



NEW CITY RESIDENCE

資産運用報告 第4期 自平成18年9月1日 至平成19年2月28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19年2月に第4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4期におきましては、新投資口の追加発行により資本の充実と有利子負債比率の低減を図るとともに、新たに4物件(取得価格合計約240億円)の追加取得を行い、資産規模の拡大を推進致しました。また、ポートフォリオの一部売却を実施し、売却益の実現と同時にポートフォリオの改善を達成しております。その結果、期末時点での資産規模は約1,700億円となり、より一層東京圏に特化しかつ平均築年数のより新しいポートフォリオを構築致しました。

本投資法人は、現在高級賃貸マンションに対する堅調な需要を背景として、ポートフォリオの高い稼働率を維持する一方、高品質・好立地の強みを活かし、賃料上昇や固定費の削減等による収益性の向上を推進しております。さらに、ご好評いただいておりますテナント向けサービスにおいても、「ニューシティ・パトロール」や「ニューシティ・リフォーム」などの新しいプログラムを追加しており、「ニューシティレジデンス」のブランド戦略は着実に進化・発展を遂げてきております。

今後も資産の着実な成長と収益の最大化を目指し、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



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



取締役
田尻正明

New

取得資産(全94物件)の平均築年数3.3年(平成19年2月末時点)

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

ニューシティ・レジデンス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(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)を主要投資地域とし、その他政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市に投資を行います。
- 中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行います。

contents

ご挨拶	2	本投資法人の概要	31
ニューシティ・レジデンス投資法人の特徴と基本方針	3	資産運用会社の概要	32
決算ハイライト	4	資産運用報告	33
特集～ポートフォリオの主要物件の紹介～	6	貸借対照表	51
成長戦略(Ⅰ)概要	8	損益計算書	53
成長戦略(Ⅱ)ポートフォリオ分散	10	投資主資本等変動計算書	54
成長戦略(Ⅲ)内部成長	12	注記表	55
成長戦略(Ⅳ)ブランド戦略	14	金銭の分配に係る計算書	62
ポートフォリオ(全94物件)一覧	16	会計監査人の監査報告書	63
ポートフォリオマップ	18	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
ポートフォリオの概要	20	投資主インフォメーション	66

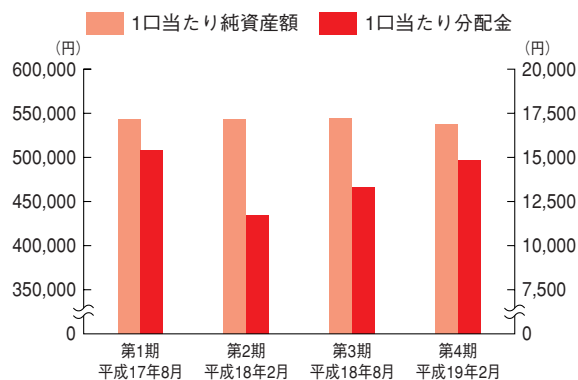
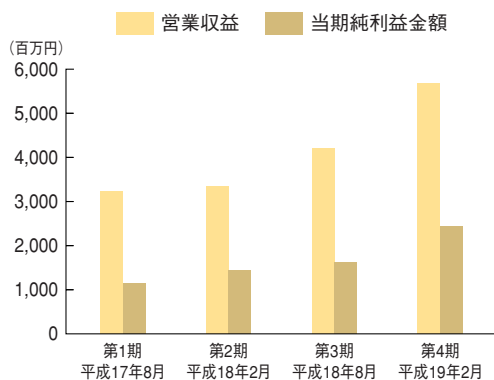
決算ハイライト

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	第4期 平成19年2月
■ 営業収益	3,224百万円	3,346百万円	4,201百万円	5,678百万円
■ 当期純利益金額	1,146百万円	1,433百万円	1,630百万円	2,437百万円
■ 総資産額	104,678百万円	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円
■ 純資産額	40,503百万円	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円
■ 1口当たり純資産額	543,268円	542,687円	544,451円	537,843円
■ 1口当たり分配金	15,381円	11,692円	13,302円	14,858円
■ 当期運用日数	260日	181日	184日	181日

第4期確定分配金 (平成19年2月期) 投資口1口当たり14,858円

財務ハイライト

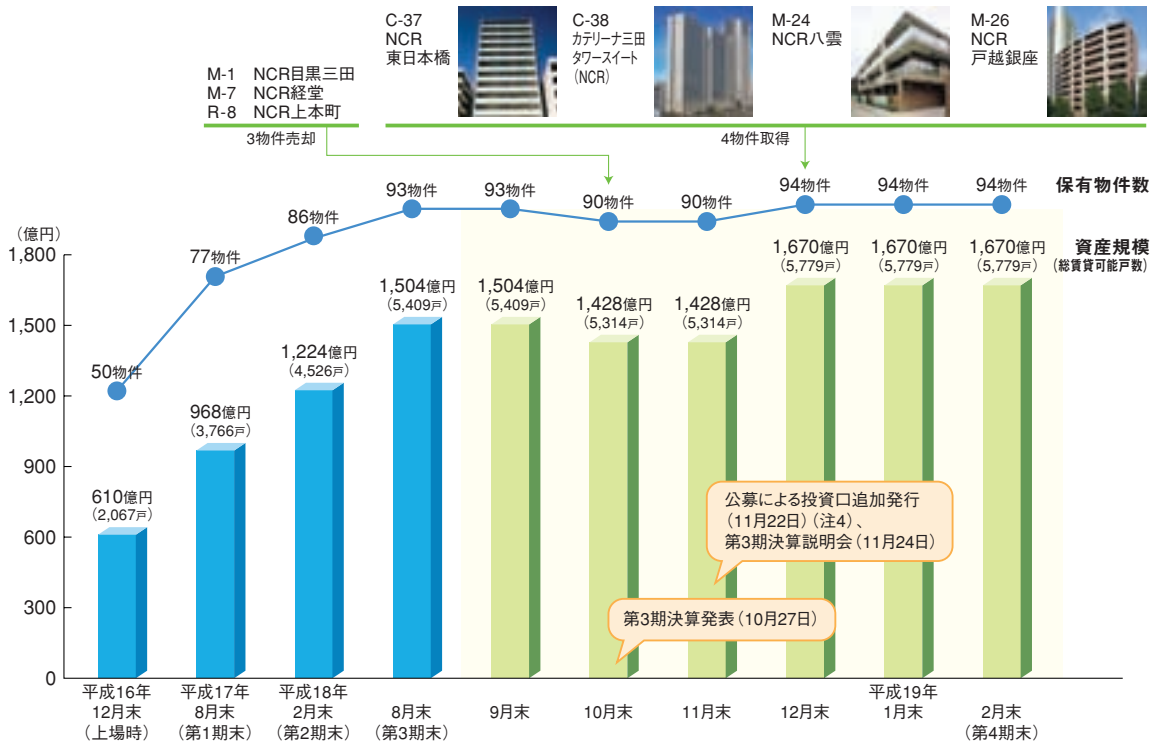


発行体格付の状況

(平成19年2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4期中の主なイベント



(注1) 上記物件写真は、平成19年2月28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。

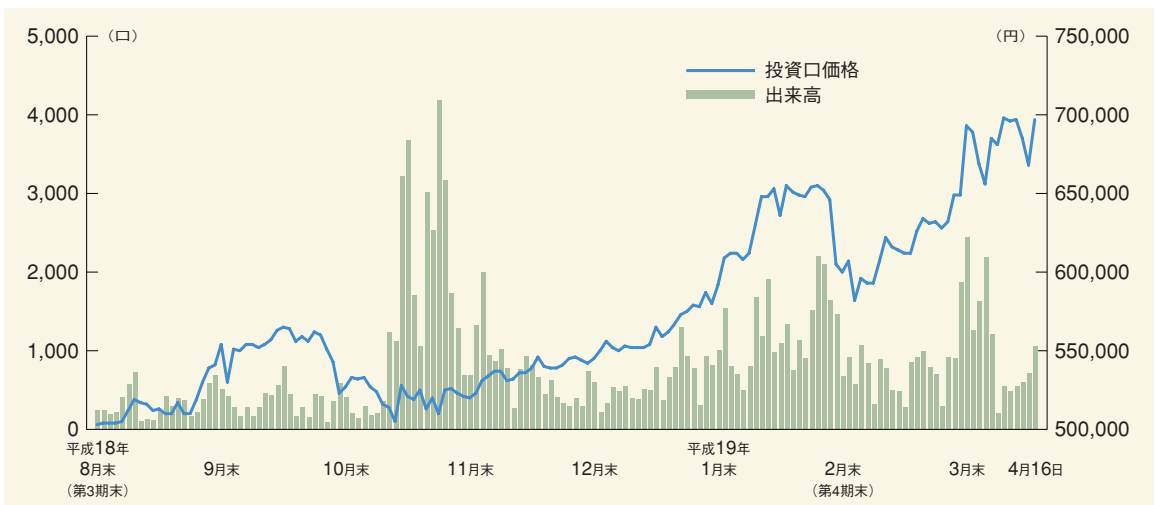
(注2) 「資産規模」は、個々の不動産及び不動産信託受益権の取得価格合計を表したものであり、小数点第1位を四捨五入しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」は、個々の不動産及び信託不動産について賃貸可能な戸数を合計した数値を表します。

(注4) 当該公募による投資口追加発行 (40,000口) に伴い、平成18年12月20日付で第三者割当による投資口追加発行 (1,456口) を行っています。

投資口価格及び出来高の推移

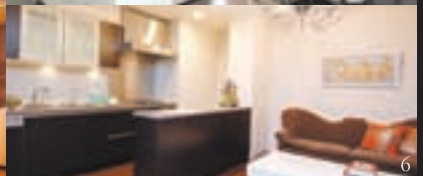
投資口価格データは平成19年4月16日までの終値ベースで記載しています。



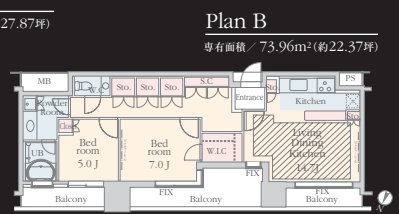
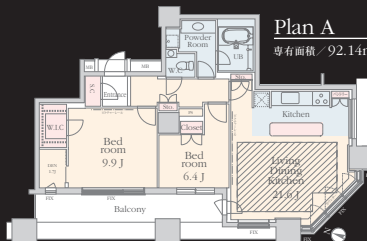


CATHERINA MITA TOWERSUITE (NEW CITY RESIDENCE)

イーストアーク: 東京都港区芝4-16-2
 (地下2階・地上36階)
 ウェストアーク: 東京都港区芝4-16-1
 (地下2階・地上28階)
 賃貸可能戸数: 264戸 (持分割合34.5%)
 築年 月: 平成18年8月



※写真5と6はモダールームで家具・小物などは実際には含まれません。



(上記開取り図は全32タイプの中の一例です)

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

カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)^(注)

地上36階&28階の超高層ツインタワー。

都心の空に向かってそびえ立つ地上36階のタワー棟イーストアーク、スクエアなフォルムが東西にのびるウエストアークという超高層2棟を連結させた大型プロジェクト「カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)」。本投資法人は、全759戸のうち264戸の区分所有権(持分割合34.5%)を信託財産とする信託受益権を取得致しました。

取得した264戸のラインナップは、1K~3LDKまでの多彩な32タイプ。シングルからファミリーまで、多様な家族構成に対応できる空間レイアウトに、設備仕様もエグゼクティブにふさわしい高級感のある、高品質な賃貸住宅です。

眺望、設備、空間がすべて高級であること。

まずイーストアークの2LDKタイプのお部屋をご紹介します(左下プランA)。田町から品川方面に続く臨海エリアの眺望が広がるコーナーにはリビングダイニングをレイアウト。居室2部屋はセパレートされ、ファミリースタイルにも対応し、各部屋充実の収納スペースを確保しています。

もう一方はウエストアークの2LDKタイプ(左下プランB)。すべての居室がバルコニーに面したパノラミックな眺望がウエストアークの魅力で、北西が東京タワー、六本木方面、南東にベイエリアが楽しめます。特徴としては、ゆとりの空間レイアウト。ウォークインクローゼットや廊下スペースを有効に活用した大型収納が配置されており、LDと洋室に余分な家具を置くことなく、より自由なインテリアコーディネートが可能です。

そして、すべての居住空間はゆとりの天井高と、バルコニー(ガラス手すりで採光性が高い)に面したワイドな窓と合わせて開放感あふれる室内となっています。また「高品質な設備仕様」も全住居に共通した魅力。ドイツ製マテック社製のシステムキッチン、東京ガスTES式床暖房(LD)、ドラム式洗濯乾燥機(AEG社製)、全熱交換型24時間換気システムと枚挙にいとまがなく、その機能性、デザイン性が空間の質をより高めています。同時に、安全性にも配慮があります。居室の床はLD、廊下、洋室、キッチンのすべてがフラットフロア、バスルームにおいてはカラリ床(水滴が残りにくい)低床式浴槽を採用。トイレ・バス各々には緊急コールボタンも設置しています。すべての住居に開放感があ

(注) 本物件の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、テナントに対してはニューシティレジデンスブランド戦略に基づいた一定のサービスの提供をすることから、本投資法人の保有する住戸(264戸)に関しては、上記「カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)」の名称で運営しています。

設備仕様

コンシェルジュサービス/ハウスマイドサービス(有料)/ガードサービス/24時間有人管理サービス/全熱交換型24時間換気システム/東京ガスTES式床暖房/食器洗浄乾燥機/電子コンベック/デイスポーター/浄水器/ガラスストップ3つ口コンロ/フルオートバス/東京ガスTES式浴室換気乾燥機/低床式ユニットバス/バスコール/三面鏡裏収納/ドラム式洗濯乾燥機/ダブルトリプルオートロック/防犯カメラ/セキュリティボックス/ダブルロックディンプルキー/ワイヤレスインターホン/インタラクティブセキュリティシステム/防犯センサー/光ファイバーブロードバンド標準対応/駐車場(249台) (一部住戸に提供されていない仕様があります)

