そして今後のブランド戦略に活かすため、平成18年4月からの半年間に亘り、ニューシティレジデンス入居者の中から選抜した16名によるモニタリング調査を実施しました。毎月毎に実施した入居者アンケートへの回答や座談会を通して、管理やテナントサービスメニューへの要望・意見を始めとして、賃貸生活やライフスタイルに対する考え方など、様々な切り口で調査を実施しました。本投資法人および資産運用会社では、これらの調査結果を重視し、その対応策として、管理仕様の向上、清掃時間の延長、コンシェルジュサービス受付時間の拡大、そしてNew City 24の導入などを具体的に実施しています。このように常に進化・発展していく「ニューシティレジデンス」ブランドを目指していきたく考えています。

(3) 財務戦略等

資産規模の拡大に対応するため、資金調達手段を多様化し、また格付取得による信用力を反映した無担保借入れ等により、いっそうの柔軟性及び機動性を高めていきます。また、金利上昇リスクやリファイナンスリスクのヘッジのために、短期から長期、変動金利から固定金利への促進を図り、さらにはリファイナンス時期の平準化にも考慮しつつ、本投資法人の借入れまた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合わせたLTVの上限は資産運用会社の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18年10月27日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ました。なお、1口当たりの発行価額及び発行価額の総額などについては、平成18年11月中旬開催予定の役員会にて決議される予定です。

①公募による新投資口の発行（一般募集）

- ・発行新投資口数：40,000口
- ・分配起算日：平成18年9月1日

②第三者割当による新投資口発行（注）

- ・発行新投資口数：1,456口
- ・分配起算日：平成18年9月1日
- ・割当先：みずほ証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行口数その限度で減少し、又は全く発行されない場合があります。

2. 第3期末後に譲渡する予定の資産の概要

本投資法人は、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために売却予定資産の売却を決定し公表しています。売却予定資産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	名称	譲渡価格	譲渡実行予定日
M-1	NCR目黒三田	7,070百万円	平成18年10月31日
M-7	NCR経堂	757百万円	平成18年10月31日
R-8	NCR上本町	859百万円	平成18年10月31日

(参考情報)

1. 第3期末後に取得する予定の資産の概要

本投資法人は、下記 (a) から (e) に記載の不動産及び不動産信託受益権を取得することを決定し、公表しています。なお、下記 (b) ないし (c) に記載の物件については、それぞれ不動産信託受益権として取得しますが、本投資法人による取得完了後、各物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約はそれぞれ合意解除され、本投資法人が各物件の所有権を取得する予定です。

(a) R-15 ニューシティレジデンス栄  
(取得予定日：平成19年3月23日)

取得予定価格	1,360百万円 (注1)
所在地	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番 (以下未定)
建築時期	平成19年3月 (予定)
構造	鉄筋コンクリート造、13階建
賃貸可能面積	2,836.00㎡ (予定)
賃貸可能戸数	74戸 (予定)



(注1) 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。  
(注2) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(d) M-25 ニューシティレジデンス森下ウエスト (仮称)  
(取得予定日：平成19年6月30日)

取得予定価格	810百万円
所在地	東京都江東区新大橋二丁目12番11号
建築時期	平成19年5月 (予定)
構造	鉄筋コンクリート造、11階建
賃貸可能面積	1,276.00㎡ (予定)
賃貸可能戸数	40戸

(b) C-37 ニューシティレジデンス東日本橋 (仮称)  
(取得予定日：平成18年12月1日又は譲渡実行日において物件の稼働率が、50%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日)

取得予定価格	4,930百万円
所在地	東京都中央区日本橋横山町9番14号
建築時期	平成18年2月
構造	鉄筋コンクリート造、地下1階付16階建
賃貸可能面積	6,442.28㎡
賃貸可能戸数	103戸



(e) R-17 ニューシティレジデンス円山裏参道 (仮称)  
(取得予定日：平成19年9月20日)

取得予定価格	486百万円 (注1)
所在地	北海道札幌市中央区南二条西21丁目 (以下未定)
建築時期	平成19年9月 (予定)
構造	鉄筋コンクリート造、10階建
賃貸可能面積	1,522.89㎡ (予定)
賃貸可能戸数	36戸 (予定)



(注1) 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。  
(注2) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(c) M-24 ニューシティレジデンス八雲 (仮称)  
(取得予定日：平成18年12月1日又は譲渡実行日において物件の稼働率が、50%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日)

取得予定価格	1,160百万円
所在地	東京都目黒区八雲二丁目20番5号
建築時期	平成17年11月
構造	鉄筋コンクリート造、地下1階付3階建
賃貸可能面積	1,276.91㎡
賃貸可能戸数	18戸



2. 金利スワップ

本投資法人は、第3期末後に、下記記載の金利スワップ契約を締結いたしました。

	金利スワップ契約A	金利スワップ契約B	金利スワップ契約C
相手先	住友信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	中央三井信託銀行株式会社
想定元本	70億円	50億円	30億円
金利	固定支払金利 1.270% 変動受取金利 全銀協3ヶ月円TIBOR	固定支払金利 1.262% 変動受取金利 全銀協3ヶ月円TIBOR	固定支払金利 1.280% 変動受取金利 全銀協3ヶ月円TIBOR
開始日	平成18年9月25日	平成18年9月25日	平成18年9月25日
終了日	平成20年9月22日	平成20年9月22日	平成20年9月22日

## 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成17年8月31日現在	平成18年2月28日現在	平成18年8月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	74,556口	122,612口	122,612口
出資総額	39,357百万円	65,106百万円	65,106百万円
投資主数	5,860人	7,330人	7,177人

## 2. 主要な投資主

平成18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丁目8番11号	9,650	7.87
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丁目3番14号	9,126	7.44
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	6,182	5.04
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	東京都中央区日本橋兜町6番7号	4,565	3.72
モルガンスタンレーアンドカンパニー インターナショナルリミテッド	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	4,192	3.41
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丁目8番11号	2,900	2.36
ルクセンブルグオフショアジャスディック レンディングアカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,711	2.21
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイランドトリンスクエアオフィスタワーZ棟	2,608	2.12
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドン エスエルオムニバスアカウント	東京都中央区日本橋兜町6番7号	2,580	2.10
株式会社南都銀行	奈良県奈良市橋本町16	2,383	1.94
合 計		46,897	38.24

(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

①平成18年8月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等	役職毎の報酬の総額
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	－ 千円
監督役員	島田 耕一	弁護士（第一東京弁護士会） 山分楽法律事務所	4,200千円
監督役員	中村 里佳	公認会計士 株式会社さくら総合事務所	
会計監査人	中央青山監査法人 (現みずず監査法人)	－	－ 千円
会計監査人	あらた監査法人	－	11,000千円

