

NEW CITY  
RESIDENCE



資産運用報告 第5期 自平成19年3月1日 至平成19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

**NEW** 取得資産(全104物件)の平均築年数3.5年(平成19年8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。

### 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及び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、このたび第5期(平成19年8月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

当期においては、新たに11物件(取得価格合計約177億円)の追加取得をするとともに、1物件の売却によるポートフォリオの入替を実施しました。この結果、本投資法人のポートフォリオは、当期末現在で104物件、1,819億円、賃貸可能戸数6,479戸となりました。引き続き着実な外部成長を進める一方、期中に低稼働で取得した開発物件の早期リースアップに努め、期末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は92%となっています。「ニューシティレジデンス」ブランド戦略にも引き続き注力してまいりました。これらの取り組みにより、当期においては営業収益5,730百万円、当期純利益2,197百万円を計上いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり13,393円とさせて頂くことになりました。

今後も資産の着実な成長と収益の最大化を目指し、鋭意努力してまいります。

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

新井 潤

### Contents

ニューシティ・レジデンス投資法人の特徴と基本方針	2	本投資法人の概要 / 資産運用会社の概要	32
ご挨拶	3	資産運用報告	33
決算ハイライト	4	貸借対照表	51
Management Interview	6	損益計算書	53
ポートフォリオ分散	12	投資主資本等変動計算書	54
財務戦略	13	注記表	55
内部成長	14	金銭の分配に係る計算書	62
ブランド戦略	16	会計監査人の監査報告書	63
ポートフォリオ(全104物件)一覧	18	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	64
ポートフォリオマップ	20	投資主インフォメーション	66
ポートフォリオの概要	22		

(資産運用会社 常勤取締役)

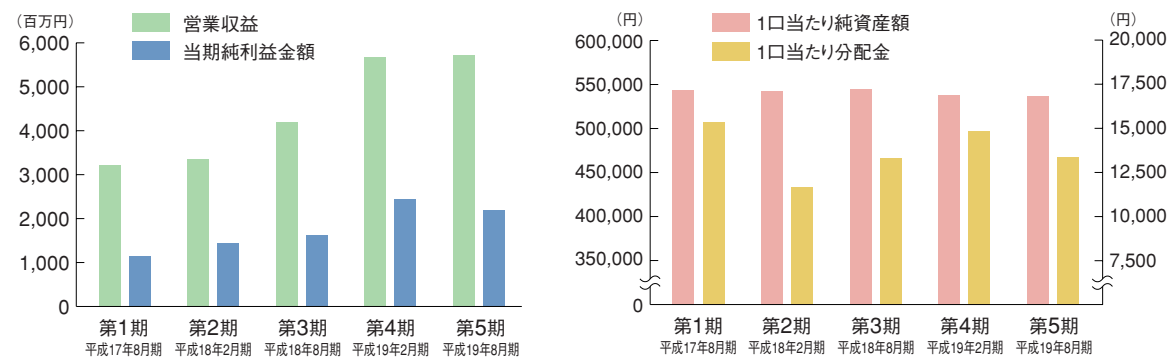


決算サマリー

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	第5期 平成19年8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	5,730百万円
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	2,197百万円
総資産額	104,678百万円	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円	195,685百万円
純資産額	40,503百万円	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円	88,006百万円
1口当たり純資産額	543,268円	542,687円	544,451円	537,843円	536,404円
1口当たり分配金	15,381円	11,692円	13,302円	14,858円	13,393円
当期運用日数	260日	181日	184日	181日	184日

第5期確定分配金（平成19年8月期） 投資口1口当たり13,393円

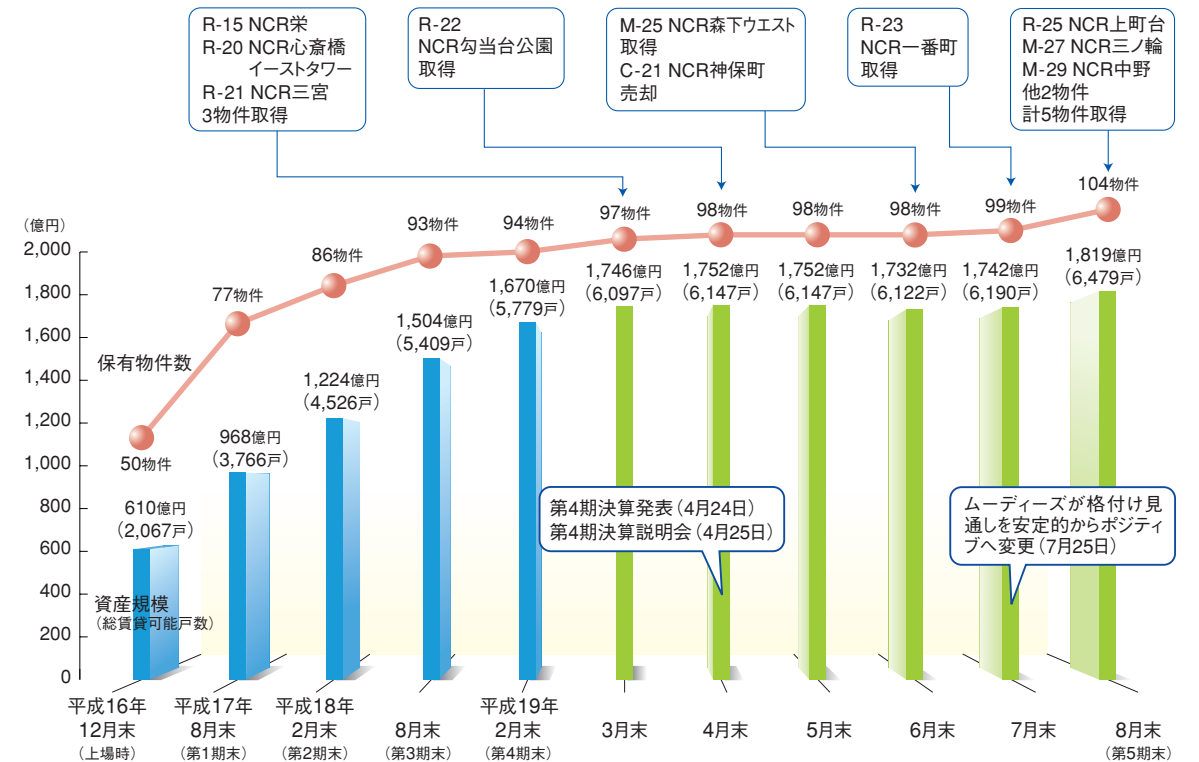
財務ハイライト



発行体格付の状況 (平成19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	ポジティブ
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A+	安定的