り、使いやすく、安全であること、それが本当の意味での「都心での高級賃貸生活」であり、入居者が実感できる住宅品質です。

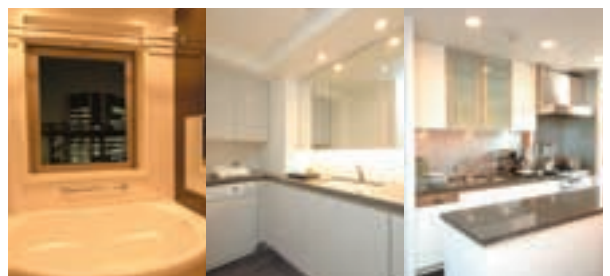
暮らす人すべてに「快適と安全」を提供する。

カテリーナ三田タワースイート(ニューシティレジデンス)は、その居住性と連動してアーキテクチャーや共用部にも優れた品質を取り入れています。外観は、周りを緑(公園など)で囲まれた基壇部を豪華なイメージの石貼り仕上げとし、低層部、上層部とデザインとカラーに変化をつけ、都心にふさわしいシルエットを実現しています。そして中に入るとドアマンと警備室に守られた開放感あるロビーに、ダブルオートロック(一部トリプル)(写真3)を通り、壁・床に大理石を使ったグランドエントランス(写真2)。2フロア吹き抜けの豪華な空間のエスカレーターをのほろと、コンシェルジュが様々なサービス・ご要望に応えるフロントデスクがあります。ここからが各住居へのアプローチです。またこの他にも、コミュニティスペースも充実しており、ソファでゆったりと過ごせるラグジュアリーラウンジ(写真4)、映画が楽しめるオーナーズスタジオ、29階、26階にはそれぞれ眺望ラウンジと東京湾側にはウッドデッキを敷設したスカイガーデンも用意されています。駐車場も快適性と同時に防犯性も高めており、すべて地下1、2階となり、住居区画へ直接エレベーターが通じています。入居者は車内から操作できるゲートで入庫します。

もちろんセキュリティにも最大の配慮がなされており、オートロックや有人警備の他にも、防災センターと各住居が相互通話可能なワイヤレスインターホンシステムや防犯カメラ、二重ロックなど最新の防災・防犯インフラを整備しました。

「都心駅近」の理想のカタチ。

都営三田線・浅草線の2線が通る「三田」駅へ2分、JR山手線・京浜東北線を擁するターミナルJR「田町」駅へ徒歩5分。山手線の内側にあるそのロケーションは、入居者のステータスを高めるとともに、数少ない「都心駅近」の住宅品質を理想の形で結実したものです。三田・田町のランドマークに相応しいその外観が象徴する様に、すべての側面から“本物を追求する高級志向”といえます。



成長戦略(Ⅰ) 概要

着実な成長と安定

外部成長戦略

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
- 物件情報提供会社(注1)との連携

収益性重視のエリア・物件選別

- 賃料上昇ポテンシャルの高いポートフォリオの構築
- 東京都心5区への重点投資
- 「近・新・大」のポートフォリオ・コア資産の取得
 - 政令指定都市中心部における高収益物件への選別投資
 - 低稼働で取得する開発物件では、売主のマスターリースにより収益を安定化

ポートフォリオの充実

取得手法の多様化

- 物件ソーシング力の強化
- 開発物件の取得推進
 - 過度の取得競争を回避
 - 建物デザイン・スペックについてNCR仕様を推進

デュー・ディリジェンスの強化

- エンジニアングレポート及び鑑定評価書の社内ダブルチェック体制の構築
- 建築中の取得予定物件につき独自の定期施工検査を実施
- 売主による補償・売主からの瑕疵担保請求権の取得

(注)物件情報提供会社とは、本投資法人が「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を締結している、中央三井信託銀行株式会社、住友不動産販売株式会社、東急リバブル株式会社及び三井不動産販売株式会社をいいます。

スポンサーとの協働

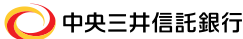


株式会社ニューシティコーポレーション

- 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

物件情報提供会社



(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

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



ニューシティ・レジデンス投資法人



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

資産運用会社

した収益の確保

内部成長戦略

「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

- 高品質・高水準の賃貸住宅を提供
- 多様なテナントサービスの提供 (注1)
- ニューシティレジデンスカードの発行 (注1)
- モニタリング調査の実施 (注1)

高稼働率の達成・契約賃料の上昇

- 大規模物件の着実な稼働とリーシングノウハウの蓄積
- 新規契約時・更新時における賃料増額
- 有かりシング業者との協力関係

キャッシュ・フロー
の最大化

コスト削減と 管理品質向上

- エリア毎の効率的物件管理
- 管理会社の入札によるコスト削減と管理水準の向上
- 全国レベルで管理水準の統一化

戦略的 アセットマネジメント

- 物件パフォーマンス及びテナントデータ管理の効率化
- MRI (注2) によるパフォーマンス分析・トラックレコードの蓄積

(注1) 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。

(注2) 「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。

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

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

- 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

賃貸仲介業者との業務提携による
リーシング力向上

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

AVAILABLE

東急リハブル株式会社

タウンハウジング

株式会社タウンハウジング

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)

- 各社の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

建物賃貸借業務
委託契約

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

成長戦略(Ⅱ) ポートフォリオ分散

ポートフォリオの分散状況

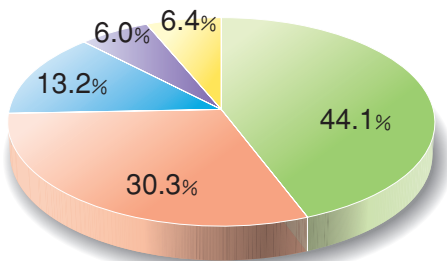
	第3期末(平成18年8月)	第4期末(平成19年2月)
物件数(物件)	93	94
資産総額(億円)(注1)	1,504	1,670
賃貸可能戸数(戸)	5,409	5,779
ポートフォリオ予想損失率(%) (注2)	4.6	3.1

(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。

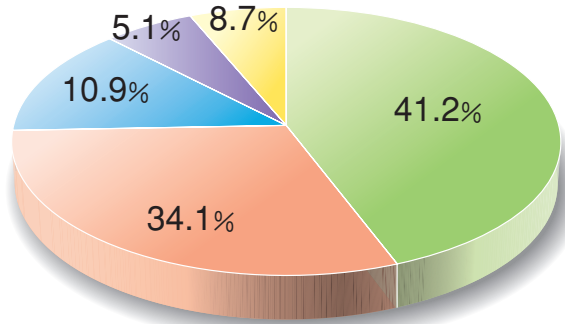
築年数

第3期末(平成18年8月)



平均築年数3.4年

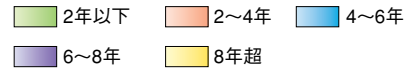
第4期末(平成19年2月)



平均築年数3.3年

(注1) 取得価格ベースで算出しています。

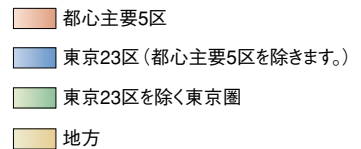
(注2) 小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。



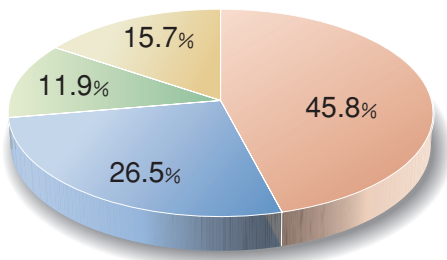
地域分散

投資基準

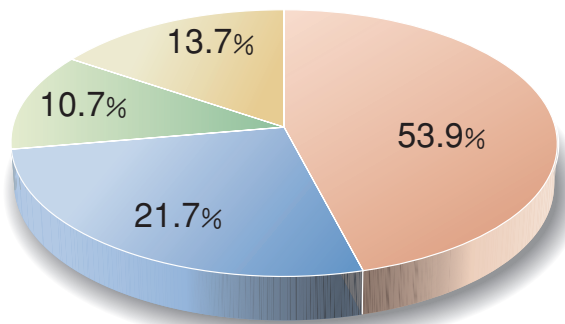
地域		比率	
東京圏	都心主要5区	30~70%	70%以上
	東京23区(都心主要5区を除きます。)	10~60%	
	東京23区を除く東京圏	10~50%	
地方		30%以下	



第3期末(平成18年8月)



第4期末(平成19年2月)



(注1) 取得価格ベースで算出しています。

(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

投資基準

住居タイプ	比率	想定テナント
S シングルタイプ	20～40%	単身居住者
UF アーバンファミリータイプ	20～50%	都会生活を好み、利便性を重視する1～3人家族、DINKS ^(注1) や親子、又はSOHO ^(注2)
F ファミリータイプ	20～50%	家族数2～4名程度の一般的家族形態
P プレミアムタイプ	5～20%	家族数1～4名程度の家族構成を有する企業経営者及び専門職

(注1) DINKSとは、Double Income, No Kidsの略で、夫婦共に収入があり子供のいない世帯をいいます。

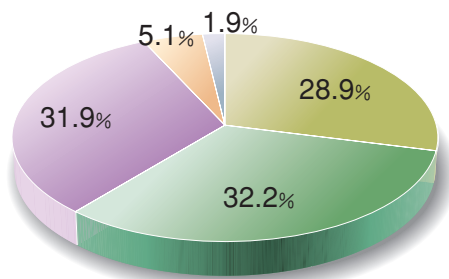
(注2) SOHOとは、Small Office Home Officeの略で、住居と事務所を兼用する小規模な事業者や個人事業者のことをいいます。

ユニットタイプ

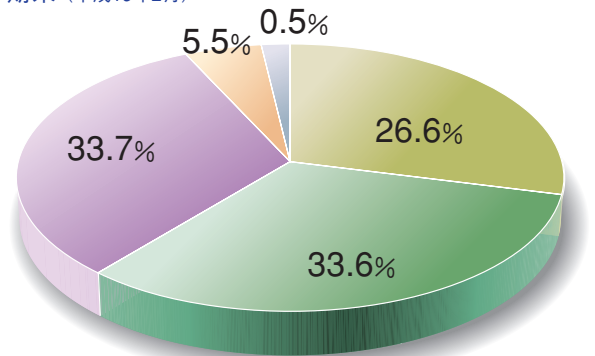
住居タイプ \ 広さ	～30㎡以下	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	～100㎡超
1R又は1K	S	S	S	S					
1DK又は1K+S	S	UF	UF	UF	UF				
1LDK又はLDK+S		UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2DK又は1DK+S		UF	UF/F ^(注3)	UF/F ^(注3)	F				
2LDK又は1LDK+S		UF	UF/F ^(注3)	UF/F ^(注3)	F	F	P	P	P
3DK又は2DK+S			F	F	F				
3LDK又は2LDK+S				F	F	F	F	P	P
4LDK又は3LDK+S						F	F	F	P

(注3) 東京23区に所在する場合はアーバンファミリータイプに分類し、東京23区以外に所在する場合はファミリータイプと分類しています。

第3期末 (平成18年8月)



第4期末 (平成19年2月)



シングルタイプ
 アーバンファミリータイプ
 ファミリータイプ
 プレミアムタイプ
 その他

(注4) 賃貸可能面積ベースで算出しています。

(注5) その他は店舗、事務所等、住居以外の用途をいいます。

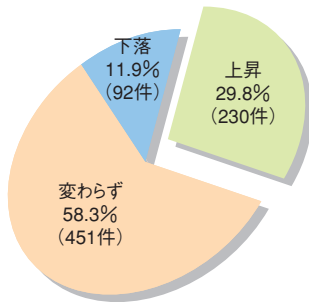
(注6) 小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

成長戦略（Ⅲ）内部成長

新規契約 & 更新時の賃料動向

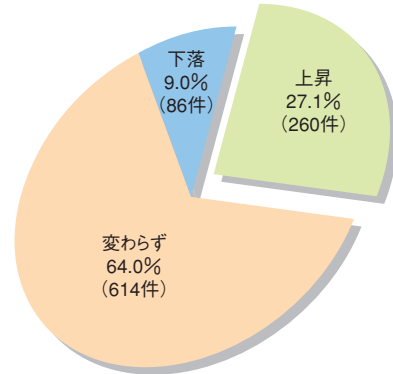
(期中のテナント入替え又は更新時の新賃料を旧賃料と比較)

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

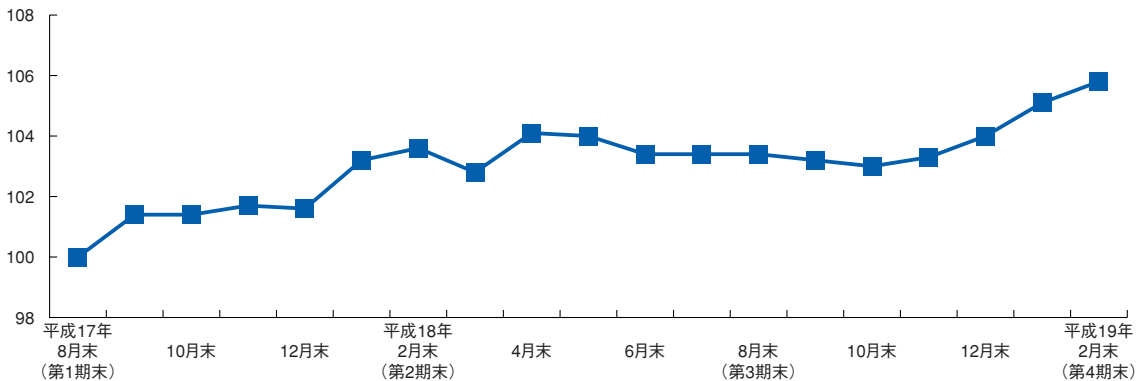
第4期(平成18年9月1日～平成19年2月28日)



テナント入替えと更新件数：計960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の合計件数を、「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。