(注1) 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おりません。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。

(注2) 本投資法人の会計監査人である中央青山監査法人（現みずず監査法人）が平成18年8月28日付けで辞任したことを受け、あらた監査法人を一時会計監査人として選任しております。

(注3) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

#### ②辞任した役員等

平成18年8月28日付けで、中央青山監査法人（現みずず監査法人）は、会計監査人を辞任しております。

### 4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18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）	三菱UFJ信託銀行株式会社
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）	
投資法人債管理会社	中央三井信託銀行株式会社

# 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 (注3)	第2期 (平成18年2月28日現在)		第3期 (平成18年8月31日現在)	
		保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (注2) (%)	保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (注2) (%)
不動産	都心主要5区	—	—	7,650	4.7
	東京23区 (都心主要5区を除く)	—	—	—	—
	東京23区を除く東京圏	—	—	—	—
	地方	—	—	11,927	7.2
不動産信託受益権	都心主要5区	63,468	46.8	63,266	38.6
	東京23区 (都心主要5区を除く)	31,481	23.2	41,150	25.1
	東京23区を除く東京圏	18,316	13.5	18,216	11.1
	地方	12,797	9.4	12,700	7.7
	小計	126,064	92.9	154,911	94.4
預金・その他の資産		9,598	7.1	9,180	5.6
資産総額計		135,663	100.0	164,094	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、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。

## 2. 主要な保有資産

平成18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
C-36	NCR高輪	11,419	10,408.26	10,172.79	97.7	5.9	共同住宅
M-23	NCR品川シーサイドタワー	9,771	12,732.35	8,194.90	64.4	2.3	共同住宅
G-1	NCR横浜イースト	6,832	12,349.46	12,090.08	97.9	5.4	共同住宅
M-1	NCR目黒三田	6,093	5,264.94	5,193.25	98.6	4.7	共同住宅
R-13	NCR阿倍野	5,656	10,832.11	7,775.11	71.8	2.1	共同住宅
R-16	NCR日本橋高津	5,016	9,334.47	8,987.17	96.3	1.2	共同住宅
C-34	NCR銀座	4,167	3,494.42	2,485.81	71.1	1.1	共同住宅
R-9	クレスト草津	4,013	13,452.80	13,452.80	100.0	3.7	共同住宅
C-1	NCR南青山	3,829	3,473.28	3,187.10	91.8	2.6	共同住宅
C-35	NCR日本橋水天宮	3,482	4,602.95	4,180.36	90.8	1.4	共同住宅
	合計	60,283	85,945.04	75,719.37	88.1	30.5	

(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、個々の不動産及び不動産信託受益権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18年8月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産及び不動産信託受益権等）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	3,817	3,829
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	3,316	3,356
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	3,171	3,178
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	2,327
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	1,727	1,757
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	2,001	2,005
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	890	903
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	1,644
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	1,478	1,500
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	1,152	1,148
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	979	981
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	1,210	1,239
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	962	1,002
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	776
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	685	706
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	645
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	588
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	1,230	1,250
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	1,300	1,310
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	1,186
C-21	NCR神保町	東京都千代田区神田小川町三丁目7番4	信託受益権	3,201.83	3,005	2,863
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	1,680	1,691
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	1,546
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	868	901
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	2,985	3,250
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	3,090	3,158
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	1,150	1,237
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	844	890
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	588	620
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	512	549
C-31	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5番6号	信託受益権	1,567.84	1,500	1,601
C-32	NCR南麻布	東京都港区南麻布二丁目2番27号	信託受益権	882.67	830	892
C-33	NCR南麻布イースト	東京都港区南麻布一丁目5番31号	信託受益権	1,217.92	1,271	1,304
C-34	NCR銀座	東京都中央区銀座八丁目18番2号	不動産	3,494.42	4,000	4,167
C-35	NCR日本橋水天宮	東京都中央区日本橋小網町2番1号	不動産	4,602.95	3,302	3,482
C-36	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17番12号	信託受益権	10,408.26	11,000	11,419
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	6,135	6,093
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	1,880
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	2,255.88	1,130	1,139
M-4	NCR北沢	東京都世田谷区北沢一丁目15番5号	信託受益権	1,220.16	1,090	1,085
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	1,040	1,066
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	924	937
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	679	749
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	534	533
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	521
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	354	362
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	243
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	1,312
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	1,003

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-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	969	993
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	918
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	1,310	1,267
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	1,533
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	1,072	1,135
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	669	721
M-20	NCR池袋	東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	信託受益権	3,644.35	3,300	3,350
M-21	NCR要町	東京都豊島区西池袋五丁目26番10号	信託受益権	1,624.06	1,350	1,421
M-22	NCR上野タワー	東京都台東区北上野一丁目15番5号	信託受益権	4,197.66	2,968	3,106
M-23	NCR品川シーサイドタワー	東京都品川区東品川四丁目10番18号	信託受益権	12,732.35	9,350	9,771
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	6,741	6,832
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	1,084	1,099
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	1,097	1,036
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	1,060	1,068
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	1,011
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	848	857
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	777	781
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	706	726
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	660	664
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	655	658
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	450	455
G-12	NCR野毛山	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目6番	信託受益権	744.90	468	478
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	460	464
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	458
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	215	214
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	171	178
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	662
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	350	343
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	224	223
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	720	738
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	678	731
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	385	379
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	261	259
R-5	NCR加古川	(壹番館)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	280	274
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	198	205
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	1,743
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	873
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	3,814	4,013
R-10	NCR本町イースト	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号	信託受益権	3,471.39	1,760	1,791
R-11	NCR新梅田	大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号	信託受益権	3,279.36	1,711	1,690
R-12	NCR静岡鷹匠	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番8号	不動産	1,731.52	799	847
R-13	NCR阿倍野	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号	不動産	10,832.11	5,370	5,656
R-14	NCR大手通	大阪府大阪市中央区大手通二丁目4番15号	不動産	860.48	427	407
R-16	NCR日本橋高津	大阪府大阪市中央区高津二丁目4番6号	不動産	9,334.47	4,780	5,016
合 計				227,310.82	150,962	154,911