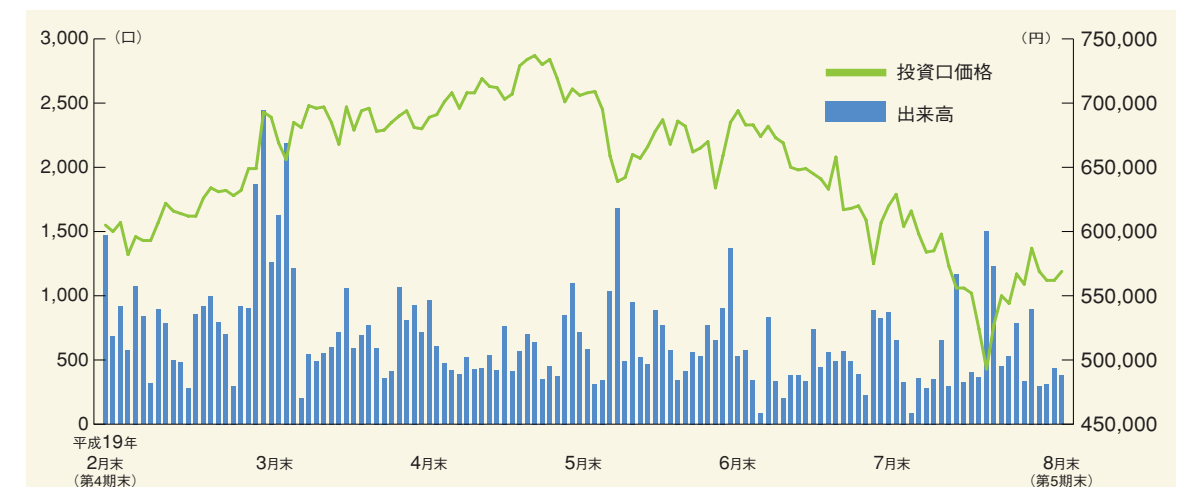
成長の軌跡と第5期中の主なイベント



(注1)「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、個々の不動産及び信託受益権の取得価格合計を表したものであり、1億円未満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が可能戸数を合計した数値を表します。

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8月31日までの終値ベースで記載しています。



# “わかりやすいREIT”へ

## 信頼関係の さらなる強化に向けて

ニューシティ・レジデンス投資法人は、不動産投資信託(J-REIT)として平成16年12月に上場致しました。以来約3年間にわたり、「安定した収益の確保と着実な成長を目指した運用」を継続し、住宅特化型J-REITを代表する銘柄の1つとして成長を続けてまいりました。東京圏を中心とする「近・新・大」の賃貸住宅をポートフォリオの中核資産と位置付け、今後も着実な成長を目指すと同時に、投資主の皆様との信頼関係のさらなる強化に向け努力を続けてまいります。



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  
新井 潤

**Q** 今年7月31日に投資法人の執行役員及び資産運用会社の代表取締役の異動がありました。新体制についてお聞かせください。

**A** この度、ニューシティ・レジデンス投資法人(以下、本投資法人)の執行役員と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、CBRERM)の代表取締役に就任いたしました。

新体制により本投資法人の運用方針を変更するということはありません。上場以来積み重ね

てきた方針や戦略に沿った運用を行い、投資主の皆様とのお約束を着実に実行していくことが資産運用会社の代表取締役に求められているものだと考えております。この点をまず投資主の皆様にご報告申し上げたいと思います。

**Q** 物件の取得戦略及び今後の外部成長目標について教えてください。

**A** 本投資法人は上場時610億円の資産規模

でスタートいたしました。第5期が終了する本年8月末時点において、運用資産の取得価格合計は1,800億円を超え、当初の目標としておりました平成19年12月末2,000億円の資産規模が目前となっております。

本投資法人は、CBRERMの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一定の情報及び物件の提供に関する協定書を締結しており、このパイプラインに基づいて物件供給が今後の外部成長においても寄与していくものと考えております。また、スポンサー以外の物件取得ルートへの拡大にも注力しており、大手のデベロッパー等を含む、多様な取得ネットワークの構築に努めています。

今後の外部成長においては、不動産市況や金

利動向などの外部環境の変化を十分に検討した上で、優良資産かつ適切な取得タイミングによる拡大を目指してまいります。

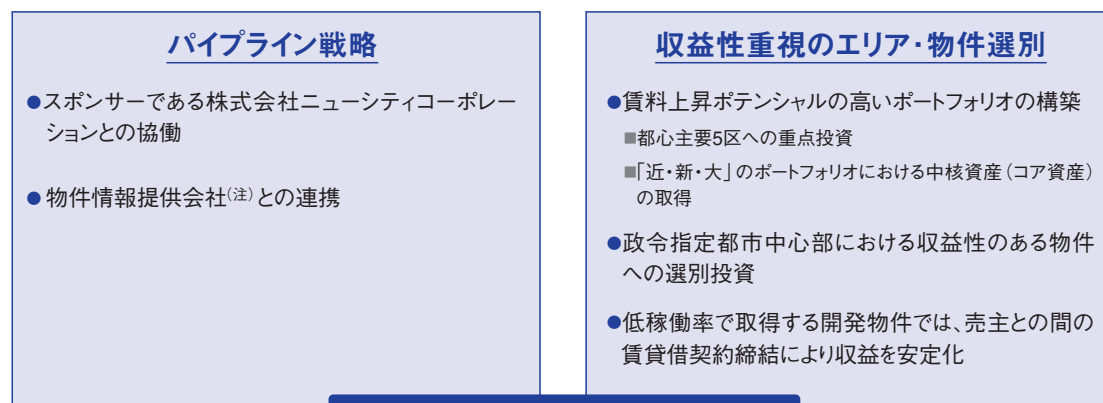
**Q** 外部成長を続ける中で「近・新・大」をポートフォリオの中核資産として位置づけていますがその背景は？