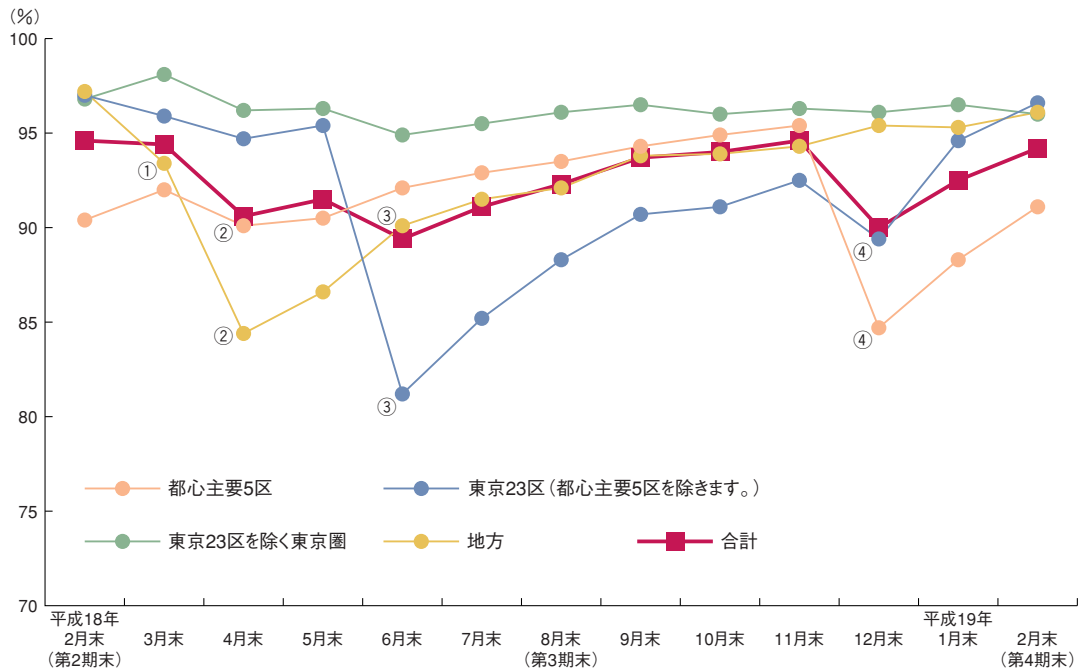
賃料坪単価（稼働面積ベース）の推移



(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。

地域別稼働率



合計	94.6%	94.4%	90.6%	91.5%	89.4%	91.1%	92.3%	93.7%	94.0%	94.6%	90.0%	92.5%	94.2%
----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

- ①平成18年3月30日付で、「NCR静岡鷹匠」を取得し、地方における稼働率はこの物件を加味したものです。
- ②平成18年4月27日付で、都心主要5区では「NCR銀座」、「NCR日本橋水天宮」を、地方では「NCR阿倍野」、「NCR大手通」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味したものです。
- ③平成18年6月30日付で、東京23区では「NCR品川シーサイドタワー」を、地方では「NCR日本橋高津」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味したものです。
- ④都心主要5区については、平成18年12月1日付で「NCR東日本橋」、12月22日付で「カテリーナ三田タワースイート (NCR)」を、東京23区については、12月1日付で「NCR八雲」、12月13日付で「NCR戸越銀座」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味したものです。

(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。

賃貸生活をサポートする独自のテナントサービスプログラム

New City 24

24時間体制の入居者専用ダイヤルです。

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。



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」の名称の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



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。

【サービスメニュー】

- 食材・食料の配達
 - 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
- (ご利用は入居者とサービス会社との直接契約。)



リビングハンドブック

居住者の皆様に、入居者用ハンドブックを発行しています。

【内容】

- 物件の管理体制
- リビングオプションの内容
- 物件周辺のエリア情報
- 緊急機関情報 等



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



“自分らしく住む”がニューシティレジデンスのコンセプト。
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 Patrol (ニューシティ・パトロール)

New

定期巡回サービスを開始しました。

入居者の視点に立って1ヶ月に1回、建物の専門家による確認と点検を行います。

- 外観がキレイである。
- オートロックが良好。
- 共用部が清潔である。
- そうじが行き届いている。
- きちんと管理されている。



...報告

New City Reform (ニューシティ・リフォーム)

New

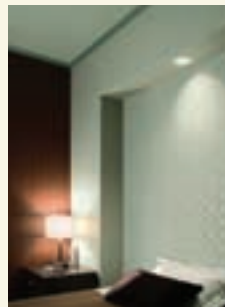
従来の賃貸住宅では困難とされていたリフォームを、管理会社である株式会社ニューシティプロパティサービスと提携リフォーム会社により、東京圏及び大阪圏にて、注文から打合せ、施工までを一貫した体制の下で提供できることとなりました。

リフォーム事例

●システム家具



●壁紙



●室内監視カメラ



携帯電話で外出先からお部屋をチェックすることができます。

●畳ユニット



●照明



(注) 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。

ポータルフォリオ (全94物件) 一覧

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	タイプ別面積比率				
						S	UF	F	P	その他
C-1	NCR南青山	3,783	3,473.28	62	平成14年8月		100%			
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,315	3,296.44	60	平成15年3月	27%	50%		11%	12%
C-3	NCR西麻布	3,143	2,802.62	37	平成14年3月		33%		67%	
C-4	NCRお茶の水	2,300	2,507.30	44	平成14年8月	1%	85%	5%		8%
C-5	NCR参宮橋	1,734	1,898.47	26	平成10年10月		12%	71%	17%	
C-6	NCR新宿壹番館	1,978	2,235.58	105	平成14年5月	100%				
C-7	NCR新宿貳番館	889	1,024.49	41	平成14年4月	100%				
C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,940.94	62	平成15年4月	60%	40%			
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,858.34	55	平成15年4月	75%	25%			
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1,133	1,444.52	40	平成15年9月	12%	87%			2%
C-11	NCR銀座ツインⅡ	968	1,244.54	33	平成15年9月		100%			
C-12	NCR原宿	1,220	1,225.26	21	平成12年9月		89%	11%		
C-13	NCR三田	986	1,128.80	30	平成15年2月		100%			
C-14	NCR代々木上原	765	811.95	25	平成12年10月	9%	83%			8%
C-15	NCR千駄ヶ谷	695	803.03	21	平成12年3月	8%	69%	24%		
C-16	NCR新宿7丁目	626	957.60	23	平成7年1月	19%	81%			
C-17	NCR市谷左内町	577	694.16	21	平成12年9月	100%				
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,230	1,747.90	32	平成16年8月		66%	34%		
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,290	1,826.80	38	平成16年8月		65%	35%		
C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,308.38	32	平成16年7月		78%	22%		
C-21	NCR神保町	2,803	3,201.83	65	平成16年9月		100%			
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1,662	2,117.46	63	平成16年12月	65%	35%			
C-23	NCR神保町Ⅱ	1,470	1,628.80	60	平成16年5月	100%				
C-24	NCR銀座イーストⅢ	841	972.51	41	平成16年6月	87%	13%			
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	3,140	3,594.16	108	平成15年9月	57%	43%			
C-26	NCR笹塚	3,050	3,701.70	90	平成16年9月	18%	82%			
C-27	NCR高輪台	1,180	1,147.44	32	平成16年2月	22%	78%			
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	842	1,105.20	48	平成15年4月	100%				
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	580	668.79	27	平成16年3月	100%				
C-30	NCR銀座イーストⅣ	510	681.00	20	平成15年12月	7%	93%			
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%	
C-37	NCR東日本橋	4,930	6,442.28	103	平成18年2月		37%	63%		1%
C-38	カリーナ三田タワー(イン(ニュー)レジデンス)	16,200	17,553.76	264	平成18年8月	1%	36%	47%	16%	
計		90,059	99,219.39	2,186		21%	53%	19%	7%	1%
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-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%		
M-24	NCR八雲	1,160	1,276.91	18	平成17年11月		13%	87%		
M-26	NCR戸越銀座	1,960	2,682.22	80	平成18年5月	20%	80%			
計		36,239	50,764.83	1,033		13%	47%	33%	7%	0%

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-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		22,811	60,426.15	1,532		41%	8%	47%	4%	0%
	合計			167,019	246,553.52	5,779		27%	34%	34%	6%	1%

(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、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注4)「賃貸可能戸数」欄には、平成19年2月28日現在、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

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

ポートフォリオマップ





GREATER TOKYO

TOKYO 23 WARDS



C-37 ニューシティレジデンス東日本橋

NCR Higashi Nihonbashi



所在地：東京都中央区日本橋
横山町9番14

構造・階数：RC,16F/B1F

建築時期：平成18年2月

賃貸可能戸数：103戸

C-38 カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）

Catherina Mita Towersuite (New City Residence)



所在地：東京都港区芝四丁目
16番1号（ウエストアーク）、
16番2号（イーストアーク）

構造・階数：RC,28F/B2F(ウエストアーク)、
RC,36F/B2F(イーストアーク)

建築時期：平成18年8月

賃貸可能戸数：264戸(ウエストアーク148戸、
イーストアーク116戸)

M-24 ニューシティレジデンス八雲

NCR Yakumo



所在地：東京都目黒区八雲
二丁目20番5号

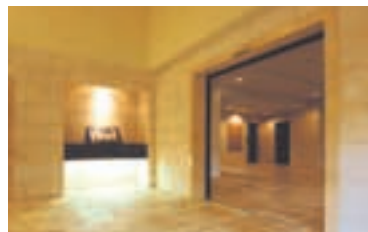
構造・階数：RC,3F/B1F

建築時期：平成17年11月

賃貸可能戸数：18戸

M-26 ニューシティレジデンス戸越銀座

NCR Togoshiginza



所在地：東京都品川区平塚
三丁目16番34号

構造・階数：RC,10F

建築時期：平成18年5月

賃貸可能戸数：80戸

ポर्टフォリオの概要

既存物件

東京都心主要5区（港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区）

○-1 ニューシティレジデンス南青山



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戸

○-2 ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー



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戸

○-3 ニューシティレジデンス西麻布



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戸

○-4 ニューシティレジデンスお茶の水



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戸

○-5 ニューシティレジデンス参宮橋



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戸

○-6 ニューシティレジデンス新宿壱番館



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戸

○-7 ニューシティレジデンス新宿貳番館



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戸

○-8 ニューシティレジデンス日本橋イースト



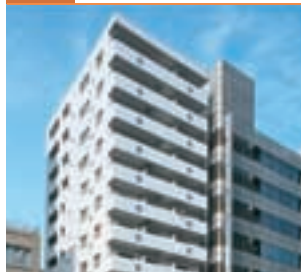
所在地：東京都中央区
日本橋蛸殻町
二丁目8番13号
構造・階数：RC,10F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：62戸

○-9 ニューシティレジデンス日本橋ウエスト



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戸

○-10 ニューシティレジデンス銀座ツイン 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戸

○-11 ニューシティレジデンス銀座ツイン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戸

○-12 ニューシティレジデンス原宿



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戸

○-13 ニューシティレジデンス三田



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戸

○-14 ニューシティレジデンス代々木上原



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戸

○-15 ニューシティレジデンス千駄ヶ谷



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戸

○-16 ニューシティレジデンス新宿7丁目



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戸

○-17 ニューシティレジデンス市谷左内町



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戸

○-18 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅰ



所在地：東京都中央区
日本橋富次町
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戸

○-19 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ



所在地：東京都中央区
日本橋富次町
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戸

○-20 ニューシティレジデンス新御茶ノ水



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,10F/B1F
建築時期：平成16年7月
賃貸可能戸数：32戸

○-21 ニューシティレジデンス神保町



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戸

○-22 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ



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戸

○-23 ニューシティレジデンス神保町Ⅱ



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戸

○-24 ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ



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戸

○-25 ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅰ



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戸

○-26 ニューシティレジデンス笹塚



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戸

○-27 ニューシティレジデンス高輪台



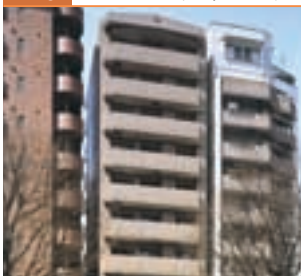
所在地：東京都港区
高輪三丁目
4番12号
構造・階数：RC,9F
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：32戸

○-28 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅳ



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戸

○-29 ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅱ



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戸

○-30 ニューシティレジデンス銀座イーストⅣ



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戸

○-31 ニューシティレジデンス高輪台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戸

○-32 ニューシティレジデンス南麻布



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戸

○-33 ニューシティレジデンス南麻布イースト



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戸

○-34 ニューシティレジデンス銀座



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戸

○-35 ニューシティレジデンス日本橋水天宮



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戸

○-36 ニューシティレジデンス高輪



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戸

東京23区（都心主要5区を除く）

M-2 ニューシティレジデンス等々力



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戸

M-3 ニューシティレジデンス本所吾妻橋



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戸

M-4 ニューシティレジデンス北沢



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戸

M-5 ニューシティレジデンス目黒



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戸

M-6 ニューシティレジデンス洗足公園



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戸

M-8 ニューシティレジデンス門前仲町



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戸

M-9 ニューシティレジデンス田園調布



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戸

M-10 ニューシティレジデンス根岸



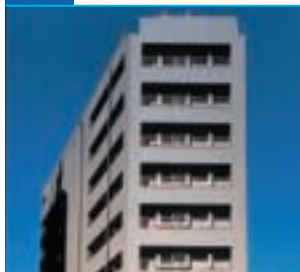
所在地：東京都台東区
根岸四丁目
15番16号
構造・階数：RC,8F
建築時期：平成12年7月
賃貸可能戸数：12戸