(注1)「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニュン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、個々の不動産及び不動産信託受益権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「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による、平成18年8月31日を基準時点とする調査報告書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2期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)				第3期 (平成18年3月1日～平成18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) (%)	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	90.1	114,470	3.4	1	91.8	107,182	2.6
C-2	NCR西麻布ツインタワー	1	91.8	88,652	2.7	1	92.9	93,092	2.2
C-3	NCR西麻布	1	81.8	84,917	2.5	1	85.7	93,140	2.2
C-4	NCRお茶の水	1	91.6	57,158	1.7	1	91.4	60,156	1.4
C-5	NCR参宮橋	1	100.0	50,187	1.5	1	100.0	50,299	1.2
C-6	NCR新宿吾妻館	1	94.4	58,474	1.7	1	99.1	60,538	1.4
C-7	NCR新宿弐番館	1	97.5	27,489	0.8	1	95.1	28,267	0.7
C-8	NCR日本橋イースト	1	98.4	51,779	1.5	1	88.5	50,027	1.2
C-9	NCR日本橋ウエスト	1	100.0	44,392	1.3	1	94.8	45,218	1.1
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1	85.9	32,275	1.0	1	90.7	32,178	0.8
C-11	NCR銀座ツインⅡ	1	93.7	31,477	0.9	1	91.0	28,606	0.7
C-12	NCR原宿	1	100.0	30,745	0.9	1	61.3	29,240	0.7
C-13	NCR三田	1	87.1	30,349	0.9	1	100.0	29,800	0.7
C-14	NCR代々木上原	1	100.0	23,380	0.7	1	96.2	21,223	0.5
C-15	NCR千駄ヶ谷	1	76.0	17,295	0.5	1	100.0	20,379	0.5
C-16	NCR新宿7丁目	1	100.0	18,217	0.5	1	97.3	18,816	0.4
C-17	NCR市谷左内町	1	85.0	15,431	0.5	1	85.4	15,683	0.4
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1	100.0	35,076	1.0	1	92.3	36,806	0.9
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1	94.8	38,758	1.2	1	92.9	38,779	0.9
C-20	NCR新宿茶ノ水	1	91.6	33,448	1.0	1	91.7	30,747	0.7
C-21	NCR神保町	1	98.7	87,077	2.6	1	99.0	90,078	2.1
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1	94.8	45,619	1.4	1	97.5	49,982	1.2
C-23	NCR神保町Ⅱ	1	100.0	41,965	1.3	1	94.6	41,696	1.0
C-24	NCR銀座イーストⅢ	1	91.3	24,338	0.7	1	93.3	23,888	0.6
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	1	100.0	96,062	2.9	1	100.0	86,676	2.1
C-26	NCR笹塚	1	100.0	93,366	2.8	1	96.9	94,493	2.2
C-27	NCR高輪台	1	100.0	30,446	0.9	1	93.5	32,365	0.8
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	1	100.0	27,833	0.8	1	100.0	27,843	0.7
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	1	100.0	17,010	0.5	1	100.0	17,019	0.4
C-30	NCR銀座イーストⅣ	1	73.3	15,144	0.5	1	100.0	15,815	0.4
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1	100.0	34,732	1.0	1	100.0	42,001	1.0
C-32	NCR南麻布	1	92.3	18,148	0.5	1	96.4	21,057	0.5
C-33	NCR南麻布イースト	1	100.0	14,957	0.4	1	100.0	37,647	0.9
C-34	NCR銀座	—	—	—	—	1	71.1	47,259	1.1
C-35	NCR日本橋水天宮	—	—	—	—	1	90.8	59,292	1.4
C-36	NCR高輪	1	66.1	46,019	1.4	1	97.7	248,924	5.9
M-1	NCR目黒三田	1	96.2	189,009	5.7	1	98.6	196,378	4.7
M-2	NCR等々力	1	96.4	59,970	1.8	1	84.6	57,198	1.4
M-3	NCR本所吾妻橋	1	96.5	38,584	1.2	1	100.0	37,691	0.9
M-4	NCR北沢	1	86.2	29,524	0.9	1	80.0	27,111	0.6
M-5	NCR目黒	1	91.9	30,614	0.9	1	95.8	31,996	0.8
M-6	NCR洗足公園	1	95.0	27,725	0.8	1	100.0	30,967	0.7
M-7	NCR経堂	1	89.2	28,945	0.9	1	89.6	27,452	0.7
M-8	NCR門前仲町	1	100.0	17,922	0.5	1	100.0	17,967	0.4
M-9	NCR田園調布	1	100.0	18,032	0.5	1	100.0	17,685	0.4
M-10	NCR根岸	1	100.0	11,090	0.3	1	100.0	11,206	0.3
M-11	NCR上池台	1	92.9	8,651	0.3	1	92.7	9,082	0.2
M-12	NCR大塚	1	97.9	39,607	1.2	1	98.3	40,092	1.0
M-13	NCR森下	1	100.0	31,757	1.0	1	100.0	31,237	0.7
M-14	NCR若林公園	1	100.0	29,888	0.9	1	94.7	29,716	0.7
M-15	NCR浅草橋	1	96.4	29,609	0.9	1	100.0	30,592	0.7
M-16	NCR学芸大学	1	100.0	40,192	1.2	1	97.4	39,898	1.0
M-17	NCR自由が丘	1	97.0	42,314	1.3	1	100.0	45,192	1.1
M-18	NCR目白イースト	1	100.0	24,818	0.7	1	100.0	34,558	0.8
M-19	NCR入谷	1	100.0	19,402	0.6	1	94.9	22,506	0.5
M-20	NCR池袋	1	96.4	61,906	1.9	1	93.9	91,981	2.2
M-21	NCR要町	1	100.0	10,895	0.3	1	98.6	40,117	1.0
M-22	NCR上野タワー	1	100.0	26,401	0.8	1	94.2	102,846	2.4
M-23	NCR品川シーサイドタワー	—	—	—	—	1	64.4	96,934	2.3
G-1	NCR横浜イースト	1	98.5	227,070	6.8	1	97.9	228,599	5.4