**A** まず「近・新・大」資産の特長を整理しておきたいと思います。

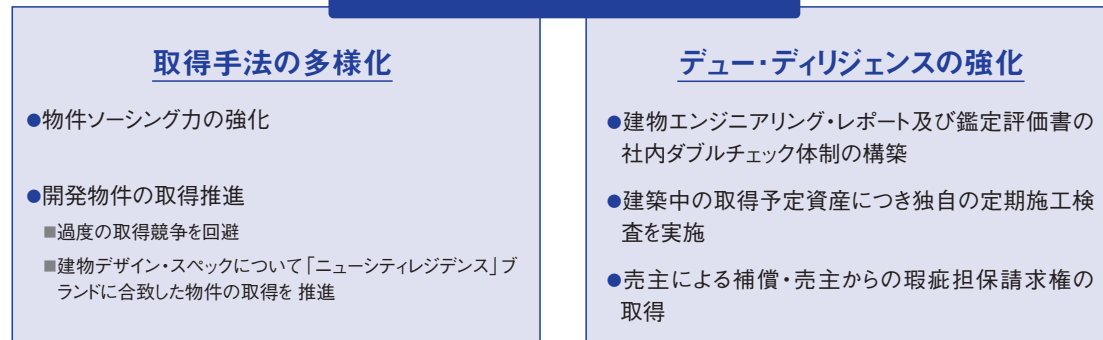
**近—ビジネスゾーンに近い立地であること。**

入居者がニューシティレジデンスに求めるもの、それは職住近接によってもたらされるクオリティの高い生活と考えています。最寄り駅が徒歩圏にあることはもとより、オフィスが多く存在するビジネ

### 外部成長戦略



### ポートフォリオの充実



(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。

スズンへの近接性は、賃貸住宅にとって長期的に安定した収益を得る上で不可欠となっています。都心の賃貸住宅にお住まいの皆さんは、通勤時間を家賃に置き換えてその貴重な時間を確保しているといえます。

#### 新一年の基準において建築された建物であること。

地震への耐力(耐震力)では近年はより厳格な基準が必要となっています。また、天井高、サッシ高は住環境の観点において欠かせないポイントであるとともに、セキュリティ対応も重要なポイントとなっています。本投資法人は以上の観点から、できうる限り築5年以内の物件を取得しています。

#### 大一大規模物件ならではの充実した共用スペースを持つ物件であること。

元来我が国では賃貸住宅のオーナーは個人が大部分であり、資力の面から大規模な賃貸マンションが生まれにくい土壌がありました。またリーシングの現場では、賃貸住宅は50戸程度が貸しやすいという固定観念があったと考えております。

しかし、J-REIT等の登場により大規模な賃貸マンションが一般的になり、順調にリースアップされています。これは大規模分譲マンションと同様な充実した共用スペース(例えば、ホテルのようなエントランス、眺望が楽しめるラウンジなど)が居住者の支持を得ているからに他ならないと考えます。

本投資法人は「近・新・大」の物件を中核資産に据え、規模の面では比較的小さいが同様の特徴を持つ資産をその周囲に配置するポートフォリオを構築しています。「近・新・大」の特徴を持つ物件は、その高い競争力から中長期的に賃料の上昇余地が大きいと考えており、そしてこのような投資戦略は、中長期的に競争力のあるポートフォリオの形成において重要であると考えております。

**Q** 都心中心とのことですが、その他の都市への投資方針についてお聞かせください。

**A** 大阪、名古屋などの政令指定都市等への投資を行っています。

賃貸住宅の需要は職住接近にあるという観点及びその地方独自のエリア特性からその立地を厳選し、長期的に安定した需要が見込める収益性の高い物件への選別投資を行っています。

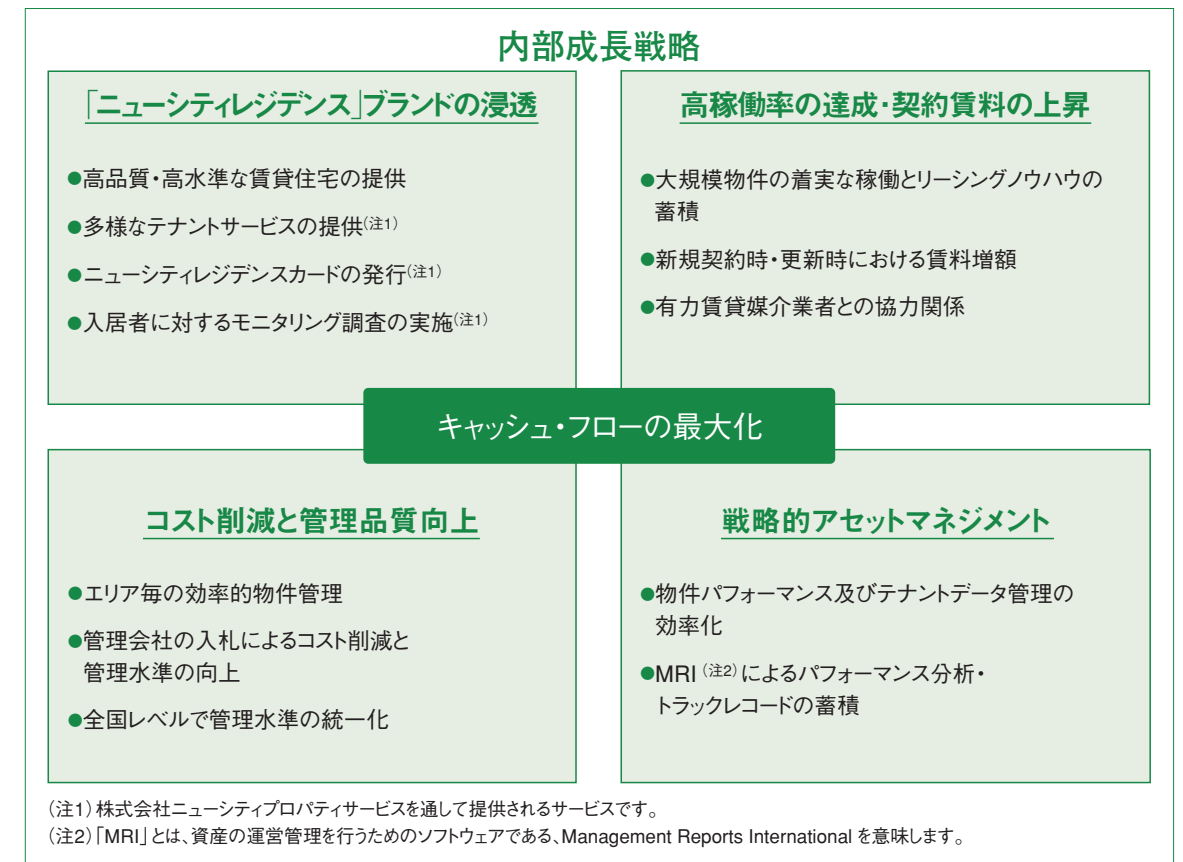
例えば、本投資法人は大阪への投資割合が首都圏以外では高くなっております。これは大阪での再開発が活発化しており、事業所の増加が想定されるためです。本投資法人は、大阪市内ではオフィスまで徒歩圏という物件も多く保有しています。今後は保有物件の賃料増加も期待できる地域ではないかと考えております。