M-11 ニューシティレジデンス上池台



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戸

M-12 ニューシティレジデンス大塚



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戸

M-13 ニューシティレジデンス森下



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戸

M-14 ニューシティレジデンス若林公園



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戸

M-15 ニューシティレジデンス浅草橋



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戸

M-16 ニューシティレジデンス学芸大学



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戸

M-17 ニューシティレジデンス自由が丘



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戸

M-18 ニューシティレジデンス目白イースト



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戸

M-19 ニューシティレジデンス入谷



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戸

M-20 ニューシティレジデンス池袋



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戸

M-21 ニューシティレジデンス要町



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戸

M-22 ニューシティレジデンス上野タワー



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戸

M-23 ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー



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戸

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



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戸

G-2 ニューシティレジデンス船橋本町



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戸

G-3 ゾンネンハイム元住吉



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戸

G-4 ニューシティレジデンス豊田



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戸

G-5 ニューシティレジデンス西船橋



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戸

G-6 ニューシティレジデンス舞浜



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戸

G-7 ニューシティレジデンス市川妙典



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戸

G-8 ニューシティレジデンス久米川



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戸

G-9 ニューシティレジデンス浦安



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戸

G-10 ニューシティレジデンス南行徳Ⅰ



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戸

G-11 ニューシティレジデンス南行徳Ⅱ



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戸

G-12 ニューシティレジデンス野毛山



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戸

G-13 ニューシティレジデンス南林間



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戸

G-14 ニューシティレジデンス湘南



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戸

G-15 ライオンズマンション淵野辺本町



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戸

G-16 ライオンズマンション東青梅第三



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戸

G-17 パークテラス市川



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戸

G-18 パークテラス塩焼



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戸

G-19 パークテラス堀江



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戸

地方

R-1 ニューシティレジデンス大通公園



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戸

R-2 五色山ハイツ



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戸

R-3 ニューシティレジデンス西公園



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戸

R-4 ニューシティレジデンス西大濠



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戸

R-5 ニューシティレジデンス加古川



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

R-6 ライオンズマンション前橋西片貝



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戸

R-7 アプリール垂水



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戸

R-9 クレスト草津



所在地：滋賀県草津市
笠山五丁目
3番27号
構造・階数：RC,11F/B2F
建築時期：平成11年2月
賃貸可能戸数：540戸

R-10 ニューシティレジデンス本町イースト



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戸

R-11 ニューシティレジデンス新梅田



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戸

R-12 ニューシティレジデンス静岡鷹匠



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戸

R-13 ニューシティレジデンス阿倍野



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戸

R-14 ニューシティレジデンス大手通



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戸

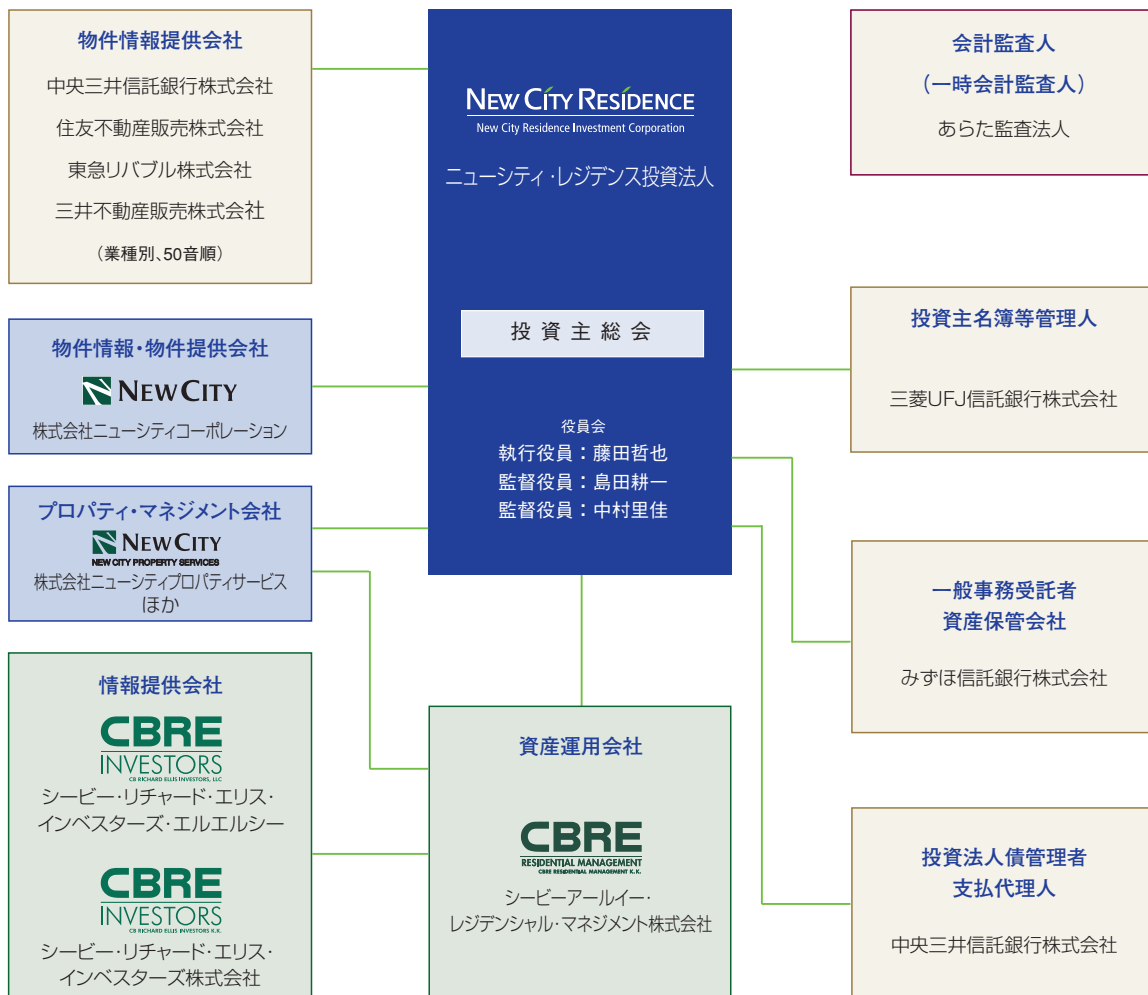
R-16 ニューシティレジデンス日本橋高津



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戸

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19年2月28日現在)

出資総額	85,791,179,400円
発行済投資口総数	164,068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
平成18年11月22日	公募による投資口追加発行
平成18年12月20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19年2月28日現在)
- ③事業の内容： 投信法^(注)第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
- 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 ^(注) 上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第33号)

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

- ⑤株式の総数 (平成19年2月28日現在)

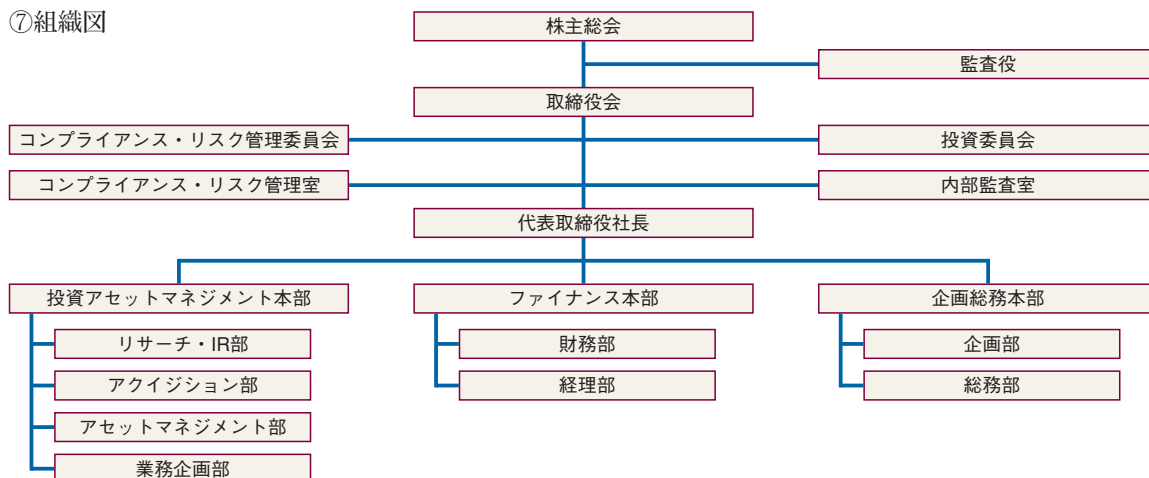
発行する株式の総数:6,000株	発行済株式の総数:4,200株
------------------	-----------------

- ⑥大株主の状況

名 称	住 所	所有株式数(株)	比率(%) ^(注)
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	第4期
		平成17年8月	平成18年2月	平成18年8月	平成19年2月
営業収益	百万円	3,224	3,346	4,201	5,678
(うち賃貸事業収益)	百万円	(3,224)	(3,346)	(4,201)	(4,734)
営業費用	百万円	1,485	1,607	2,125	2,527
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,143)	(1,209)	(1,559)	(1,856)
営業利益金額	百万円	1,738	1,739	2,075	3,151
経常利益金額	百万円	1,151	1,435	1,635	2,442
当期純利益金額 (a)	百万円	1,146	1,433	1,630	2,437
総資産額 (b)	百万円	104,678	135,663	164,094	181,509
純資産額 (c)	百万円	40,503	66,539	66,756	88,242
出資総額	百万円	39,357	65,106	65,106	85,791
発行済投資口数 (d)	口	74,556	122,612	122,612	164,068
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	543,268	542,687	544,451	537,843
分配総額 (e)	百万円	1,146	1,433	1,630	2,437
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	15,381	11,692	13,302	14,858
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,381)	(11,692)	(13,302)	(14,858)
(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)	1.4 (2.9)
自己資本利益率 (注2)	%	2.9 (4.1)	2.7 (5.4)	2.4 (4.9)	3.1 (6.3)
自己資本比率 (c) / (b)	%	38.7	49.0	40.7	48.6
配当性向 (e) / (a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9
【その他参考情報】					
投資物件数 (注3)	件	77	86	93	94
総賃貸可能面積	m ²	153,429.01	183,722.52	227,310.83	246,553.52
期末稼働率 (注3)	%	91.7	94.6	92.3	94.2
当期減価償却費	百万円	510	500	651	737
当期資本的支出額	百万円	40	46	65	29
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	2,591	2,637	3,293	3,615
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	9.3	12.7	7.4	7.6
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	22,231	15,774	18,616	19,351
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注2)	倍	18.3	16.9	13.6	15.5
有利子負債総額	百万円	62,200	66,900	94,600	90,300
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	59.4	49.3	57.6	49.7
当期運用日数	日	260	181	184	181

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

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

総資産経常利益率	経常利益金額 / 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。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。また、当期においても平成18年11月22日に公募増資により40,000口、平成18年12月20日に第三者割当により1,456口の新投資口の発行を実施しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口数は164,068口、出資総額は85,791百万円となっています。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. 物件の追加取得及び保有物件の売却

本投資法人は、平成18年9月より93物件（取得価格ベースで1,504億円、賃貸可能戸数合計5,409戸）で第4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及び物件売却を行ってまいりました。当期は東京都心部の大型物件を積極的に取得したことで、平均資産規模を約18億円（上場時の約1.5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、3物件の売却により944百万円の売却益を実現させるとともにポートフォリオにおける築年数の改善を図りました。結果として、当期末時点の保有資産合計は、94物件、1,670億円となり、上場時の約2.7倍にまで成長しました。

以下は、当期における、本投資法人の運用資産の取得及び売却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)	当該月に売却された物件 (物件数/売却価格合計) (注2)	各月末合計 (注3)	賃貸可能戸数合計 (注4)
平成18年9月	—	—	93物件/1,504.1億円	5,409戸
平成18年10月	—	3物件/86.9億円	90物件/1,427.7億円	5,314戸
平成18年11月	—	—	90物件/1,427.7億円	5,314戸
平成18年12月	4物件/242.5億円	—	94物件/1,670.2億円	5,779戸
平成19年1月	—	—	94物件/1,670.2億円	5,779戸
平成19年2月	—	—	94物件/1,670.2億円	5,779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当該不動産にかかる信託受益権が取得された物件をいいます。

(注2)「当該月に売却された物件」とは、当該月に本投資法人により当該不動産及び当該不動産にかかる信託受益権が売却された物件をいいます。

(注3)「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信託財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4)「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、入居者を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（賃貸可能面積の合計に占める賃貸借契約締結済み住戸の賃貸面積の合計の割合をいい、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、当期中に取得した物件のうち2物件について、停止条件付売買契約を締結しています。これらの2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。また、同じく当期中に取得した新築の大型物件であるカテリーナ三田タワースイート（NCR）は、150戸（当該物件における本投資法人の取得部分のうち約56.8%）の成約見込みを確認した上で取得しています。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、安定稼働した段階で新規の物件を取得するための配慮をしております。

c. 稼働率の向上

第4期末現在の稼働率は、ポートフォリオ平均94.2%（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6月に取得したニューシティレジデンス品川シーサイドタワー（取得価格9,350百万円、賃貸可能戸数208戸）は、6月末時点の稼働率34.6%から5ヶ月後の平成18年11月末に82.7%を達成、当期末の2月末時点での稼働率は、95.7%とほぼフル稼働状態となっています。

前期末の平成18年8月末時点で保有していたポートフォリオ（当期中に売却した3物件を除く90物件）と比較すると、当該90物件の平均稼働率は、92.2%（第3期末現在）から96.3%（第4期末現在）へ、4%強上昇しています。

(3) 資金調達状況

当期は、市場環境や金融動向等に鑑み、財務の安定性の向上に主眼を置き、負債比率の低減、円滑なリファイナンス、調

達期間の一層の長期化、金利の固定化等を目標に掲げ、資金調達を実施して参りました。

当期の実績としましては、平成18年11月に短期借入金の返済及び特定資産（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。）の取得資金等に充当する目的で、一般募集及び第三者割当による投資口の追加発行を行い、この結果、当期末の発行済投資口数は164,068口、出資総額は857億円となりました。また、特定資産の取得及び返済期限が到来した長期借入金のリファイナンス等に充当する目的で、総額430億円に上る大型の短期借入れ及び長期借入れを行いました。リファイナンスの際には、その対象となった借入金よりも借入期間を長期化し、期限の分散化を図りました。さらに、長期借入金のうち230億円について、金利スワップによる金利の固定化を実施致しました。

この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は903億円（うち短期借入金375億円（一年以内返済予定長期借入金122億円含む）、長期借入金388億円、投資法人債140億円）となり、期末総資産有利子負債比率は49.7%、長期有利子負債比率は58.5%、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52.3%となりました。