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	第2期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)				第3期 (平成18年3月1日～平成18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) (%)	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) (%)
		G-2	NCR船橋本町	1	100.0	39,732	1.2	1	100.0
G-3	SH 元住吉	1	93.0	45,640	1.4	1	97.0	47,125	1.1
G-4	NCR豊田	1	98.6	46,428	1.4	1	97.0	44,729	1.1
G-5	NCR西船橋	1	95.1	34,169	1.0	1	98.8	36,442	0.9
G-6	NCR舞浜	1	98.4	28,268	0.8	1	98.4	28,375	0.7
G-7	NCR市川妙典	1	100.0	26,871	0.8	1	100.0	26,886	0.6
G-8	NCR久米川	1	100.0	22,574	0.7	1	100.0	24,512	0.6
G-9	NCR浦安	1	100.0	22,941	0.7	1	100.0	22,941	0.6
G-10	NCR南行徳 I	1	87.7	18,961	0.6	1	95.9	22,407	0.5
G-11	NCR南行徳 II	1	77.2	11,689	0.4	1	82.9	15,433	0.4
G-12	NCR野毛山	1	100.0	14,717	0.4	1	100.0	14,986	0.4
G-13	NCR南林間	1	89.9	15,984	0.5	1	93.1	17,726	0.4
G-14	NCR湘南	1	94.7	14,399	0.4	1	89.5	14,610	0.3
G-15	LM淵野辺本町	1	100.0	9,301	0.3	1	79.5	8,801	0.2
G-16	LM東青梅第三	1	87.9	7,800	0.2	1	66.8	6,958	0.2
G-17	PT市川	1	100.0	19,689	0.6	1	100.0	22,699	0.5
G-18	PT塩焼	1	97.2	14,140	0.4	1	94.4	14,501	0.3
G-19	PT堀江	1	95.7	8,581	0.3	1	76.8	8,646	0.2
R-1	NCR大通公園	1	89.9	27,749	0.8	1	87.2	26,745	0.6
R-2	五色山ハイツ	1	100.0	28,287	0.8	1	100.0	27,715	0.7
R-3	NCR西公園	1	93.3	16,244	0.5	1	90.0	16,622	0.4
R-4	NCR西大濠	1	100.0	11,777	0.4	1	94.4	12,167	0.3
R-5	NCR加古川	1	97.1	16,797	0.5	1	97.1	16,441	0.4
R-6	LM前橋西片貝	1	96.5	9,622	0.3	1	88.5	9,499	0.2
R-7	アプリーレ垂水	1	100.0	62,316	1.9	1	100.0	62,148	1.5
R-8	NCR上本町	1	90.7	30,669	0.9	1	90.7	30,834	0.7
R-9	クレスト草津	1	100.0	158,398	4.7	1	100.0	156,942	3.7
R-10	NCR本町イースト	1	91.8	30,961	0.9	1	99.3	66,412	1.6
R-11	NCR新梅田	1	95.7	31,245	0.9	1	97.2	64,887	1.5
R-12	NCR静岡鷹匠	—	—	—	—	1	76.3	19,004	0.5
R-13	NCR阿倍野	—	—	—	—	1	71.8	86,474	2.1
R-14	NCR大手通	—	—	—	—	1	96.9	10,673	0.3
R-16	NCR日本橋高津	—	—	—	—	1	96.3	51,731	1.2
	合計	86	94.6	3,346,597	100	93	92.3	4,201,057	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、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) 「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18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	31
	受取変動・支払固定			
合計		10,200	10,200	31

(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及び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18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品川シーサイドタワー (東京都品川区)	スカイガーデン防護柵設置・ 自転車置場改装工事・駐車場 ゲート設置工事	自 平成18年10月 至 平成19年1月	11	0	0
NCR洗足公園 (東京都大田区)	駐車場鉄部塗装・駐車場排水 ポンプ交換工事・給湯器交換 工事	自 平成18年10月 至 平成18年11月	2	0	0
NCR等々力 (東京都世田谷区)	掲示板設置・外構・手摺補修 工事・防犯カメラ設置工事・ エアコン交換工事・食洗器交 換工事・給湯器交換工事	自 平成18年10月 至 平成18年11月	5	0	0
NCR西麻布 (東京都港区)	地下1階電気上補修工事・駐 輪場増設工事・専有部便器・ ロータック交換	自 平成18年10月 至 平成18年11月	3	0	0

(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3期において、本投資法人が不動産及び不動産信託受益権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65百万円であり、当期費用に区分された修繕費53百万円と合わせて115百万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静岡鷹匠 (静岡県静岡市)	家具一式購入	自 平成18年4月 至 平成18年8月	19
NCR品川シーサイドタワー (東京都品川区)	ブラインド工事	自 平成18年7月 至 平成18年8月	6
NCR等々力 (東京都世田谷区)	エントランスフローリング工事	自 平成18年7月 至 平成18年8月	3
その他			37
合計			65

(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	第2期	第3期
	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
前期末積立金残高	—	42	75
当期積立額	47	33	36
当期積立金取崩額	4	—	—
次期繰越額	42	75	111

(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18年8月31日現在65百万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2期		第3期	
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	
(a) 資産運用報酬 (注)		231,461		398,530
(b) 資産保管委託報酬		7,438		7,561
(c) 一般事務委託報酬		29,012		22,939
(d) 役員報酬		3,906		4,200
(e) その他の費用		125,930		132,940
合計		397,749		566,171

(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、第2期255百万円、第3期280百万円あります。

## 2. 借入状況

平成18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	株式会社あおぞら銀行	平成17年12月26日	1,300	1,300	1.07%	平成18年12月26日	期日一括	(注2)	有担保	
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年1月11日	1,400	1,400	1.07%	平成19年1月11日				
	株式会社あおぞら銀行	平成18年2月1日	3,100	3,100	1.07%	平成19年2月1日				
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年4月27日		—	2,100	0.69%	平成19年4月27日	期日一括	(注2)	無担保
	住友信託銀行株式会社			—	1,900					
	三井住友海上火災保険株式会社			—	1,900					
	株式会社新生銀行			—	1,900					
	株式会社広島銀行			—	1,900					
	株式会社百五銀行			—	1,000					
	株式会社福岡銀行			—	1,000					
	株式会社北洋銀行			—	1,000					
	株式会社山口銀行			—	1,000					
	株式会社千葉銀行			—	500					
	株式会社静岡銀行		—	500						
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年6月30日		—	4,500	0.80%	平成19年6月29日	期日一括	(注2)	無担保
	株式会社新生銀行			—	3,000					
	株式会社りそな銀行			—	1,000					
株式会社百五銀行			—	1,000						
株式会社福岡銀行			—	1,000						
株式会社北洋銀行			—	1,000						
株式会社武蔵野銀行			—	1,000						
株式会社千葉銀行		—	500							
小 計		5,800	33,500							



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
1年以内返済予定長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年12月17日	2,300	2,300	0.55%	平成18年12月18日	期日一括	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	農林中央金庫		1,800	1,800					
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		500	500					
	小 計		10,200	10,200					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年12月17日	5,300	5,300	0.79%	平成19年12月17日	期日一括	(注2)	有担保
	住友信託銀行株式会社		2,300	2,300					
	みずほ信託銀行株式会社		4,100	4,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,600	3,600					
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年9月21日 及び 平成17年12月1日	5,800	5,800	0.61%	平成20年9月21日	期日一括	(注3)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		5,700	5,700					
	住友信託銀行株式会社		3,100	3,100					
	株式会社りそな銀行		3,000	3,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,000	3,000						
	株式会社百五銀行	1,000	1,000						
小 計	36,900	36,900							
合 計	52,900	80,600							