**Q** 本投資法人はいち早くブランド戦略を展開し、内部成長に注目したREITですが、その理由をお聞かせください。

**A** 本投資法人の収益は「生活のための空間」を提供するサービスからもたらされるものです。生活者の期待や懸念に細心の注意を払い、これをサービスに反映させることが居住者の満足度の向上につながります。それがひいては賃料と稼働率上昇をもたらすポートフォリオ価値の向上、つまり内部成長につながります。

本投資法人は上場以来、保有する物件の大半に「ニューシティレジデンス」という名称を冠し、入居者の皆様に様々なサービスを提供してまいりました。

一例として、J-REIT初の「ニューシティレジデンスカード」の発行があります。これはクレジットカードですが、家賃決済機能を持っており、金額に応じてポイントが貯まる仕組みになっています。家賃を



支払いに行く手間が省けますし、貯まったポイントを商品やJALマイル等に交換することも可能で好評を得ているサービスです。本投資法人にとっても家賃の延滞リスクを軽減することができます。その他にも様々なサービスを用意していますが、最新のものでは「ニューシティ・リフォーム」を始めました。一般的に賃貸物件の専用室内の変更は、原則できないことになっています。しかしこのサービスを提供している物件では、リフォーム会社との提携により、住んでいる方のニーズに合わせた室内変更も可能です。

このような入居者向けサービスは、本投資法人のプロパティマネジメント(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を通じて提供しています。PM業務を1社に集約することで、上質かつ均一したサービスの提供を図っています。この点は、結婚や転勤などライフステージの変化に伴い

転居される場合でも、様々な立地、タイプの物件を保有する本投資法人の物件への転居をご検討いただける要素になるものと考えています。

「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透により入居者の更新率(賃貸借契約満了時に契約を更新する割合)が向上し、ポートフォリオ全体の稼働率上昇に寄与しています。今後ともブランド価値向上のための様々な施策を行っていく所存です。

**Q** 財務戦略も重要になりますが、その点についてのご説明をお願いします。

**A** 本投資法人は、LTV(総資産に対する負債比率)の上限を原則60%とする保守的な水準により安定的な財務基盤形成に注力してまいりました。

ゼロ金利解除以降金利が上昇しつつあります

が、本投資法人では金利固定化を進め、既に70%に近い借入金が固定金利となっています。今後もこの水準を維持していくことで、金利上昇リスクの軽減を図っていきます。また、返済期限の長期化や投資法人債の発行による調達手段の多様化、そして借入金返済期日の分散化によるリファイナンスリスクの軽減等も図っています。

財務活動の機動性と安定性及び金利収支の改善の諸点に注意しながら、最適な資金調達構造の維持を目指してまいります。

**Q 賃料上昇に関して、賃貸住宅の場合は新築時点が賃料の上限というイメージがありますか？**

**A** これまでの賃貸住宅の多くは個人がオーナーとなっていたため、様々なサービスの提供や修繕

費用の負担が難しいという点から、どうしても築年数の経過によって建物や室内が劣化しやすく、新築物件に対抗することができないために賃料を下げるが多かったのでしょうか。また、従来は公的なセクター（公団・公社等）が長期的な運営を意図した数少ない賃貸住宅の所有者でした。しかしながら公的な組織であるがために賃料を上昇させるインセンティブが働きにくい面も多かったのだと思います。

この点ではJ-REITの登場によって、はじめて賃貸住宅を長期に運営する民間の所有者が登場したといえるのではないのでしょうか。私どもは中長期的に競争力を維持できると考えられる高品質でかつ好立地の物件を取得し、様々なサービスを入居者に提供するとともに適切な時期に改修工事を行うことで、今までの賃貸住宅に関するイメージ

を変えることができると考えております。実際に本投資法人の保有物件の賃料単価は上昇していますので、この傾向を継続できるよう運営を行ってまいります。

また本投資法人の資産運用会社であるCBRERMのスポンサーには、ニューヨーク証券取引所に上場している不動産会社であるシービー・リチャード・エリスが参加しています。住宅を投資対象とするREITは米国では一般的であり、CBRERMは、長期保有の賃貸住宅に求められるノウハウを同社から積極的に取り入れております。

**Q 賃貸住宅の需給バランスは、今後どのような変化が考えられますか。**

**A** 都心回帰の賃貸需要は今後も続くと考えられます。これは、現在本投資法人の主要な入居者層である職住近接を求める30才代を中心とするビジネスパーソンのみならず、今後はリタイアメント層が都心の文化的な生活環境を求めて、または都心にある優良な医療施設のために住まいを移すという傾向も予想されるためです。

人口の減少に加え世帯数増加の停滞が予想される我が国においても、都心の賃貸マンションを求めるニーズは確実にあると考えています。本投資法人は、そのニーズにきっちりと応えることのできるポートフォリオの構成あるいは資産の質が問われていると考えています。

#### PROFILE

**新井 潤**（あらい じゅん）

昭和57年住友不動産株式会社に入社、住宅事業本部に配属される。その後経験を重ねて名古屋支店長に至る。平成13年株式会社ランドビジネス常務取締役を経て、平成17年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入社。その後常務取締役投資アセットマネジメント本部長に就任、そして平成19年7月、同社代表取締役社長及びニューシティ・レジデンス投資法人執行役員に就任、現在に至る。