また、機動的な資金調達を可能とするため、以下のとおり平成18年11月に投資法人債の発行登録書を提出して発行枠の設定を行いました。

発行登録書の概要

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	平成18年12月8日より平成20年12月7日まで
資金使途	特定資産の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

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（格付見直し）は、格付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」「ステイブル（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）の発行体格付とは、発行体が負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、格付の方向性は、発行体格付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4期の実績として営業収益5,678百万円、営業利益金額3,151百万円、経常利益金額2,442百万円、当期純利益金額2,437百万円を計上しました。

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14,858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)
平成18年11月22日	公募増資	40,000	162,612	19,958	85,064	(注6)
平成18年12月20日	第三者割当増資	1,456	164,068	726	85,791	(注7)

(注1) 本投資法人は、平成16年9月27日に設立されました。

(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) 平成16年12月14日を払込期日とする公募増資に伴い、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) 平成17年9月13日に、1口当たり発行価格555,660円（引受価額535,815円）にて、本投資法人による特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当することを目的として公募により投資口46,600口を追加発行しました。

(注5) 平成17年9月13日を払込期日とする公募増資に伴い、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、平成17年10月12日に1,456口の投資口を発行しました。

(注6) 平成18年11月22日に、1口当たり発行価格517,440円（引受価額498,960円）にて、本投資法人による特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当することを目的として公募により投資口40,000口を追加発行しました。

(注7) 平成18年11月22日を払込期日とする公募増資に伴い、1口当たり発行価額498,960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、平成18年12月20日に1,456口の投資口を発行しました。

(注8) 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	第4期
決算年月	平成17年8月	平成18年2月	平成18年8月	平成19年2月
最高	687,000円	598,000円	574,000円	655,000円
最低	568,000円	503,000円	492,000円	503,000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14,858円としました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期
計算期間	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	自平成18年9月1日 至平成19年2月28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	2,437,788,331円
利益留保額	28,770円	67,133円	47,650円	65,987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)	2,437,722,344円 (14,858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)	2,437,722,344円 (14,858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)	— 円 (— 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

国土交通省が発表した2007年1月1日現在の公示地価は、全国平均（全用途）で16年ぶりに上昇に転じ、とりわけマンションやオフィスの需要が堅調な東京・大阪・名古屋の3大都市圏における地価の上昇が顕著であることに加え、仙台や福岡など地方の中核都市でも回復に転じるなど、いわゆるバブル経済の崩壊後、長らく続いた「土地デフレ」からの脱却が明らかになりました。これに伴い、都心部及び東京、大阪、名古屋を中心とする大都市圏並びに地方中核都市における開発に適した土地の取引価格は上昇しており、グローバル化に伴う海外資金の流入による旺盛な投資需要と相まって、優良な賃貸住宅不動産の取得競争は激化しており、その需給は逼迫しています。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、大都市圏のみならず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の構築やネットワークの拡大にあると考えています。

また、本投資法人では、これまで東京・大阪などの大都市圏にて取得してきた、いわゆる「近・新・大」の物件を本投資法人のポートフォリオにおけるコア物件として位置づけていますが、これらの優良物件では、堅調な賃貸需要を背景として、入居者の入れ替えに伴う賃料水準の向上が見られており、この傾向は今後さらに顕著となっていくことが期待されます。本投資法人は、かかる賃料上昇に加え、資産運用における管理コストの削減及び管理水準の維持向上を図り、収益の持続的な内部成長を図っていくことを考えております。

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、調達金利の固定化や借入期間の長期化などの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。

さらに、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参る所存です。

6. 決算後に生じた重要な事実

1. 第4期末後に締結した譲渡契約の概要

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下記記載の資産（以下「売却予定資産」ということがあります。）の売却を決定し公表しています。

物件番号	名称	譲渡価格	譲渡実行予定日
C-21	NCR神保町	3,275百万円	平成19年6月29日

2. 投資法人債の発行

本投資法人は平成18年11月30日開催の役員会決議に基づき、借入金の返済資金に充当する目的で以下のとおり投資法人債を発行し、平成19年4月12日に払込が完了致しました。

名称	発行年月日	発行価額の総額	利率	償還期限	償還方法	摘要
第2回無担保投資法人債	平成19年4月12日	12,000百万円	1.79%	平成24年4月12日	期日一括	(注1)
第3回無担保投資法人債	平成19年4月12日	5,000百万円	2.15%	平成26年4月11日	期日一括	(注1)

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。

3. 借入金の返済

本投資法人は第4期末後、以下の借入金につき期限前に返済を行いました。

借入先	返済金額	借入方法	返済日
株式会社三井住友銀行	4,300.39百万円	無担保・無保証	平成19年4月17日
中央三井信託銀行株式会社	2,150.25百万円		
株式会社新生銀行	2,150.20百万円		
株式会社あおぞら銀行	1,411.06百万円		
株式会社福岡銀行	1,343.87百万円		
株式会社北洋銀行	1,343.87百万円		
住友信託銀行株式会社	940.71百万円		
株式会社りそな銀行	671.93百万円		
株式会社百五銀行	671.93百万円		
三井住友海上火災保険株式会社	671.93百万円		
株式会社山口銀行	671.93百万円		
株式会社千葉銀行	671.93百万円		
合計	17,000百万円		

(参考情報)

第4期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要

(1) 本投資法人は、第4期末（平成19年2月28日）後に下記記載の不動産所有権を取得いたしました。

物件名	ニューシティレジデンス栄	ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー	ニューシティレジデンス三宮
物件番号	R-15	R-20	R-21
取得日	平成19年3月23日	平成19年3月27日	平成19年3月27日
取得価格	1,360百万円（注）	4,693百万円	1,485百万円
所在地	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号
建築時期	平成19年2月	平成19年1月	平成19年1月
構造	鉄筋コンクリート造、13階建	鉄筋コンクリート造、28階建	鉄筋コンクリート造、15階建
延床面積	3,040.01㎡	12,018.55㎡	3,371.98㎡
賃貸可能面積	2,836.00㎡	8,747.40㎡	3,071.60㎡
賃貸可能戸数	73戸	133戸	112戸

(注) 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。

(2) また、本投資法人は、下記記載の不動産所有権を取得することを決定し、公表しております。

物件名	ニューシティレジデンス森下ウエスト(仮称)	ニューシティレジデンス円山裏参道(仮称)	ニューシティレジデンス円山表参道(仮称)
物件番号	M-25	R-17	R-18
取得予定日	平成19年6月30日	平成19年9月20日	平成20年3月25日
取得予定価格	810百万円	486百万円（注）	2,045百万円
所在地	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	北海道札幌市中央区南二条西21丁目 (以下未定)	北海道札幌市中央区北一条西21丁目2番 (以下未定)
建築時期	平成19年5月（予定）	平成19年9月（予定）	平成20年3月（予定）
構造	鉄筋コンクリート造、11階建	鉄筋コンクリート造、10階建	鉄筋コンクリート造、14階建
延床面積	1,682.15㎡（予定）	2,026.59㎡（予定）	8,431.38㎡（予定）
賃貸可能面積	1,276.00㎡（予定）	1,522.89㎡（予定）	6,100.31㎡（予定）
賃貸可能戸数	40戸	36戸（予定）	146戸（予定）

物件名	ニューシティレジデンス東比恵(仮称)	ニューシティレジデンス勾当台公園	ニューシティレジデンス一番町(仮称)
物件番号	R-19	R-22	R-23
取得予定日	平成19年11月30日	平成19年4月26日	平成19年7月31日
取得予定価格	1,230百万円	655百万円	965百万円
所在地	福岡県福岡市博多区比恵町134番 (以下未定)	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番 24号	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番 (以下未定)
建築時期	平成19年10月（予定）	平成19年2月	平成19年5月
構造	鉄筋コンクリート造、10階建	鉄筋コンクリート造、地下1階付11階建	鉄筋コンクリート造、10階建・9階建
延床面積	3,851.07㎡（予定）	2,017.22㎡	3,659.37㎡（予定）
賃貸可能面積	3,061.60㎡（予定）	1,684.10㎡	2,800.32㎡（予定）
賃貸可能戸数	115戸（予定）	50戸	68戸（予定）

物件名	ニューシティレジデンス大町(仮称)
物件番号	R-24
取得予定日	平成19年8月15日
取得予定価格	841百万円（注）
所在地	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番 (以下未定)
建築時期	平成19年6月
構造	鉄筋コンクリート造、地下1階付13階建
延床面積	3,085.50㎡（予定）
賃貸可能面積	2,149.08㎡（予定）
賃貸可能戸数	72戸（予定）

(注) 記載した数値は、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第1期	第2期	第3期	第4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	平成19年2月28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	2,000,000口
発行済投資口の総数	74,556口	122,612口	122,612口	164,068口
出資総額	39,357百万円	65,106百万円	65,106百万円	85,791百万円
投資主数	5,860人	7,330人	7,177人	7,535人

2. 主要な投資主

平成19年2月28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	10,798	6.58
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	9,162	5.58
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	8,549	5.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	7,388	4.50
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トンスクエアオフィスタワー2棟	4,735	2.88
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー506155	東京都中央区日本橋兜町6番7号	4,627	2.82
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	3,854	2.34
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	3,417	2.08
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	3,343	2.03
ザチエ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	3,249	1.98
合 計		59,122	36.03

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

3. 役員等に関する事項

①平成19年2月28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	一千円
監督役員	島田 耕一	弁護士 (第一東京弁護士会) 山分薬法律事務所	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	あらた監査法人	—	11,500千円

(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) 平成18年8月28日付にて、あらた監査法人を投信法第108条第3項に基づき、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会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19年2月28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
一般事務受託者 (投資口の名義書換等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	
一般事務受託者 (納税事務等)	
投資法人債に係る一般事務受託者	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3期 (平成18年8月31日現在)		第4期 (平成19年2月28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	12,803	7.1
	東京23区 (都心主要5区を除く)	—	—	3,293	1.8
	東京23区を除く東京圏	—	—	—	—
	地方	11,927	7.2	11,855	6.5
不動産信託受益権	都心主要5区	63,266	38.6	79,660	43.9
	東京23区 (都心主要5区を除く)	41,150	25.1	34,167	18.8
	東京23区を除く東京圏	18,216	11.1	18,111	10.0
	地方	12,700	7.7	11,734	6.5
	小計	154,911	94.4	171,625	94.6
預金・その他の資産		9,180	5.6	9,884	5.4
資産総額計		164,094	100.0	181,509	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19年2月28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-38	カテリーナ三田タワースイート(NCR)(注4)	16,597	17,553.76	11,487.07	65.4	2.2	共同住宅
C-36	NCR高輪	11,387	10,408.26	9,960.26	95.7	5.9	共同住宅
M-23	NCR品川シーサイドタワー	9,726	12,732.35	12,139.21	95.3	4.9	共同住宅
G-1	NCR横浜イースト	6,788	12,349.46	12,198.78	98.8	4.8	共同住宅
R-13	NCR阿倍野	5,626	10,832.11	10,551.40	97.4	3.6	共同住宅
C-37	NCR東日本橋	5,139	6,442.28	6,390.07	99.2	1.3	共同住宅
R-16	NCR日本橋高津	4,983	9,334.47	9,096.70	97.5	3.3	共同住宅
C-34	NCR銀座	4,174	3,494.42	3,462.30	99.1	2.0	共同住宅
R-9	クレスト草津	3,973	13,452.80	13,452.80	100.0	3.4	共同住宅
C-1	NCR南青山	3,821	3,473.28	3,412.03	98.2	2.4	共同住宅
	合計	72,218	100,073.19	92,150.62	92.1	33.7	

(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。

(注4) 本物件にかかる建物の登記簿上の建物の名称は「カテリーナ三田タワースイート」ですが、本投資法人の取得する本物件（264戸）に関しては、テナントに対してニューシティレジデンスブランド戦略に基づいた一定のサービスの提供をすることから、「カテリーナ三田タワースイート（ニューシティレジデンス）」の名称で運営しており、かかる運営上の名称を記載しています。以下同じです。

3. 不動産等組入資産明細

平成19年2月28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	3,821
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	3,321	3,348
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	3,175	3,168
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	2,319
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	1,752
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	2,011	1,999
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	909	900
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	1,617	1,638
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	1,470	1,494
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	1,134	1,143
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	964	977
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	1,235
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	988	998
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	774
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	704
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	643
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	575	585
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	1,245
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	1,290	1,304
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	1,181
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	3,053	2,852
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	1,684
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	1,541
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	897
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿二丁目14番4号	信託受益権	3,594.16	3,020	3,237
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	3,148
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	1,233
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	886
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	590	617
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	546
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	1,596
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	889
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	1,284	1,300
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	4,050	4,174
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	3,307	3,489
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	11,387
C-37	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋横山町9番14号	不動産	6,442.28	4,910	5,139
C-38	カテリーナ三田タワースイート (NCR)	東京都港区芝四丁目16番1号（ウエストアーク棟）・2号（イーストアーク棟）	信託受益権	17,553.76	16,400	16,597
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	1,876
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	1,133
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	1,082
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	1,062
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	935
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	543	530
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	520
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	361
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	241
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	1,306
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	998

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	988
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	896	913
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	1,320	1,262
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	1,529
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	1,075	1,131
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	674	718
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	3,338
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	1,360	1,417
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	2,976	3,091
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	9,450	9,726
M-24	NCR八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	1,180	1,219
M-26	NCR戸越銀座	東京都品川区平塚三丁目16番34号	不動産	2,682.22	2,040	2,074
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	6,766	6,788
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	1,076	1,094
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	1,107	1,031
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	1,046	1,058
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	1,006
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	841	853
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	775	778
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	722
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	658	661
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	656
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	453
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	477
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	461	460
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	456
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	212	212
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	168	176
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	659
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	348	340
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	221	222
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	722	731
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	726
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	375
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	263	257
R-5	NCR加古川	(志番館)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	263	273
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	195	203
R-7	アプリーレ垂水	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	1,732
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	3,806	3,973
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	1,781	1,780
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	1,719	1,679
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	808	840
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	5,360	5,626
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	410	404
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	4,820	4,983
合 計				246,553.52	168,151	171,625