(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、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は、短期借入金の返済及び不動産信託受益権の購入等です。

### 3. 投資法人債

平成18年8月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成18年2月24日	14,000	14,000	1.61	平成23年2月24日	期日一括	(注1)	(注2)
合 計		14,000	14,000					

(注1) 資金使途は、短期借入金の返済及び不動産信託受益権の購入等です。

(注2) 適格機関投資家限定及び投資法人債間限定同順位特約が付されております。

# 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-34	NCR銀座	平成18年4月27日	4,000	—	—	—	—
C-35	NCR日本橋水天宮	平成18年4月27日	3,332	—	—	—	—
M-23	NCR品川シーサイドタワー	平成18年6月30日	9,350	—	—	—	—
R-12	NCR静岡鷹匠	平成18年3月30日	770	—	—	—	—
R-13	NCR阿倍野	平成18年4月27日	5,400	—	—	—	—
R-14	NCR大手通	平成18年4月27日	382	—	—	—	—
R-16	NCR日本橋高津	平成18年6月30日	4,780	—	—	—	—
合計			28,014	—	—	—	—

(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) 「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す。

## 3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称 (注1)	取引年月日	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銀座	平成18年4月27日	不動産	東京都中央区銀座八丁目215番4、215番25	4,000	4,000
	NCR日本橋水天宮	平成18年4月27日	不動産	東京都中央区日本橋小網町2番8他2筆	3,332	3,332
	NCR品川シーサイドタワー	平成18年6月30日	信託不動産	東京都品川区東品川四丁目50番4	9,350	9,350
	NCR静岡鷹匠	平成18年3月30日	不動産	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番4	770	790
	NCR阿倍野	平成18年4月27日	不動産	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目34番5	5,400	5,400
	NCR大手通	平成18年4月27日	不動産	大阪府大阪市中央区大手通二丁目39番1	382	430
	NCR日本橋高津	平成18年6月30日	不動産	大阪府大阪市中央区高津二丁目19番8	4,780	4,780
合計					28,014	28,082

(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) 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（現みずす監査法人）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、不動産及び不動産信託受益権の所在、地番その他当該不動産及び不動産信託受益権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。

#### 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	28,014,000	—
	うち利害関係人からの買付額	うち利害関係人への売付額
	27,244,000 (97.3%)	— (—)
利害関係人との取引の内訳		
ニューシティリアルエステイト・トレーディング・セブン有限会社	22,464,000 (82.5%)	— (—)
ニューシティ・ファンド・ワン・レジデンシャル有限会社	4,780,000 (17.5%)	— (—)
合 計	27,244,000 (100.0%)	— (—)

##### (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)	493,301	株式会社ニューシティコーポレーション	470,201	95.3%
修繕維持費	199,279	株式会社ニューシティプロパティサービス (注3)	121,825	61.1%
物件管理委託料	125,982	株式会社ニューシティプロパティサービス (注3)	108,717	86.3%
仲介手数料及び広告費等	293,329	株式会社ニューシティプロパティサービス (注3)	260,061	88.7%
その他賃貸事業費用	54,059	株式会社ニューシティプロパティサービス (注3)	18,208	33.7%
		ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	411	0.8%
		ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	594	1.1%
		ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社	349	0.6%
		ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	409	0.8%
		ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	387	0.7%
		ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	316	0.6%

(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並びに資産運用会社が独自の社内規程により定める利害関係者をいい、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プロパティサービス、ニューシティリアルエステイト・トレーディング・セブン有限会社、ニューシティ・ファンド・ワン・レジデンシャル有限会社、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・ツー有限会社、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、不動産及び不動産信託受益権の取得価額に算入しております。

(注3) 株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

(注4) 当期における要支払額を記載しております。

#### 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」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」及び「注記表」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

#### (1) 投資主総会

平成18年6月2日に、当投資法人の第2回投資主総会が開催されました。  
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり規約の一部を変更しました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に藤田哲也氏が選任されました。なお、任期は平成18年7月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に新井潤氏が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に島田耕一氏、中村里佳氏の両氏が選任されました。なお、任期は平成18年7月1日より2年間となります。

#### (2) 投資法人役員会

当期において、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18年8月28日	一時会計監査人選任及び監査契約締結承認の件	会計監査人である中央青山監査法人（現みずす監査法人）の辞任を受け、平成18年8月28日開催の役員会において、あらた監査法人を一時会計監査人に選任することを決議しました。当該決議に基づき、監査契約をあらた監査法人との間で締結しました。

### 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3期 平成18年8月31日現在		第2期（ご参考） 平成18年2月28日現在	
	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
(資産の部)		%				%
I. 流動資産						
現金及び預金			3,624,190		3,909,741	
信託現金及び信託預金	※1		3,835,147		3,493,129	
営業未収入金			125,735		103,816	
前払費用			58,439		21,871	
前渡金			1,218,000		1,733,200	
未収消費税等			46,449		31,125	
繰延税金資産			—		42	
その他の流動資産			17,456		16,516	
貸倒引当金			△2,075		△1,571	
流動資産合計		5.5	8,923,342		9,307,871	6.9
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物			8,100,235		—	
減価償却累計額			67,282	8,032,952	—	
構築物			56,072		—	
減価償却累計額			383	55,688	—	
機械装置			161,176		—	
減価償却累計額			1,696	159,480	—	
工具器具備品			264,293		—	
減価償却累計額			6,380	257,912	—	
土地				11,074,399		
信託建物	※1		48,717,249		44,896,117	
減価償却累計額			1,519,113	47,198,135	969,895	43,926,221
信託構築物	※1		464,381		413,737	
減価償却累計額			9,581	454,800	5,927	407,809
信託機械装置	※1		582,216		537,463	
減価償却累計額			23,585	558,631	14,827	522,635
信託工具器具備品	※1		407,363		281,521	
減価償却累計額			34,948	372,414	20,669	260,851
信託土地	※1			85,836,151		80,036,383
有形固定資産合計		93.8	154,000,564		125,153,901	92.2
2. 無形固定資産						
信託借地権	※1		913,996		913,996	
その他無形固定資産			5,429		3,496	
無形固定資産合計		0.6	919,425		917,492	0.7
3. 投資その他の資産						
差入預託保証金			10,274		10,173	
長期前払費用			95,642		131,146	
修繕積立金			65,435		61,999	
デリバティブ資産			31,348		19,407	
投資その他の資産合計		0.1	202,701		222,726	0.2
固定資産合計		94.5	155,122,691		126,294,120	93.1
III. 繰延資産						
投資法人債発行費			48,806		61,008	
繰延資産合計		0.0	48,806		61,008	0.0
資産合計		100.0	164,094,839		135,663,000	100.0