趣味はブラジル音楽とゴルフ。

また、基礎的条件として、住宅の需給変動はオフィスビルや商業施設などの他のアセットのそれと比較した場合、相対的に安定している、ということはいうまでもありません。

**Q 最後になりますが投資主の皆様へのメッセージをお願いします。**

**A** 本投資法人は上場以来、賃貸住宅特化という特性を生かし「中長期的観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保」を行ってまいりました。

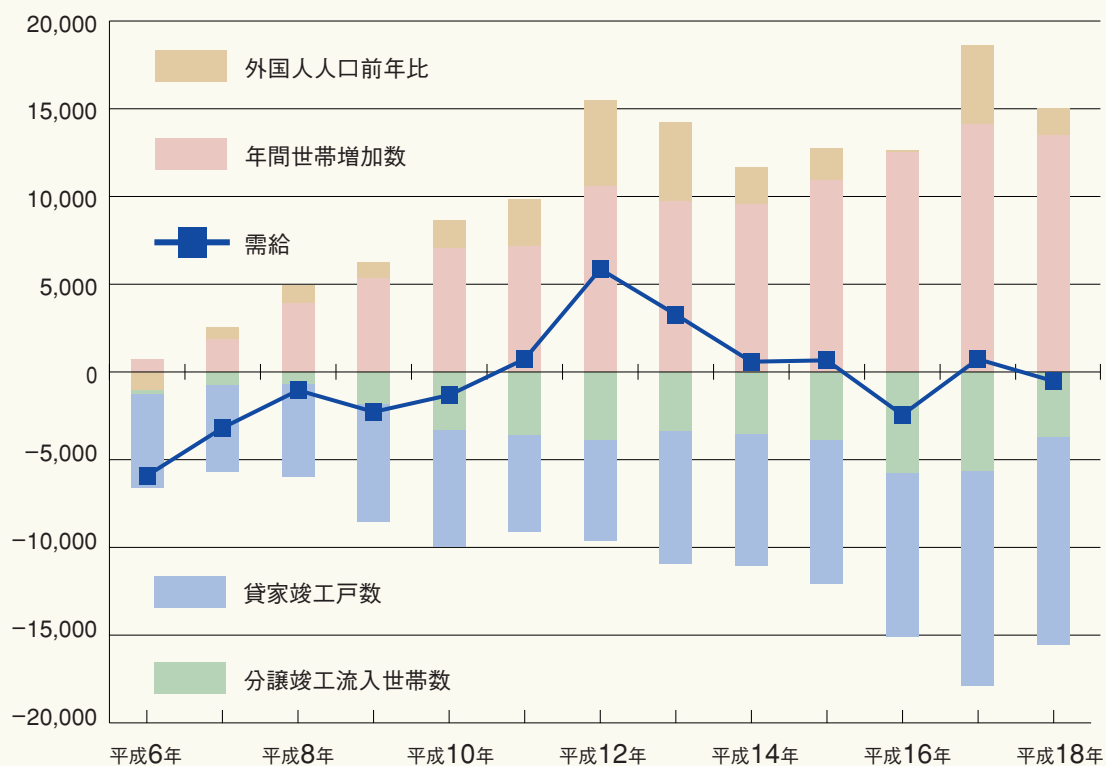
今後も投資主の皆様との信頼関係のさらなる強化に向け、様々な施策を打ち出してまいります。

加えて、ポートフォリオの特徴とリスク特性をできるだけ明確にすることで、投資家の皆様にとって「わかりやすいREIT」となるべく努力してまいります。

今後ともより一層のご支援、ご指導を頂けますよう心よりお願い申し上げます。



需給要因分析



出所：アトラクラーズ・ラボ株式会社

## ポートフォリオの分散状況

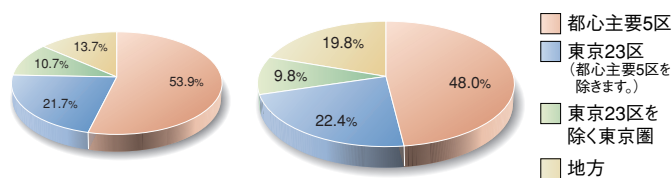
	第4期末(平成19年2月)	第5期末(平成19年8月)
物件数(物件)	94	104
資産総額(億円) <sup>(注1)</sup>	1,670	1,819
賃貸可能戸数(戸)	5,779	6,479
ポートフォリオ予想損失率(%) <sup>(注2)</sup>	3.1	2.5

(注1) 取得価格の合計額をいいます。金額は、1億円未満を四捨五入しています。  
 (注2) 「ポートフォリオ予想損失率」とは、ポートフォリオ全体における地震による予想損失率を意味します。「予想損失率」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものとポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、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。

## 地域分散

第4期末(平成19年2月)

第5期末(平成19年8月)



投資基準

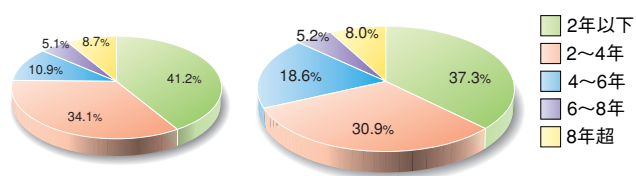
地域	比率	
都心主要5区	30~70%	70%以上
東京23区 (都心主要5区を除きます。)	10~60%	
東京23区を除く東京圏	10~50%	
地方	30%以下	

(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。

## 築年数分散

第4期末(平成19年2月)

第5期末(平成19年8月)



平均築年数

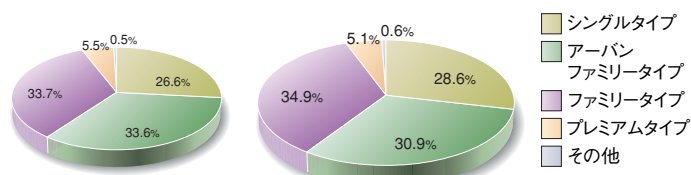
第4期末(平成19年2月)	第5期末(平成19年8月)
3.3年	3.5年

(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。

## 住居タイプ分散

第4期末(平成19年2月)

第5期末(平成19年8月)



投資基準

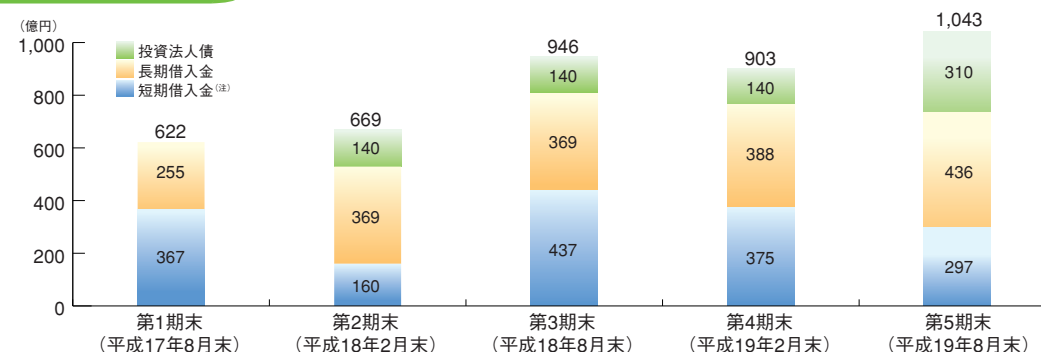
住居タイプ	比率
S シングルタイプ	20~40%
UF アーバンファミリータイプ	20~50%
F ファミリータイプ	20~50%
P プレミアムタイプ	5~20%