(注1) 「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2) 「賃貸可能面積」欄は、個々の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) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日 内閣府令49号)に基づき、不動産鑑定士による、平成19年2月28日を基準時点とする調査報告書に基づき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3期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)				第4期 (平成18年9月1日～平成19年2月28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	91.8	107,182	2.6	1	98.2
C-2	NCR西麻布ツインタワー	1	92.9	93,092	2.2	1	95.5	90,173	1.9
C-3	NCR西麻布	1	85.7	93,140	2.2	1	95.4	92,568	2.0
C-4	NCRお茶の水	1	91.4	60,156	1.4	1	93.8	61,514	1.3
C-5	NCR参宮橋	1	100.0	50,299	1.2	1	92.5	50,036	1.1
C-6	NCR新宿吾妻橋	1	99.1	60,538	1.4	1	98.1	64,444	1.4
C-7	NCR新宿式番館	1	95.1	28,267	0.7	1	97.5	29,449	0.6
C-8	NCR日本橋イースト	1	88.5	50,027	1.2	1	96.5	47,299	1.0
C-9	NCR日本橋ウエスト	1	94.8	45,218	1.1	1	97.7	44,202	0.9
C-10	NCR銀座ツインI	1	90.7	32,178	0.8	1	98.4	34,021	0.7
C-11	NCR銀座ツインII	1	91.0	28,606	0.7	1	100.0	30,699	0.6
C-12	NCR原宿	1	61.3	29,240	0.7	1	100.0	33,375	0.7
C-13	NCR三田	1	100.0	29,800	0.7	1	100.0	31,346	0.7
C-14	NCR代々木上原	1	96.2	21,223	0.5	1	100.0	23,928	0.5
C-15	NCR千駄ヶ谷	1	100.0	20,379	0.5	1	95.8	21,205	0.4
C-16	NCR新宿7丁目	1	97.3	18,816	0.4	1	90.9	18,752	0.4
C-17	NCR市谷左内町	1	85.4	15,683	0.4	1	90.0	16,416	0.3
C-18	NCR日本橋人形町I	1	92.3	36,806	0.9	1	96.8	40,837	0.9
C-19	NCR日本橋人形町II	1	92.9	38,779	0.9	1	100.0	41,790	0.9
C-20	NCR新宿茶ノ水	1	91.7	30,747	0.7	1	97.3	35,481	0.7
C-21	NCR神保町	1	99.0	90,078	2.1	1	92.9	90,122	1.9
C-22	NCR日本橋人形町III	1	97.5	49,982	1.2	1	90.4	51,136	1.1
C-23	NCR神保町II	1	94.6	41,696	1.0	1	98.4	45,316	1.0
C-24	NCR銀座イーストIII	1	93.3	23,888	0.6	1	95.3	26,260	0.6
C-25	NCR新宿御苑I	1	100.0	86,676	2.1	1	100.0	90,004	1.9
C-26	NCR笹塚	1	96.9	94,493	2.2	1	98.8	97,606	2.1
C-27	NCR高輪台	1	93.5	32,365	0.8	1	96.9	30,778	0.7
C-28	NCR日本橋人形町IV	1	100.0	27,843	0.7	1	100.0	27,833	0.6
C-29	NCR新宿御苑II	1	100.0	17,019	0.4	1	100.0	17,010	0.4
C-30	NCR銀座イーストIV	1	100.0	15,815	0.4	1	95.0	17,613	0.4
C-31	NCR高輪台II	1	100.0	42,001	1.0	1	92.8	41,991	0.9
C-32	NCR南麻布	1	96.4	21,057	0.5	1	86.4	22,469	0.5
C-33	NCR南麻布イースト	1	100.0	37,647	0.9	1	92.5	38,841	0.8
C-34	NCR銀座	1	71.1	47,259	1.1	1	99.1	96,708	2.0
C-35	NCR日本橋水天宮	1	90.8	59,292	1.4	1	96.0	96,385	2.0
C-36	NCR高輪	1	97.7	248,924	5.9	1	95.7	279,601	5.9
C-37	NCR東日本橋	—	—	—	—	1	99.2	60,148	1.3
C-38	カテリーナ三田タワースイート(NCR)	—	—	—	—	1	65.4	103,027	2.2
M-1	NCR目黒三田	1	98.6	196,378	4.7	—	—	68,021	1.4
M-2	NCR等々力	1	84.6	57,198	1.4	1	94.9	57,356	1.2
M-3	NCR本所吾妻橋	1	100.0	37,691	0.9	1	100.0	37,141	0.8
M-4	NCR北沢	1	80.0	27,111	0.6	1	80.0	26,420	0.6
M-5	NCR目黒	1	95.8	31,996	0.8	1	100.0	28,259	0.6
M-6	NCR洗足公園	1	100.0	30,967	0.7	1	100.0	30,250	0.6
M-7	NCR経堂	1	89.6	27,452	0.7	—	—	9,422	0.2
M-8	NCR門前仲町	1	100.0	17,967	0.4	1	100.0	20,909	0.4
M-9	NCR田園調布	1	100.0	17,685	0.4	1	100.0	19,310	0.4
M-10	NCR根岸	1	100.0	11,206	0.3	1	92.1	11,541	0.2
M-11	NCR上池台	1	92.7	9,082	0.2	1	100.0	8,477	0.2
M-12	NCR大塚	1	98.3	40,092	1.0	1	92.8	44,049	0.9
M-13	NCR森下	1	100.0	31,237	0.7	1	100.0	34,600	0.7
M-14	NCR若林公園	1	94.7	29,716	0.7	1	100.0	30,143	0.6
M-15	NCR浅草橋	1	100.0	30,592	0.7	1	96.4	31,543	0.7
M-16	NCR学芸大学	1	97.4	39,898	1.0	1	92.1	39,495	0.8
M-17	NCR自由が丘	1	100.0	45,192	1.1	1	95.5	43,220	0.9
M-18	NCR目白イースト	1	100.0	34,558	0.8	1	100.0	34,968	0.7
M-19	NCR入谷	1	94.9	22,506	0.5	1	100.0	23,526	0.5
M-20	NCR池袋	1	93.9	91,981	2.2	1	96.0	93,652	2.0
M-21	NCR要町	1	98.6	40,117	1.0	1	100.0	39,711	0.8
M-22	NCR上野タワー	1	94.2	102,846	2.4	1	97.0	98,336	2.1
M-23	NCR品川シーサイドタワー	1	64.4	96,934	2.3	1	95.3	231,598	4.9
M-24	NCR八雲	—	—	—	—	1	94.5	14,265	0.3

物件番号	不動産等の名称 (注1)	第3期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)				第4期 (平成18年9月1日～平成19年2月28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) (%)
		M-26	NCR戸越銀座	—	—	—	—	1	100.0
G-1	NCR横浜イースト	1	97.9	228,599	5.4	1	98.8	227,883	4.8
G-2	NCR船橋本町	1	100.0	39,732	1.0	1	100.0	44,376	0.9
G-3	SH元住吉	1	97.0	47,125	1.1	1	91.4	55,781	1.2
G-4	NCR豊田	1	97.0	44,729	1.1	1	98.4	44,381	0.9
G-5	NCR西船橋	1	98.8	36,442	0.9	1	97.5	35,223	0.7
G-6	NCR舞浜	1	98.4	28,375	0.7	1	94.9	31,409	0.7
G-7	NCR市川妙典	1	100.0	26,886	0.6	1	100.0	26,886	0.6
G-8	NCR久米川	1	100.0	24,512	0.6	1	93.8	23,708	0.5
G-9	NCR浦安	1	100.0	22,941	0.6	1	100.0	22,948	0.5
G-10	NCR南行徳Ⅰ	1	95.9	22,407	0.5	1	93.9	21,060	0.4
G-11	NCR南行徳Ⅱ	1	82.9	15,433	0.4	1	82.9	14,801	0.3
G-12	NCR野毛山	1	100.0	14,986	0.4	1	100.0	16,102	0.3
G-13	NCR南林間	1	93.1	17,726	0.4	1	96.5	16,667	0.4
G-14	NCR湘南	1	89.5	14,610	0.3	1	94.7	16,063	0.3
G-15	LM淵野辺本町	1	79.5	8,801	0.2	1	79.5	7,450	0.2
G-16	LM東青梅第三	1	66.8	6,958	0.2	1	79.5	5,690	0.1
G-17	PT市川	1	100.0	22,699	0.5	1	100.0	19,852	0.4
G-18	PT塩焼	1	94.4	14,501	0.3	1	88.9	14,478	0.3
G-19	PT堀江	1	76.8	8,646	0.2	1	85.6	7,967	0.2
R-1	NCR大通公園	1	87.2	26,745	0.6	1	74.7	23,939	0.5
R-2	五色山ハイツ	1	100.0	27,715	0.7	1	100.0	28,258	0.6
R-3	NCR西公園	1	90.0	16,622	0.4	1	100.0	18,164	0.4
R-4	NCR西大濠	1	94.4	12,167	0.3	1	100.0	11,084	0.2
R-5	NCR加古川	1	97.1	16,441	0.4	1	85.3	15,761	0.3
R-6	LM前橋西片貝	1	88.5	9,499	0.2	1	96.0	9,116	0.2
R-7	アプリレ垂水	1	100.0	62,148	1.5	1	100.0	62,148	1.3
R-8	NCR上本町	1	90.7	30,834	0.7	—	—	11,325	0.2
R-9	クレスト草津	1	100.0	156,942	3.7	1	100.0	158,898	3.4
R-10	NCR本町イースト	1	99.3	66,412	1.6	1	93.1	64,067	1.4
R-11	NCR新梅田	1	97.2	64,887	1.5	1	92.3	60,705	1.3
R-12	NCR静岡鷹匠	1	76.3	19,004	0.5	1	93.3	32,463	0.7
R-13	NCR阿倍野	1	71.8	86,474	2.1	1	97.4	169,766	3.6
R-14	NCR大手通	1	96.9	10,673	0.3	1	84.3	13,798	0.3
R-16	NCR日本橋高津	1	96.3	51,731	1.2	1	97.5	156,805	3.3
合 計		93	92.3	4,201,057	100.0	94	94.2	4,734,746	100.0

(注1) 「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「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19年2月28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、3)
			うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	33,200	23,000	△18
合 計		33,200	23,000	△18

(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。

(注3) 時価の金額のうち、△43百万円については、「金融商品に係る会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価しておりません。

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19年2月28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南青山 (東京都港区)	室内改装、掲示板設置、室内家具家電交換	自 平成19年3月 至 平成19年8月	3	0	0
NCR日本橋イースト (東京都中央区)	防犯カメラ設置、室内家具家電交換、自転車ラック設置	自 平成19年3月 至 平成19年8月	3	0	0
NCR日本橋ウエスト (東京都中央区)	防犯カメラ設置、室内家具家電交換、自転車ラック設置	自 平成19年3月 至 平成19年8月	3	0	0
NCR豊田 (東京都日野市)	建物診断、駐車場鉄部塗装、室内改装	自 平成19年3月 至 平成19年8月	3	0	0
NCR等々力 (東京都世田谷区)	シャワー設備更新、エアコン交換、家電交換	自 平成19年3月 至 平成19年8月	4	0	0
NCR洗足公園 (東京都大田区)	室内改装、ポンプ交換、防犯カメラ設置、花壇改修、駐車場鉄部塗装	自 平成19年3月 至 平成19年8月	7	0	0
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	通用口扉取替え、玄関オートドア化工事、給湯器交換	自 平成19年3月 至 平成19年8月	4	0	0
クレスト草津 (滋賀県草津市)	雨水ポンプ交換、ラジエントヒーター交換、エレベータ2、3号機ロープ交換	自 平成19年3月 至 平成19年8月	12	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4期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は29百万円であり、当期費用に区分された修繕費47百万円と合わせて76百万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等々力 (東京都世田谷区)	防犯カメラ設置工事	自 平成19年2月 至 平成19年2月	2
NCR笹塚 (東京都渋谷区)	防犯カメラ設置工事	自 平成18年12月 至 平成18年12月	1
NCR品川シーサイドタワー (東京都品川区)	駐車場入口チェーンゲート設置工事	自 平成18年11月 至 平成18年11月	1
その他			24
合計			29

(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	第4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	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
前期末積立金残高	—	42	75	111
当期積立額	47	33	36	32
当期積立金取崩額	4	—	—	11
次期繰越額	42	75	111	132

(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19年2月28日現在181百万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3期		第4期	
	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19年 2月 28日	
(a) 資産運用報酬 (注)		398,530		462,192
(b) 資産保管委託報酬		7,561		10,704
(c) 一般事務委託報酬		22,939		27,212
(d) 役員報酬		4,200		4,200
(e) その他の費用		132,940		166,782
合計		566,171		671,092

(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3期280百万円、第4期242百万円あります。

2. 借入状況

平成19年2月28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	用途	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	—	1.27%	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	—	1.27%	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	—	1.27%	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	—	0.88%	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	—	0.88%	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	—						
	株式会社三井住友銀行	平成18年12月1日	—	6,400	0.96%	平成19年11月30日			
	株式会社あおぞら銀行	平成18年12月13日	—	2,100	0.98%	平成19年12月13日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成18年12月22日	—	3,200	1.01%	平成19年12月21日	期日一括	(注2)	無担保
	株式会社新生銀行		—	3,200					
株式会社福岡銀行	—		2,000						
株式会社北洋銀行	—		2,000						
住友信託銀行株式会社	—		1,400						
株式会社りそな銀行	—		1,000						
株式会社百五銀行	—		1,000						
三井住友海上火災保険株式会社	—		1,000						
株式会社山口銀行	—		1,000						
株式会社千葉銀行	—		1,000						
小計			33,500	25,300					