科 目	期 別	第3期 平成18年8月31日現在		第2期（ご参考） 平成18年2月28日現在	
		金額（千円）	構成比	金額（千円）	構成比
(負債の部)			%		%
I. 流動負債					
営業未払金		162,516		175,166	
短期借入金	※1	33,500,000		5,800,000	
一年以内返済予定長期借入金	※1	10,200,000		10,200,000	
未払金		327,937		256,809	
未払費用		120,506		56,984	
未払法人税等		605		1,445	
前受金		383,743		265,609	
その他の流動負債		48,678		25,047	
流動負債合計		44,743,987	27.3	16,781,063	12.4
II. 固定負債					
投資法人債		14,000,000		14,000,000	
長期借入金	※1	36,900,000		36,900,000	
繰延税金負債		12,348		—	
預り敷金保証金		127,520		—	
信託預り敷金保証金		1,554,656		1,422,588	
繰延ヘッジ利益		—		19,407	
固定負債合計		52,594,525	32.0	52,341,996	38.6
負債合計		97,338,513	59.3	69,123,059	51.0
(出資の部)	※5				
I. 出資総額					
出資総額	※2	—	—	65,106,293	48.0
II. 剰余金					
当期末処分利益		—		1,433,646	
剰余金合計		—	—	1,433,646	1.0
出資合計		—	—	66,539,940	49.0
負債・出資合計		—	—	135,663,000	100.0
(純資産の部)	※4				
I. 投資主資本					
1. 出資総額		65,106,293		—	—
2. 剰余金					
当期末処分利益		1,631,032		—	
投資主資本合計		66,737,326	40.7	—	—
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		19,000		—	
評価・換算差額等合計		19,000	0.0	—	—
純資産合計		66,756,326	40.7	—	—
負債・純資産合計		164,094,839	100.0	—	—

## 損益計算書

科目	期別	第3期		百分比	第2期（ご参考）		百分比
		自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日			自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日		
		金額（千円）			金額（千円）		
1. 営業収益				%			%
不動産賃貸事業収入	※1	4,201,057	4,201,057	100.0	3,346,597	3,346,597	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸事業費用	※1	1,559,231			1,209,413		
資産運用報酬		398,530			231,461		
資産保管委託報酬		7,561			7,438		
一般事務委託報酬		22,939			29,012		
役員報酬		4,200			3,906		
その他営業費用		132,940	2,125,403	50.6	125,930	1,607,163	48.0
営業利益金額			2,075,654	49.4		1,739,433	52.0
3. 営業外収益							
受取利息		197			9		
雑収入		1,886	2,083	0.0	4,222	4,231	0.1
4. 営業外費用							
支払利息		240,258			162,545		
融資関連費用		73,871			86,165		
投資法人債利息		113,899			3,087		
新投資口発行費		—			41,702		
投資法人債発行費償却		12,201			12,201		
その他営業外費用		2,369	442,601	10.5	2,729	308,432	9.2
経常利益金額			1,635,136	38.9		1,435,233	42.9
税引前当期純利益金額			1,635,136	38.9		1,435,233	42.9
法人税、住民税及び事業税		4,128			1,449		
法人税等調整額		42	4,170	0.1	165	1,615	0.1
当期純利益金額			1,630,965	38.8		1,433,617	42.8
前期繰越利益			67			28	
当期末処分利益			1,631,032			1,433,646	

## 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
平成18年2月28日残高	65,106,293	1,433,646	66,539,940	—	66,539,940
当期中の変動額					
剰余金の分配	—	△1,433,579	△1,433,579	—	△1,433,579
当期純利益金額	—	1,630,965	1,630,965	—	1,630,965
繰延ヘッジ損益	—	—	—	19,000	19,000
当期変動額の合計	—	197,385	197,385	19,000	216,386
平成18年8月31日残高	65,106,293	1,631,032	66,737,326	19,000	66,756,326



注 記 表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期 別 項 目	第3期	第2期 (ご参考)																
	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月 31日	自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月 28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>建物</td> <td>2~65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10~65年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>17~30年</td> </tr> <tr> <td>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>	建物	2~65年	構築物	10~65年	機械装置	17~30年	工具器具備品	2~15年	<p>①有形固定資産 (信託財産を含む) 同左</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>10~65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 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	信託建物	2~65年	信託構築物	10~65年	信託機械装置	17~30年	信託工具器具備品	2~15年
建物	2~65年																	
構築物	10~65年																	
機械装置	17~30年																	
工具器具備品	2~15年																	
信託建物	2~65年																	
信託構築物	10~65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 ー</p> <p>②投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>①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17年9月13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17年9月13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、924,777千円であり、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、924,777千円少なく計上され、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> <p>②投資法人債発行費 同左</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>	<p>貸倒引当金 同左</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13,046千円です。</p>	<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3,702千円です。</p>																

期 別 項 目	第3期	第2期（ご参考）
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日
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 借入金金利</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行っております。</p> <p>④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。但し、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>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</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。</p> <p>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> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 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 c. 信託預り敷金保証金</p>	同左
7. 消費税等の処理方法	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。但し、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。	同左

[会計方針の変更に関する注記]