(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。

## 財務方針

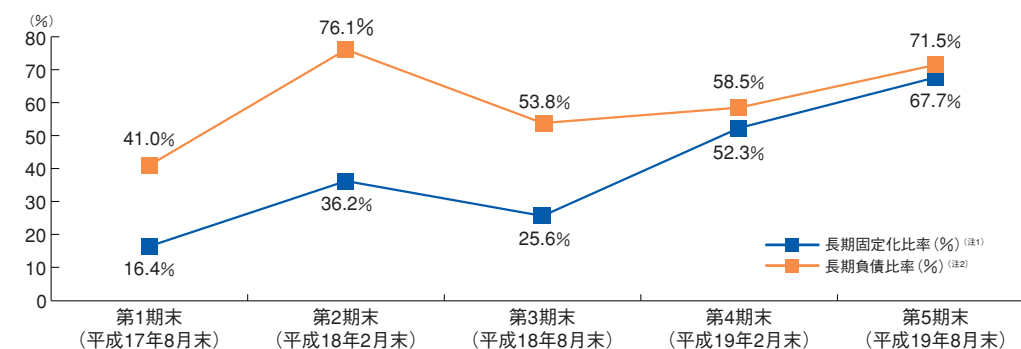
- ◆金利の固定化  
金利上昇リスクへの対応——金利固定スワップ購入、投資法人債(5年債、7年債)発行
- ◆返済期限の長期化・分散化  
リファイナンスリスクの軽減——物件取得時における長期借入金(5年)の導入
- ◆調達手段の多様化・借入先の分散化  
資金調達の安定性・機動性の確保——投資法人債の発行登録、コミットメントライン枠の拡大

## 有利子負債



(注1) 短期借入金は、1年以内返済予定長期借入金を含みます。  
 (注2) 1億円未満を切り捨てています。

## 長期固定化比率と長期負債比率



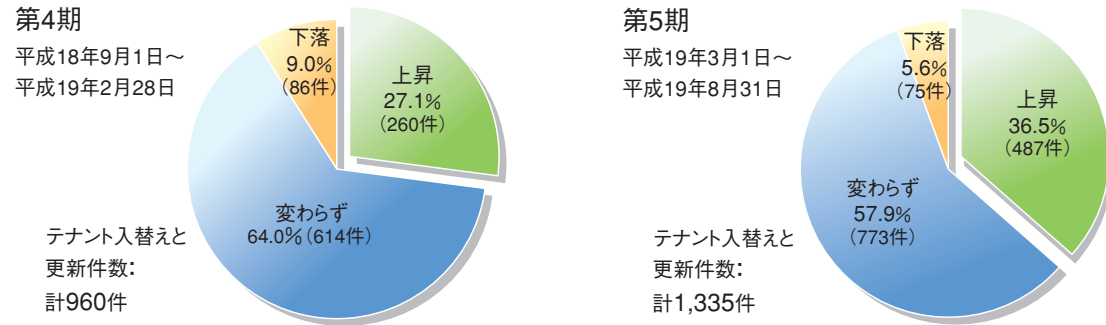
(注1) 有利子負債残高に占める固定金利負債(先日付の金利スワップ契約を含みます。)の比率をいいます。  
 (注2) 有利子負債残高に占める残存期間が1年超の有利子負債の比率をいいます。  
 (注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

## 投資法人債の状況

投資法人債の名称	発行日	発行総額	利率	償還期間	取得格付
第1回無担保投資法人債	平成18年2月24日	140億円	年率1.61%	平成23年2月24日	ムーディーズ:A3
第2回無担保投資法人債	平成19年4月12日	120億円	年率1.79%	平成24年4月12日	ムーディーズ:A3 R&I:A+
第3回無担保投資法人債	平成19年4月12日	50億円	年率2.15%	平成26年4月11日	ムーディーズ:A3 R&I:A+

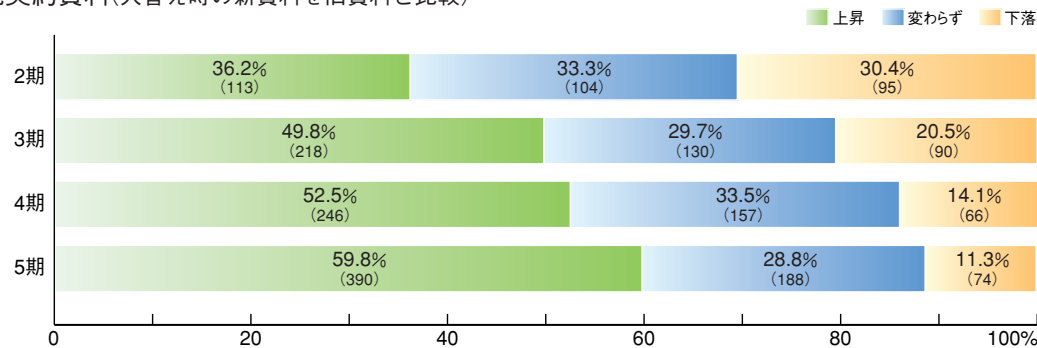
## 新規契約賃料 & 更新契約賃料の動向

期中のテナント入替え(新規契約)又は更新時の新賃料を旧賃料と比較



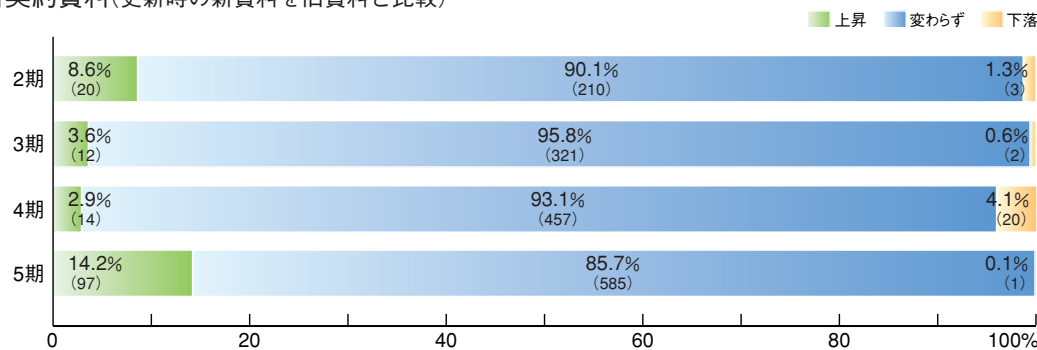
(注)「テナント入替え(新規契約)」にかかる件数は、当該計算期間内において新しいテナントを賃借人として賃貸借契約期間が開始された場合の合計件数を、「更新」にかかる件数は、当該計算期間内において既存のテナントとの間で賃貸借契約が更新され、新たな契約期間が開始された場合の合計件数を記載しています。比率(%)については、小数点第2位を四捨五入しています。