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	—	0.77%	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	—					
	農林中央金庫		1,800	—					
	株式会社みずほ銀行		1,800	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,400	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		600	—					
	株式会社新生銀行		500	—					
	中央三井信託銀行株式会社	平成16年12月17日	5,300	4,226	0.86%	平成19年12月17日			
	みずほ信託銀行株式会社		4,100	3,269					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,600	2,870					
住友信託銀行株式会社	2,300		1,833						
小 計			25,500	12,200					
長期借入金	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	5,665	1.14%	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	5,568					
	住友信託銀行株式会社		3,100	3,028					
	株式会社りそな銀行		3,000	2,930					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,000	2,930					
	株式会社百五銀行		1,000	976					
	株式会社みずほ銀行	平成18年12月18日	—	4,000	0.87%	平成20年12月18日	期日一括	(注4)	無担保
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,400					
	住友信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社新生銀行		—	1,000					
	中央三井信託銀行株式会社		—	800					
	農林中央金庫		—	5,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	3,000					
小 計			21,600	38,800					
合 計			80,600	76,300					

(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、いずれも不動産又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又は不動産信託受益権の購入等です。

(注4) 資金使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

平成19年2月28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	
		取得日	取得価額(注2) (百万円)
C-37	NCR東日本橋	平成18年12月1日	4,930
C-38	カテリーナ三田タワースイート(NCR)	平成18年12月22日	16,200
M-24	NCR八雲	平成18年12月1日	1,160
M-26	NCR戸越銀座	平成18年12月13日	1,960
合 計			24,250

物件番号	不動産等の名称 (注1)	譲 渡			
		譲渡日	譲渡価額(注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益(注3) (百万円)
M-1	NCR目黒三田	平成18年10月31日	7,070	6,086	957
M-7	NCR経堂	平成18年10月31日	757	748	3
R-8	NCR上本町	平成18年10月31日	859	871	△17
合 計			8,686	7,706	944

(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」、「譲渡価額」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)。

(注3)「売却損益」は、譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しております。

(注4)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。

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

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称 (注1)	取引年月日	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東日本橋	平成18年12月1日	不動産	東京都中央区日本橋横山町10番7	4,930	4,930
	カテリーナ三田タワースイート(NCR)	平成18年12月22日	信託不動産	東京都港区芝四丁目136番1	16,200	16,300
	NCR八雲	平成18年12月1日	不動産	東京都目黒区八雲二丁目43番1他1筆	1,160	1,160
	NCR戸越銀座	平成18年12月13日	不動産	東京都品川区平塚三丁目768番4	1,960	2,010
合 計					24,250	24,400

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)
譲渡	NCR目黒三田	平成18年10月31日	信託不動産	東京都目黒区三田一丁目55番1他2筆	7,070	6,135
	NCR経堂	平成18年10月31日	信託不動産	東京都世田谷区経堂五丁目729番地1他1筆	757	679
	NCR上本町	平成18年10月31日	信託不動産	大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目2番10他2筆	859	855
合 計					8,686	7,669

(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、あらた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。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引のうち、前記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、あらた監査法人にその調査を委託しました。対象期間中(平成18年9月1日から平成19年2月28日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引6件があり、当該取引についてはあらた監査法人から調査報告書を受領しました。

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

4. 利害関係人との取引状況等

(1) 取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	24,250,000	—
	うち利害関係人からの買付額(注1) 22,290,000 (91.9%)	うち利害関係人への売付額 (注1) — (—)
利害関係人との取引の内訳 (注1)		
株式会社ニューシティコーポレーション	16,200,000 (72.7%)	— (—)
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	4,930,000 (22.1%)	— (—)
ニューシティ・ファンド・ワン・レジデンシャル有限会社	1,160,000 (5.2%)	— (—)
合 計	22,290,000 (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)	165,375	株式会社ニューシティコーポレーション	165,375	100.0%
修繕維持費	277,829	株式会社ニューシティプロパティサービス	129,092	46.5%
物件管理委託料	135,677	株式会社ニューシティプロパティサービス	128,136	94.4%
仲介手数料及び広告費等	358,515	株式会社ニューシティプロパティサービス	314,173	87.6%
その他賃貸事業費用	83,533	株式会社ニューシティプロパティサービス	22,920	27.4%
		ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	408	0.5%
		ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	589	0.7%
		ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社	347	0.4%
		ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	406	0.5%
		ニューシティ・リーシング・ファイブ有限会社	383	0.5%
		ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	314	0.4%

(注1) 「利害関係人」とは、投信法第15条第2項にて定義される利害関係人等及び資産運用会社の10%以上の株主並びにかかる者の意向を受けて設立された特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）において規定する特定目的会社、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含みます。）において規定する特例有限会社、株式会社等を含みます。）をいいます。

(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) 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、後記「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11月14日	新投資口発行に係る新投資口引受契約締結の件	平成18年10月27日開催の役員会において承認された投資口の追加発行に関する引受契約を、本投資法人は引受会社（みずほ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社、野村証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、三菱UFJ証券株式会社、新光証券株式会社）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4期 平成19年2月28日現在		第3期（ご参考） 平成18年8月31日現在	
		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		4,713,872		3,624,190	
信託現金及び信託預金	※1	3,885,406		3,835,147	
営業未収入金		136,718		125,735	
前払費用		47,387		58,439	
前渡金		700,000		1,218,000	
未収消費税等		—		46,449	
その他の流動資産		24,134		17,456	
貸倒引当金		△3,616		△2,075	
流動資産合計		9,503,902	5.2	8,923,342	5.5
II. 固定資産					
1.有形固定資産					
建物		10,896,689		8,100,235	
減価償却累計額		174,835	10,721,854	67,282	8,032,952
構築物		87,157		56,072	
減価償却累計額		1,021	86,136	383	55,688
機械装置		209,476		161,176	
減価償却累計額		4,545	204,931	1,696	159,480
工具器具備品		357,431		264,293	
減価償却累計額		16,617	340,813	6,380	257,912
土地			16,600,462		11,074,399
信託建物	※1	52,387,383		48,717,249	
減価償却累計額		1,988,547	50,398,835	1,519,113	47,198,135
信託構築物	※1	503,391		464,381	
減価償却累計額		12,828	490,563	9,581	454,800
信託機械装置	※1	615,229		582,216	
減価償却累計額		31,528	583,701	23,585	558,631
信託工具器具備品	※1	409,776		407,363	
減価償却累計額		50,518	359,247	34,948	372,414
信託土地	※1		90,926,678		85,836,151
有形固定資産合計			170,713,224		154,000,564
			94.1		93.8
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			5,252		5,429
無形固定資産合計			919,248		919,425
			0.5		0.6
3.投資その他の資産					
差入預託保証金		10,274		10,274	
長期前払費用		116,156		95,642	
修繕積立金		181,632		65,435	
デリバティブ資産		28,871		31,348	
投資その他の資産合計		336,934	0.2	202,701	0.1
固定資産合計		171,969,407	94.8	155,122,691	94.5
III.繰延資産					
投資法人債発行費		36,604		48,806	
繰延資産合計		36,604	0.0	48,806	0.0
資産合計		181,509,914	100.0	164,094,839	100.0

科目	期別	第4期 平成19年2月28日現在		第3期（ご参考） 平成18年8月31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		255,079		162,516	
短期借入金	※1	25,300,000		33,500,000	
一年以内返済予定長期借入金	※1	12,200,000		10,200,000	
未払金		382,161		327,937	
未払費用		155,213		120,506	
未払消費税等		32,675		—	
未払法人税等		4,983		605	
前受金		436,150		383,743	
繰延税金負債		11,038		—	
その他の流動負債		13,381		48,678	
流動負債合計		38,790,684	21.4	44,743,987	27.3
II. 固定負債					
投資法人債		14,000,000		14,000,000	
長期借入金	※1	38,800,000		36,900,000	
繰延税金負債		—		12,348	
預り敷金保証金		217,062		127,520	
信託預り敷金保証金		1,455,701		1,554,656	
デリバティブ債務		3,592		—	
固定負債合計		54,476,356	30.0	52,594,525	32.0
負債合計		93,267,040	51.4	97,338,513	59.3
(純資産の部)	※2				
I. 投資主資本					
1. 出資総額		85,791,179		65,106,293	
2. 剰余金					
当期未処分利益		2,437,788		1,631,032	
投資主資本合計		88,228,967	48.6	66,737,326	40.7
II. 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		13,906		19,000	
評価・換算差額等合計		13,906	0.0	19,000	0.0
純資産合計		88,242,874	48.6	66,756,326	40.7
負債・純資産合計		181,509,914	100.0	164,094,839	100.0

損益計算書

科目	期別	第4期 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日			第3期（ご参考） 自平成18年3月1日 至平成18年8月31日		
		金額（千円）		百分比	金額（千円）		百分比
				%			%
1. 営業収益							
不動産賃貸事業収入	※1	4,734,746			4,201,057		
不動産等売却益	※2	944,147	5,678,893	100.0	—	4,201,057	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸事業費用	※1	1,856,401			1,559,231		
資産運用報酬		462,192			398,530		
資産保管委託報酬		10,704			7,561		
一般事務委託報酬		27,212			22,939		
役員報酬		4,200			4,200		
その他営業費用		166,782	2,527,493	44.5	132,940	2,125,403	50.6
営業利益金額			3,151,400	55.5		2,075,654	49.4
3. 営業外収益							
受取利息		805			197		
雑収入		1,907	2,712	0.0	1,886	2,083	0.0
4. 営業外費用							
支払利息		371,280			240,258		
融資関連費用		123,257			73,871		
投資法人債利息		110,903			113,899		
投資口交付費		88,544			—		
投資法人債発行費償却		12,201			12,201		
その他営業外費用		5,505	711,692	12.5	2,369	442,601	10.5
経常利益金額			2,442,420	43.0		1,635,136	38.9
税引前当期純利益金額			2,442,420	43.0		1,635,136	38.9
法人税、住民税及び事業税		5,012			4,128		
法人税等調整額		△333	4,679	0.1	42	4,170	0.1
当期純利益金額			2,437,740	42.9		1,630,965	38.8
前期繰越利益			47			67	
当期末処分利益			2,437,788			1,631,032	

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28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8月31日残高	65,106,293	1,631,032	66,737,326	19,000	66,756,326
当期中の変動額					
新投資口の発行	20,684,885	—	20,684,885	—	20,684,885
剰余金の分配	—	△1,630,984	△1,630,984	—	△1,630,984
当期純利益金額	—	2,437,740	2,437,740	—	2,437,740
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△5,093	△5,093
当期変動額の合計	20,684,885	806,755	21,491,641	△5,093	21,486,547
平成19年2月28日残高	85,791,179	2,437,788	88,228,967	13,906	88,242,874

前期（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	65,539,940	—	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4期	第3期（ご参考）								
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>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> <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>
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									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しております。なお、平成18年11月22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。</p> <p>「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18年11月22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、739,200千円であり、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、投資口交付費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は、739,200千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額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 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>①—</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。</p> <p>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1,191千円です。</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。</p> <p>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>								

期 別 項 目	第4期	第3期（ご参考）
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31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。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例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 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 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います。	同左

[会計方針の変更に関する注記]

期 別 項 目	第4期	第3期（ご参考）
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日	自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31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。</p> <p>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>

[追加情報]

期 別 項 目	第4期	第3期 (ご参考)
	自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日
1. 金利スワップの特 例処理	金利スワップの処理方法として、従来、繰延ヘッジ 処理によっておりましたが、投信法の改正（平成18年5 月1日施行）に伴い、本改正後開始した金利スワップの うち、特例処理の要件を満たすものについては、特例処 理を採用しております。 この結果、従来処理より負債が43,881千円減少し、 純資産が同額増加しております。また、損益に与える 影響はございません。	—

(貸借対照表に関する注記)

期 別 項 目	第4期	第3期 (ご参考)
	(平成19年 2 月28日現在)	(平成18年 8 月31日現在)
※1. 担保に供してい る資産及び担保 を付している債 務	以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設 定されています。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 2,154,062 信託建物 27,853,419 信託構築物 282,767 信託機械装置 82,581 信託工具器具備品 137,190 信託土地 48,513,072 合 計 79,023,094 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 — 一年以内返済予定長期借入金 12,200,000 長期借入金 21,100,000 合 計 33,300,000	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。 (単位：千円) 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 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 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. 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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

期 別 項 目	第4期		第3期 (ご参考)	
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月 28日		自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日	
※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	A.不動産賃貸事業収益 (単位：千円)		A.不動産賃貸事業収益 (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	4,305,680	賃貸料	3,839,485
	駐車場収入	137,530	駐車場収入	118,438
	付帯収入	15,516	付帯収入	14,463
	その他賃貸事業収入	276,017	その他賃貸事業収入	228,670
	合 計	4,734,746	合 計	4,201,057
	B.不動産賃貸事業費用 (単位：千円)		B.不動産賃貸事業費用 (単位：千円)	
	修繕維持費	283,269	修繕維持費	199,279
	水道光熱費	74,617	水道光熱費	55,650
	物件管理委託料	135,677	物件管理委託料	125,982
	固定資産税等	123,485	固定資産税等	122,917
	保険料	10,488	保険料	9,400
	仲介手数料及び広告費等	358,515	仲介手数料及び広告費等	293,329
	信託報酬	46,459	信託報酬	46,457
	減価償却費	737,301	減価償却費	651,652
	貸倒引当金繰入額	3,053	貸倒引当金繰入額	504
	その他賃貸事業費用	83,533	その他賃貸事業費用	54,059
	合 計	1,856,401	合 計	1,559,231
	C.不動産賃貸事業損益 (A-B)		C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	
		2,878,345		2,641,825
※2. 不動産等売却益 の内訳	M-1 ニューシティレジデンス目黒三田 (単位：千円)		-	
	不動産等売却収入	7,070,000		
	不動産等売却原価	6,086,246		
	その他売却費用	25,913		
	不動産等売却益	957,840		
	M-7 ニューシティレジデンス経堂			
	不動産等売却収入	757,000		
	不動産等売却原価	748,249		
	その他売却費用	4,975		
	不動産等売却益	3,775		
	R-8 ニューシティレジデンス上本町			
	不動産等売却収入	859,000		
	不動産等売却原価	871,805		
	その他売却費用	4,662		
	不動産等売却損	△17,468		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期 別 項 目	第4期		第3期 (ご参考)	
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月 28日		自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月 31日	
1. 発行可能投資口総数		2,000,000口		2,000,000口
2. 発行済投資口数		164,068口		122,612口

(関連当事者との取引に関する注記)