期 別 項 目	第3期	第2期 (ご参考)
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日	自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月 28日
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。</p> <p>なお、従来の「出資の部」に合計に相当する金額は66,737,326千円です。</p>	—
2. 固定資産の減損会計	—	<p>当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)に基づき、固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	第3期	第2期 (ご参考)																																																
	自 平成18年 8月 31日現在	自 平成18年 2月 28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	<p>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います。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,362,148</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>40,713,576</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>386,782</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td>418,287</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>216,096</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>72,252,781</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>155,199</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>117,504,872</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>5,800,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>10,200,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>36,900,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>52,900,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,362,148	信託建物	40,713,576	信託構築物	386,782	信託機械装置	418,287	信託工具器具備品	216,096	信託土地	72,252,781	信託借地権	155,199	合 計	117,504,872	短期借入金	5,800,000	一年以内返済予定長期借入金	10,200,000	長期借入金	36,900,000	合 計	52,900,000	<p>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います。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,320,391</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>41,179,527</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>390,080</td></tr> <tr><td>信託機械装置</td><td>423,700</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>222,783</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>72,249,660</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>155,199</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>117,941,345</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p>(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td>5,800,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>10,200,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>36,900,000</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>52,900,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,320,391	信託建物	41,179,527	信託構築物	390,080	信託機械装置	423,700	信託工具器具備品	222,783	信託土地	72,249,660	信託借地権	155,199	合 計	117,941,345	短期借入金	5,800,000	一年以内返済予定長期借入金	10,200,000	長期借入金	36,900,000	合 計	52,900,000
信託現金及び信託預金	3,362,148																																																	
信託建物	40,713,576																																																	
信託構築物	386,782																																																	
信託機械装置	418,287																																																	
信託工具器具備品	216,096																																																	
信託土地	72,252,781																																																	
信託借地権	155,199																																																	
合 計	117,504,872																																																	
短期借入金	5,800,000																																																	
一年以内返済予定長期借入金	10,200,000																																																	
長期借入金	36,900,000																																																	
合 計	52,900,000																																																	
信託現金及び信託預金	3,320,391																																																	
信託建物	41,179,527																																																	
信託構築物	390,080																																																	
信託機械装置	423,700																																																	
信託工具器具備品	222,783																																																	
信託土地	72,249,660																																																	
信託借地権	155,199																																																	
合 計	117,941,345																																																	
短期借入金	5,800,000																																																	
一年以内返済予定長期借入金	10,200,000																																																	
長期借入金	36,900,000																																																	
合 計	52,900,000																																																	
※2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	—	<p>発行する投資口の総数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 122,612口</p>																																																
※3. 投資口1口当たりの純資産額	—	542,687円																																																
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	—																																																
※5. 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																																																

## (損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	第3期		第2期 (ご参考)	
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日		自 平成18年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
	(単位：千円)		(単位：千円)	
	不動産賃貸事業収入		不動産賃貸事業収入	
	賃貸料	3,839,485	賃貸料	3,084,468
	駐車場収入	118,438	駐車場収入	89,967
	付帯収入	14,463	付帯収入	13,754
	その他賃貸事業収入	228,670	その他賃貸事業収入	158,407
	合 計	4,201,057	合 計	3,346,597
	B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
	(単位：千円)		(単位：千円)	
	不動産賃貸事業費用		不動産賃貸事業費用	
	修繕維持費	199,279	修繕維持費	177,336
	水道光熱費	55,650	水道光熱費	53,676
	物件管理委託料	125,982	物件管理委託料	98,767
	固定資産税等	122,917	固定資産税等	75,296
	保険料	9,400	保険料	9,620
	仲介手数料及び広告費等	293,329	仲介手数料及び広告費等	209,471
	信託報酬	46,457	信託報酬	41,106
	減価償却費	651,652	減価償却費	500,581
	貸倒引当金繰入額	504	貸倒引当金繰入額	—
	その他賃貸事業費用	54,059	その他賃貸事業費用	43,556
	合 計	1,559,231	合 計	1,209,413
	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)		C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	
		2,641,825		2,137,183

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	第3期		第2期 (ご参考)	
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日		自 平成18年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	
1. 発行可能投資口総数		2,000,000口		—
2. 発行済投資口数		122,612口		—



## (税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	第3期		第2期 (ご参考)	
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日		自 平成18年 9月 1日 至 平成18年 2月28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)		(単位：千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	貸倒損失否認	663	未払事業税損金不算入額	42
	貸倒引当金損金算入限度超過額	817	貸倒引当金損金算入限度超過額	619
	繰延税金資産小計	1,479	繰延税金資産小計	661
	評価性引当額	△1,479	評価性引当額	△619
	繰延税金資産合計	0	繰延税金資産合計	42
	繰延税金資産の純額	0	繰延税金資産の純額	42
	(繰延税金負債)			
	繰延ヘッジ損益	12,348		
	繰延税金負債合計	12,348		
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：%)		(単位：%)	
	法定実効税率	39.39	法定実効税率	39.39
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	△39.21	支払分配金の損金算入額	△39.34
	その他	0.08	その他	0.06
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11

## (1口当たり情報に関する注記)

期 別 項 目	第3期		第2期 (ご参考)	
	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日		自 平成18年 9月 1日 至 平成18年 2月28日	
1. 1口当たり純資産額		544,451円		—
2. 1口当たり当期純利益金額		13,301円		
	1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。			

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

第3期 自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	第2期（ご参考） 自 平成17年 9月 1日 至 平成18年 2月28日
<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成18年10月27日開催の役員会において、借入金の返済及び不動産等（特定資産）の取得等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価額及び発行価額の総額などについては、平成18年11月中旬開催予定の役員会にて決議される予定です。</p> <p>①公募による新投資口の発行（一般募集）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行新投資口数：40,000口</li> <li>・分配起算日：平成18年9月1日</li> </ul> <p>②第三者割当による新投資口発行（注）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・発行新投資口数：1,456口</li> <li>・分配起算日：平成18年9月1日</li> <li>・割当先：みずほ証券株式会社</li> </ul> <p>（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行口数がある限度で減少し、又は全く発行されない場合があります。</p>	—

第3期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	第2期（ご参考） 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
<p>2. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成18年9月26日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。</p> <p><b>【ニューシティレジデンス目黒三田】</b>  譲渡価格（注）：7,070百万円  損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約948百万円を計上する予定です。  譲渡予定日：平成18年10月31日  譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p><b>【ニューシティレジデンス経堂】</b>  譲渡価格（注）：757百万円  損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約4百万円を計上する予定です。  譲渡予定日：平成18年10月31日  譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p><b>【ニューシティレジデンス上本町】</b>  譲渡価格（注）：859百万円  損益に与える影響：営業収益として不動産等売却損約17百万円を計上する予定です。  譲渡予定日：平成18年10月31日  譲渡先：GEリアル・エステート株式会社</p> <p>（注）譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税等を除きます。</p>	—

金銭の分配に係る計算書

区 分	期 別	第3期	第2期（ご参考）
		自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日	自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月28日
		金額（円）	金額（円）
I. 当期末処分利益		1,631,032,474	1,433,646,637
II. 分配金の額		1,630,984,824	1,433,579,504
（投資口1口当たりの分配金の額）		(13,302)	(11,692)
III. 次期繰越利益		47,650	67,133
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122,612口の整数倍の最大値となる1,630,984,824円を利益配分として分配することといたしました。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>	<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122,612口の整数倍の最大値となる1,433,579,504円を利益配分として分配することといたしました。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>