### 新規契約賃料(入替え時の新賃料を旧賃料と比較)



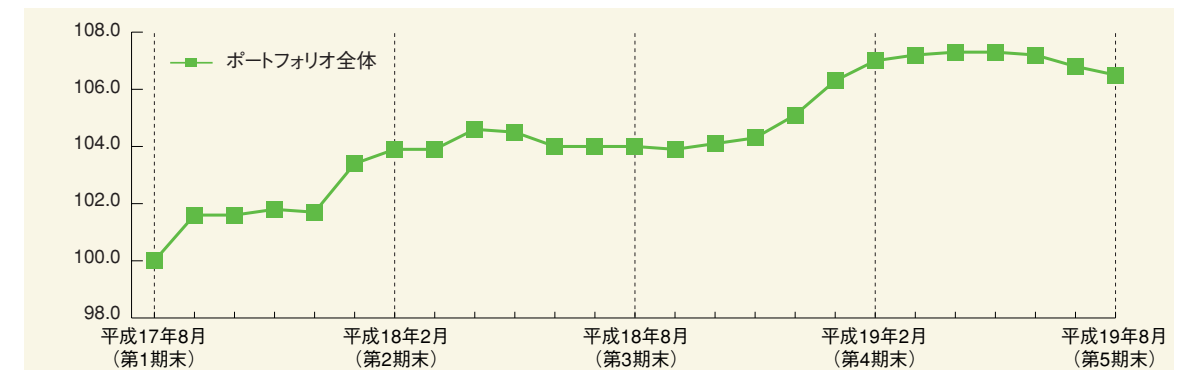
(注1) 括弧内には、当該計算期間内において新しいテナントを賃借人として賃貸借契約期間が開始された場合の合計件数を記載しています。  
(注2) 比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

### 更新契約賃料(更新時の新賃料を旧賃料と比較)



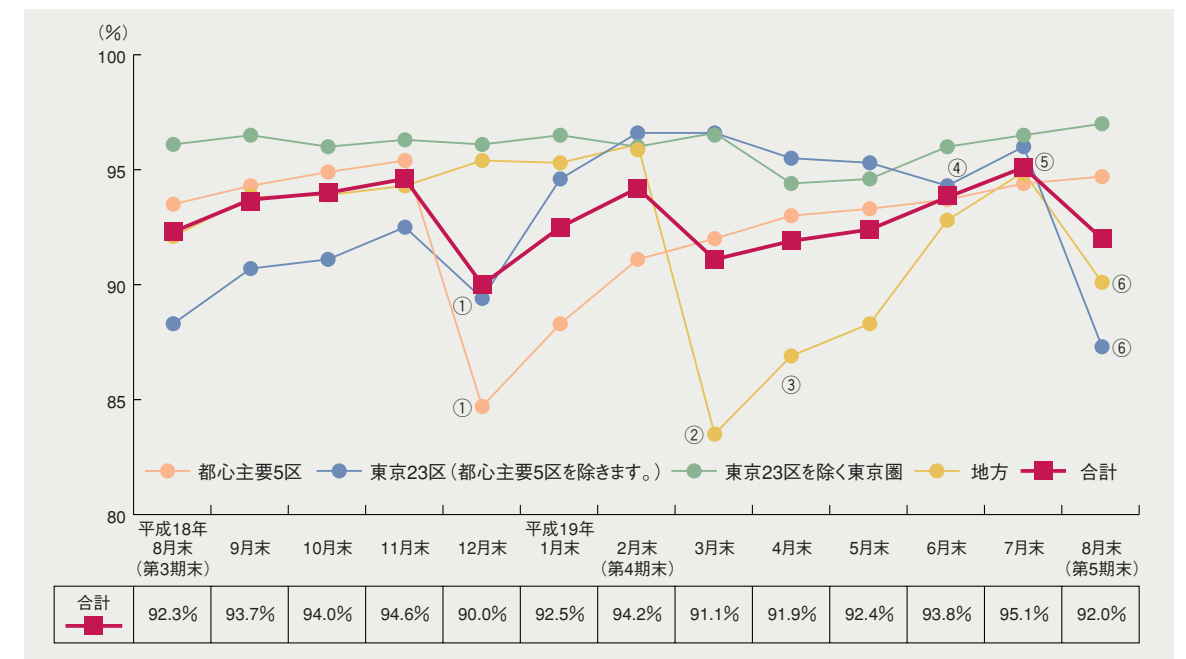
(注1) 括弧内には、当該計算期間内において、既存のテナントとの間で賃貸借契約が更新され、新たな契約期間が開始した場合の合計件数を記載しています。  
(注2) 比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

## 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として算出した指数を記載しています。売却済み資産は除きます。小数点第2位を四捨五入しています。  
(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いています。

## 地域別稼働率の推移



- ①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。
- ②地方については、平成19年3月23日付で「NCR栄」、3月27日付で「NCR心齋橋イーストタワー」と「NCR三宮」を取得しており、稼働率はこれらの物件を加味したものです。
- ③地方については、平成19年4月26日付で「NCR勾当台公園」を取得しており、稼働率はこの物件を加味したものです。
- ④平成19年6月29日付で、都心主要5区では「NCR神保町」を売却、東京23区では「NCR森下ウエスト」を取得しました。それぞれの稼働率はこれらの物件を加味したものです。
- ⑤地方については、平成19年7月31日付で「NCR一番町」を取得しており、稼働率はこの物件を加味したものです。
- ⑥地方では、平成19年8月20日付で「NCR上町台」を、8月28日付で「NCR大町」を取得、東京23区では、8月21日付で「NCR三ノ輪」を、8月28日付で「NCR自由が丘ウエスト」と「NCR中野」を取得しました。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。小数点第2位を四捨五入しています。

(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テナントサービスプログラム<sup>(注1)</sup>

「ニューシティレジデンス」ブランド戦略の一環として、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。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、住まいに関するあらゆるご相談・お問合せに対応可能な窓口を提供するものです。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答えることができます。



連携

New City Patrol (ニューシティ・パトロール)

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。



New

報告

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】**
- カードで支払った賃料の額に応じたポイントの付与
  - 賃料の銀行口座自動引落とし
  - 賃借時の保証人不要 等



リビングオプション

衣食住に関わる多様なサービスを提供しています。

- 【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



(入居者とサービス会社との直接契約によります。)