第4期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日								
属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ニューシティコーポレーション	不動産業	—	なし	不動産の取得 (注5)	16,200,000	前渡金 (注6)	700,000
					不動産の仲介 (注2)	165,375		
	株式会社ニューシティプロパティサービス	不動産管理業	—	なし	不動産の賃貸 (注3)	2,432,395	営業未収入金	20,222
					修繕維持費 (注4)	129,092	前受金	361,896
					物件管理委託料 (注4)	128,136	預り敷金保証金	217,062
					仲介手数料及び広告費等 (注4)	314,173	信託預り敷金保証金	634,266
					その他賃貸事業費用 (注4)	22,920	営業未払金	76,516
	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	不動産業	—	なし	不動産の取得 (注5)	4,930,000	—	—
	ニューシティ・ファンド・ワン・レジデンシャル有限会社	不動産業	—	なし	不動産の取得 (注5)	1,160,000	—	—

第3期 (ご参考) 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日								
属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社ニューシティコーポレーション	不動産業	—	なし	不動産の仲介 (注2)	470,201	—	—
					不動産の賃貸 (注3)	1,826,575	営業未収入金	22,625
	株式会社ニューシティプロパティサービス	不動産管理業	—	なし	修繕維持費 (注4)	121,825	前受金	271,092
					物件管理委託料 (注4)	108,717	預り敷金保証金	127,520
					仲介手数料及び広告費等 (注4)	260,061	信託預り敷金保証金	506,530
					その他賃貸事業費用 (注4)	18,208	営業未払金	68,682
					不動産の取得 (注5)	22,464,000	—	—
	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	不動産業	—	なし	不動産の取得 (注5)	4,780,000	—	—
	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	不動産賃貸業	—	なし	不動産の賃貸 (注3)	422,052	営業未収入金	14,834
	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	不動産賃貸業	—	なし	不動産の賃貸 (注3)	532,472	前受金	2,221
信託預り敷金保証金					143,252	営業未収入金	3,945	
						前受金	59,462	
						信託預り敷金保証金	345,497	

(注1) 取引金額には消費税等が含まれておりますが、期末残高には含まれておりません。

(注2) 売買価格の3%を上限としています。

(注3) 市場相場及び当該物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して賃貸料を決定しています。

(注4) 市場実勢又は第三者の見積価格や内容と比較検討した上で決定します。また、定期的に、契約上の報酬の物件所在地域からの乖離の有無を評価し、その結果により金額を見直します。

(注5) 1物件当たりの投資額(購入金額のみを指し、税金・取得費用等は含みません。)は、鑑定評価額以下としています。但し、売主が当該不動産等の取得に要した諸費用(各種手数料、デュー・ディリジェンス費用、登録免許税等)相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。

(注6) 翌期に取得予定の物件に係る手付金であり、当期の取引金額には、含まれておりません。

(税効果会計に関する注記)

期 別 項 目	第4期		第3期 (ご参考)	
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日		自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税損金不算入額	333	未払事業税損金不算入額	—
	貸倒損失否認	1,945	貸倒損失否認	663
	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,432	貸倒引当金損金算入限度超過額	817
	繰延税金資産小計	3,710	繰延税金資産小計	1,479
	評価性引当額	△3,377	評価性引当額	△1,479
	繰延税金資産合計	333	繰延税金資産合計	—
	(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
	繰延ヘッジ損益	11,372	繰延ヘッジ損益	12,348
	繰延税金負債合計	11,372	繰延税金負債合計	12,348
	繰延税金負債の純額	11,038	繰延税金負債の純額	—
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	△39.31	支払分配金の損金算入額	△39.21
	その他	0.11	その他	0.08
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.19	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26

(1口当たり情報に関する注記)

期 別 項 目	第4期		第3期 (ご参考)	
	自 平成18年 9月 1日 至 平成19年 2月28日		自 平成18年 3月 1日 至 平成18年 8月31日	
1. 1口当たり純資産額		537,843円		544,451円
2. 1口当たり当期純利益金額		16,804円		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。		同左	

〔重要な後発事象に関する注記〕

第4期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	第3期（ご参考） 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日																										
<p>1. 資産の譲渡契約の締結 本投資法人は、平成19年4月13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>【ニューシティレジデンス神保町】 譲渡価格（注）：3,275百万円 損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約400百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡予定日：平成19年6月29日 譲渡先：GEリアル・エステート株式会社 （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を除きます。</p> <p>2. 投資法人債の発行 本投資法人は平成18年11月30日開催の役員会決議に基づき、借入金の返済資金に充当する目的で以下のとおり投資法人債を発行し、平成19年4月12日に払込が完了致しました。</p> <p>①第2回無担保投資法人債 ・発行年月日：平成19年4月12日 ・発行価額の総額：12,000百万円 ・利率：1.79% ・償還期限：平成24年4月12日 ・償還方法：期日一括</p> <p>②第3回無担保投資法人債 ・発行年月日：平成19年4月12日 ・発行価額の総額：5,000百万円 ・利率：2.15% ・償還期限：平成26年4月11日 ・償還方法：期日一括</p> <p>3. 借入金の返済 本投資法人は第4期末後、以下の借入金につき期限前に返済を行いました。</p> <p>①借入先及び返済金額</p> <table border="0"> <tr><td>・株式会社三井住友銀行</td><td>4,300.39百万円</td></tr> <tr><td>・中央三井信託銀行株式会社</td><td>2,150.25百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社新生銀行</td><td>2,150.20百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社あおぞら銀行</td><td>1,411.06百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社福岡銀行</td><td>1,343.87百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社北洋銀行</td><td>1,343.87百万円</td></tr> <tr><td>・住友信託銀行株式会社</td><td>940.71百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社りそな銀行</td><td>671.93百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社百五銀行</td><td>671.93百万円</td></tr> <tr><td>・三井住友海上火災保険株式会社</td><td>671.93百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社山口銀行</td><td>671.93百万円</td></tr> <tr><td>・株式会社千葉銀行</td><td>671.93百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>17,000百万円</td></tr> </table> <p>②借入方法：無担保・無保証 ③返済日：平成19年4月17日</p>	・株式会社三井住友銀行	4,300.39百万円	・中央三井信託銀行株式会社	2,150.25百万円	・株式会社新生銀行	2,150.20百万円	・株式会社あおぞら銀行	1,411.06百万円	・株式会社福岡銀行	1,343.87百万円	・株式会社北洋銀行	1,343.87百万円	・住友信託銀行株式会社	940.71百万円	・株式会社りそな銀行	671.93百万円	・株式会社百五銀行	671.93百万円	・三井住友海上火災保険株式会社	671.93百万円	・株式会社山口銀行	671.93百万円	・株式会社千葉銀行	671.93百万円	合計	17,000百万円	<p>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、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） ・発行新投資口数：40,000口 ・分配起算日：平成18年9月1日</p> <p>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とその限度で減少し、又は全く発行されない場合があります。</p> <p>2. 資産の譲渡 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>【ニューシティレジデンス目黒三田】 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。</p> <p>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>【ニューシティレジデンス経堂】 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。</p> <p>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>【ニューシティレジデンス上本町】 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。</p> <p>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 （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>
・株式会社三井住友銀行	4,300.39百万円																										
・中央三井信託銀行株式会社	2,150.25百万円																										
・株式会社新生銀行	2,150.20百万円																										
・株式会社あおぞら銀行	1,411.06百万円																										
・株式会社福岡銀行	1,343.87百万円																										
・株式会社北洋銀行	1,343.87百万円																										
・住友信託銀行株式会社	940.71百万円																										
・株式会社りそな銀行	671.93百万円																										
・株式会社百五銀行	671.93百万円																										
・三井住友海上火災保険株式会社	671.93百万円																										
・株式会社山口銀行	671.93百万円																										
・株式会社千葉銀行	671.93百万円																										
合計	17,000百万円																										

金銭の分配に係る計算書

区 分	期 別	第4期	第3期（ご参考）
		自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
		金額（円）	金額（円）
I. 当期末処分利益		2,437,788,331	1,631,032,474
II. 分配金の額		2,437,722,344	1,630,984,824
（投資口1口当たりの分配金の額）		(14,858)	(13,302)
III. 次期繰越利益		65,987	47,650
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164,068口の整数倍の最大値となる2,437,722,344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1,630,984,824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>

監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成19年4月18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

指定社員 公認会計士
業務執行社員

吉田 周 邦 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

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9月1日から平成19年2月28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

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」に記載されており、投資法人は資産の譲渡契約の締結、投資法人債の発行及び借入金の返済を行っている。

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4期 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	第3期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日
	金額（千円）	金額（千円）
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	2,442,420	1,635,136
減価償却費	737,301	651,652
長期前払費用償却額	39,552	35,503
投資法人債発行費償却額	12,201	12,201
貸倒引当金の増加・減少額	1,540	—
受取利息	△805	△197
支払利息	482,183	354,158
投資口交付費	88,544	—
営業未収入金の増加・減少額	△9,798	△23,560
未収消費税等の増加・減少額	46,449	△15,323
営業未払金の増加・減少額	92,562	△12,649
未払金の増加・減少額	61,057	111,527
未払消費税等の増加・減少額	32,675	—
前受金の増加・減少額	52,406	118,133
長期前払費用の支払額	△60,066	—
信託有形固定資産の売却による減少額	7,706,296	—
その他	△86,059	△27,891
小 計	11,636,922	2,838,689
利息の受取額	805	190
利息の支払額	△447,477	△290,636
法人税等の支払額	△634	△4,962
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,189,615	2,543,281
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△7,294,971	△17,912,409
信託有形固定資産の取得による支出	△16,661,391	△9,894,496
前渡金による支出	△700,000	△1,218,000
無形固定資産の取得による支出	△245	△2,308
差入預託保証金の支出	—	△100
預り敷金保証金の収入	103,286	149,511
預り敷金保証金の支出	△3,692	△3,276
預り敷金保証金対応預金の預入による支出	△132,678	△151,297
預り敷金保証金対応預金の引出による収入	16,380	3,278
信託預り敷金保証金の収入	277,060	264,210
信託預り敷金保証金の支出	△313,338	△132,931
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	△283,119	△288,485
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入	423,981	136,855
修繕積立金の支出	△121,738	△3,435
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,690,468	△29,052,885
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	25,300,000	27,700,000
短期借入金の返済による支出	△33,500,000	—
長期借入金の借入による収入	17,700,000	—
長期借入金の返済による支出	△13,800,000	—
投資口の発行による収入	20,684,885	—
投資口交付費による支出	△88,544	—
分配金の支払額	△1,630,984	△1,433,579
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,665,356	26,266,420
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,164,504	△243,183
V. 現金及び現金同等物の期首残高	5,673,658	5,916,841
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	6,838,162	5,673,658

(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4期	第3期
	自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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4期	第3期
	自 平成18年 9 月 1 日 至 平成19年 2 月28日	自 平成18年 3 月 1 日 至 平成18年 8 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成19年2月28日現在)	(平成18年8月31日現在)
	現金及び預金勘定 4,713,872千円	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 3,885,406千円	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) △264,317千円	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	信託預り敷金保証金
	対応信託預金 (注) △1,496,798千円	対応信託預金 (注) △1,637,659千円
	現金及び現金同等物 <u>6,838,162千円</u>	現金及び現金同等物 <u>5,673,658千円</u>
	(注) テナントから預っている敷金保証金のために留保されている預金及び信託預金です。	(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。

投資主インフォメーション

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など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。

英語版がご覧頂けます。
(<http://www.ncrinv.co.jp/eng/>)

分配金
分配金に関する情報をご覧頂けます。

稼働率
稼働率の推移表をご覧頂けます。

不動産物件情報
ポートフォリオ一覧
各物件の詳細情報
エリアマップ

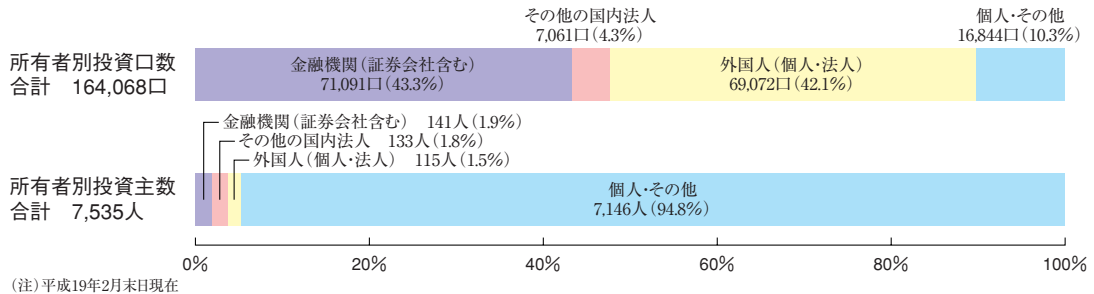
IR情報
IRライブラリー

メール配信サービス
本投資法人ではメール配信サービスを行っております
ホームページ上でメールアドレスをご登録頂いた皆様に、本投資法人のニュースリリースなどを電子メールにてお知らせ致します。
登録画面
IRメール (お知らせ)

What's New
本投資法人の最新ニュースをご覧頂けます。
(過去のニュースはBack Numberでご覧頂けます。)

ポートフォリオの成長の軌跡・分散状況、成長戦略等の本投資法人の特徴がご覧頂けます。

投資主分布



住所等の変更手続について

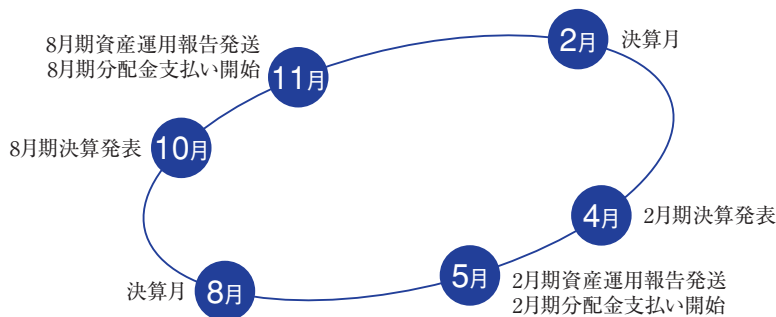
住所、氏名、届出印等の変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

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