独立監査人の監査報告書

平成18年10月27日

ニューシティ・レジデンス投資法人  
役員会 御中

あらた監査法人

代表社員 公認会計士  
業務執行社員

清水 毅 

業務執行社員 公認会計士

松本 克夫 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ニューシティ・レジデンス投資法人の平成18年3月1日から平成18年8月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していると認める。

追記情報

1. 注記表の「会計方針の変更に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は当営業期間より貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により計算書類及び資産運用報告を作成している。
2. 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資口の追加発行の決議及び資産の譲渡を行っている。

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	
	第3期 自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日	第2期 自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月28日
	金額（千円）	金額（千円）
<b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益金額	1,635,136	1,435,233
減価償却費	651,652	500,778
長期前払費用償却額	35,503	34,708
投資法人債発行費償却額	12,201	12,201
受取利息	△197	△9
支払利息	354,158	165,633
新投資口発行費	—	41,702
営業未収入金の増加・減少額	△23,560	11,706
未収消費税等の増加・減少額	△15,323	163,663
営業未払金の増加・減少額	△12,649	55,741
未払金の増加・減少額	111,527	△188,285
前受金の増加・減少額	118,133	125,823
長期前払費用の支払額	—	△93,147
その他	△27,891	40,228
小 計	2,838,689	2,305,978
利息の受取額	190	9
利息の支払額	△290,636	△190,437
法人税等の支払額	△4,962	△4,571
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,543,281	2,110,978
<b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△17,912,409	—
信託有形固定資産の取得による支出	△9,894,496	△25,993,311
前渡金による支出	△1,218,000	△1,733,200
無形固定資産の取得による支出	△2,308	△180
信託無形固定資産の取得による支出	—	△758,896
差入預託保証金の支出	△100	△134
預り敷金保証金の収入	149,511	—
預り敷金保証金の支出	△3,276	—
預り敷金保証金対応預金の預入による支出	△151,297	—
預り敷金保証金対応預金の引出による収入	3,278	—
信託預り敷金保証金の収入	264,210	338,399
信託預り敷金保証金の支出	△132,931	△111,440
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	△288,485	△399,433
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入	136,855	173,358
修繕積立金の支出	△3,435	△3,646
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,052,885	△28,488,485
<b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の借入による収入	27,700,000	17,300,000
短期借入金の返済による支出	—	△48,200,000
長期借入金の借入による収入	—	21,600,000
投資口の発行による収入	—	25,749,125
投資口発行費による支出	—	△41,702
投資法人債発行による収入	—	14,000,000
投資法人債発行費の支払額	—	△70,409
分配金の支払額	△1,433,579	△1,142,855
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,266,420	29,194,157
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△243,183	2,816,650
V. 現金及び現金同等物の期首残高	5,916,841	3,100,191
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	5,673,658	5,916,841

(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130条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。

[重要な会計方針に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	第3期	第2期
	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日	自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月28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おります。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

期 別 項 目	第3期	第2期																						
	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日	自 平成17年 9 月 1 日 至 平成18年 2 月28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	<p style="text-align: right;">(平成18年8月31日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,624,190千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,835,147千円</td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金対応預金(注) △148,019千円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>対応信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△1,637,659千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,673,658千円</u></td> </tr> </table> <p>(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預金及び信託預金です。</p>	現金及び預金勘定	3,624,190千円	信託現金及び信託預金勘定	3,835,147千円	預り敷金保証金対応預金(注) △148,019千円		信託預り敷金保証金		対応信託預金(注)	△1,637,659千円	現金及び現金同等物	<u>5,673,658千円</u>	<p style="text-align: right;">(平成18年2月28日現在)</p> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,909,741千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,493,129千円</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>対応信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;">△1,486,029千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,916,841千円</u></td> </tr> </table> <p>(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。</p>	現金及び預金勘定	3,909,741千円	信託現金及び信託預金勘定	3,493,129千円	信託預り敷金保証金		対応信託預金(注)	△1,486,029千円	現金及び現金同等物	<u>5,916,841千円</u>
現金及び預金勘定	3,624,190千円																							
信託現金及び信託預金勘定	3,835,147千円																							
預り敷金保証金対応預金(注) △148,019千円																								
信託預り敷金保証金																								
対応信託預金(注)	△1,637,659千円																							
現金及び現金同等物	<u>5,673,658千円</u>																							
現金及び預金勘定	3,909,741千円																							
信託現金及び信託預金勘定	3,493,129千円																							
信託預り敷金保証金																								
対応信託預金(注)	△1,486,029千円																							
現金及び現金同等物	<u>5,916,841千円</u>																							



## ホームページのご案内

ホームページアドレス <http://www.ncrinv.co.jp/>

ニューシティ・レジデンス投資法人では、ホームページを通して、迅速かつ正確な情報開示に努めるとともに、投資家の皆様に本投資法人を更にご理解頂く為に、ニュースリリース、決算情報、法定開示書類、ポートフォリオ概要等の様々な情報をご提供いたしております。また、メール配信サービスを活用したIR活動にも力を入れております。

今後もますます内容を充実させ、公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

ホームページ英語版がご覧頂けます。  
(<http://www.ncrinv.co.jp/eng/>)





## 住所等の変更手続について

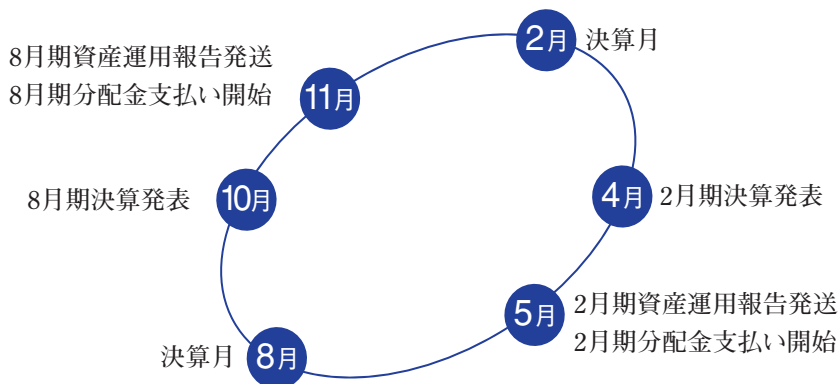
住所、氏名、届出印等の変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

## 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）への振込のご指定等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。

## 年間スケジュール（予定）



## 投資主メモ

決 算 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	規約第15条に定めた日
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
投資主名簿等管理人	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
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
郵便物送付先及び電話照会先	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL：0120-232-711（フリーダイヤル）
同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店



New City Residence Investment Corporation