ウェルカムキット

新規契約締結時にお渡しするサービスブックです。

- 【内容】**
- 周辺地図
  - 引越しスケジュールシート
  - 問合せ窓口の案内
  - サービスメニューの紹介
  - アンケートハガキ 等



入居者専用ホームページ

株式会社ニューシティプロパティサービスが運営するホームページで、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
  - 管理会社の案内
  - 生活サポート情報
  - 住み替えのご案内 等



New City Reform (ニューシティ・リフォーム)

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業務提携契約を締結している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しています。

リフォーム事例

■ システム家具の導入



■ 室内監視カメラの設置



携帯電話で外出先から居室内をチェックすることができます。

■ 畳ユニットの設置



■ 照明の設置



■ 壁紙の張替



(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) 上記のテナントサービスプログラムは、本投資法人が保有する全ての不動産及び信託不動産で実施されているものではなく、また、一部のテナントサービスプログラムのみ実施しているものがあります。

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
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新宿寺番館	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-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	カテリナ三田タワー(西NCR)	16,200	17,553.76	264	平成18年8月	1%	36%	47%	16%	
	計	87,256	96,017.56	2,121		21%	51%	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%	77%	10%	
M-25	NCR森下ウエスト	810	1,275.60	40	平成19年5月	100%				
M-26	NCR戸越銀座	1,960	2,682.22	80	平成18年5月	20%	80%			
M-27	NCR三ノ輪	1,720	2,406.41	78	平成19年6月	56%	38%			6%
M-28	NCR自由が丘ウエスト	720	857.32	28	平成19年8月	61%	39%			
M-29	NCR中野	1,250	1,613.86	42	平成19年3月	100%				
	計	40,739	56,918.02	1,221		20%	44%	29%	6%	0%

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
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湘野辺本町	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%
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西大塚	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	3,279.90	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-15	NCR栄	1,361	2,836.00	73	平成19年2月	76%	19%			5%
R-16	NCR日本橋高津	4,780	9,334.47	262	平成18年1月	55%	13%	12%	21%	
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	4,693	8,747.40	133	平成19年1月		12%	84%	4%	
R-21	NCR三宮	1,485	3,071.60	112	平成19年1月	100%				
R-22	NCR勾当台公園	655	1,684.10	50	平成19年2月	52%	48%			
R-23	NCR一番町	965	2,800.32	68	平成19年6月	8%	68%	23%		
R-24	NCR大町	842	2,149.08	72	平成19年6月	100%				
R-25	NCR上町台	3,214	5,415.39	69	平成19年1月			100%		
	計	36,025	87,130.58	2,109		38%	10%	48%	3%	0%
	合計	181,930	276,209.31	6,479		29%	31%	35%	5%	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。

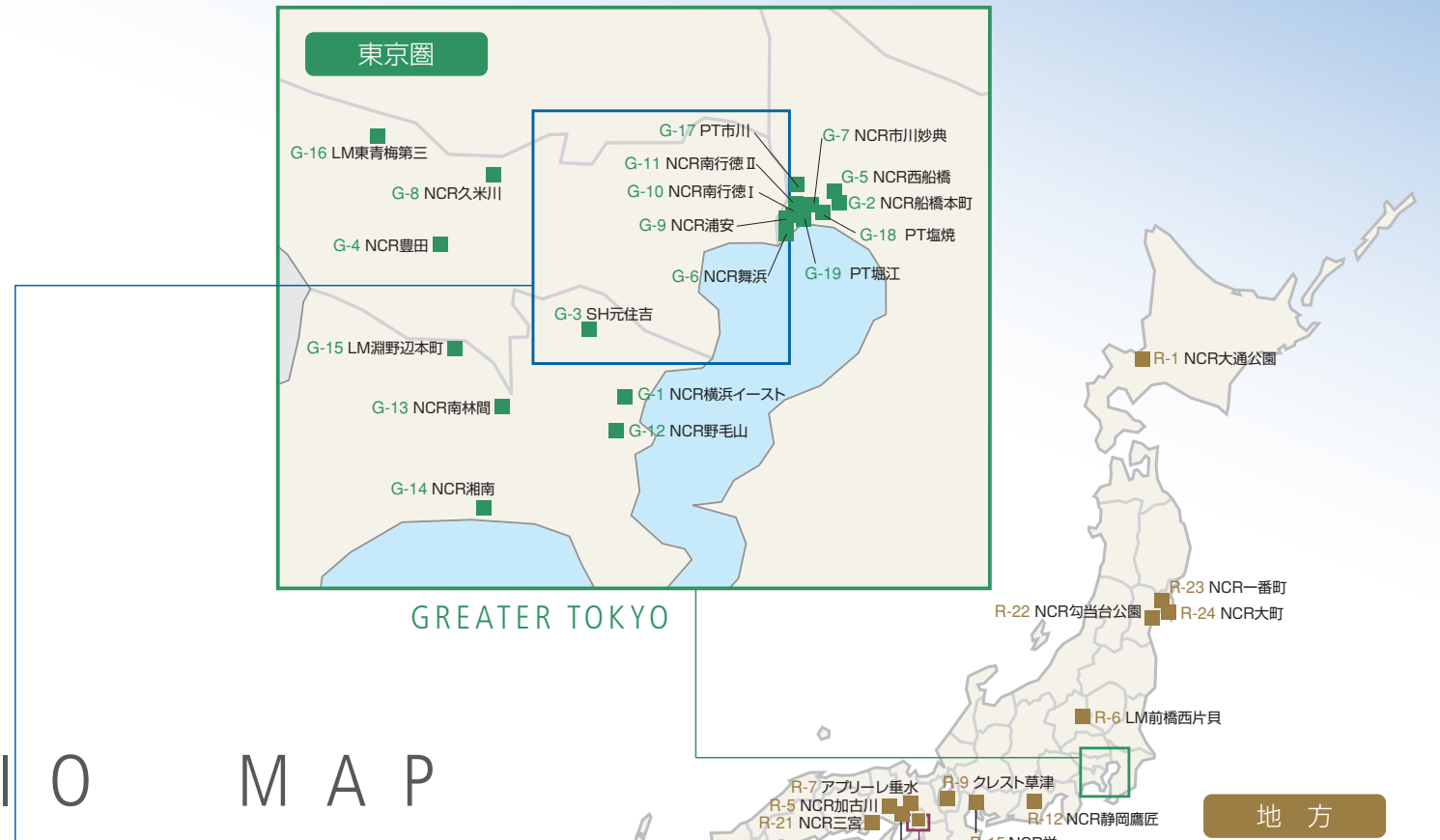
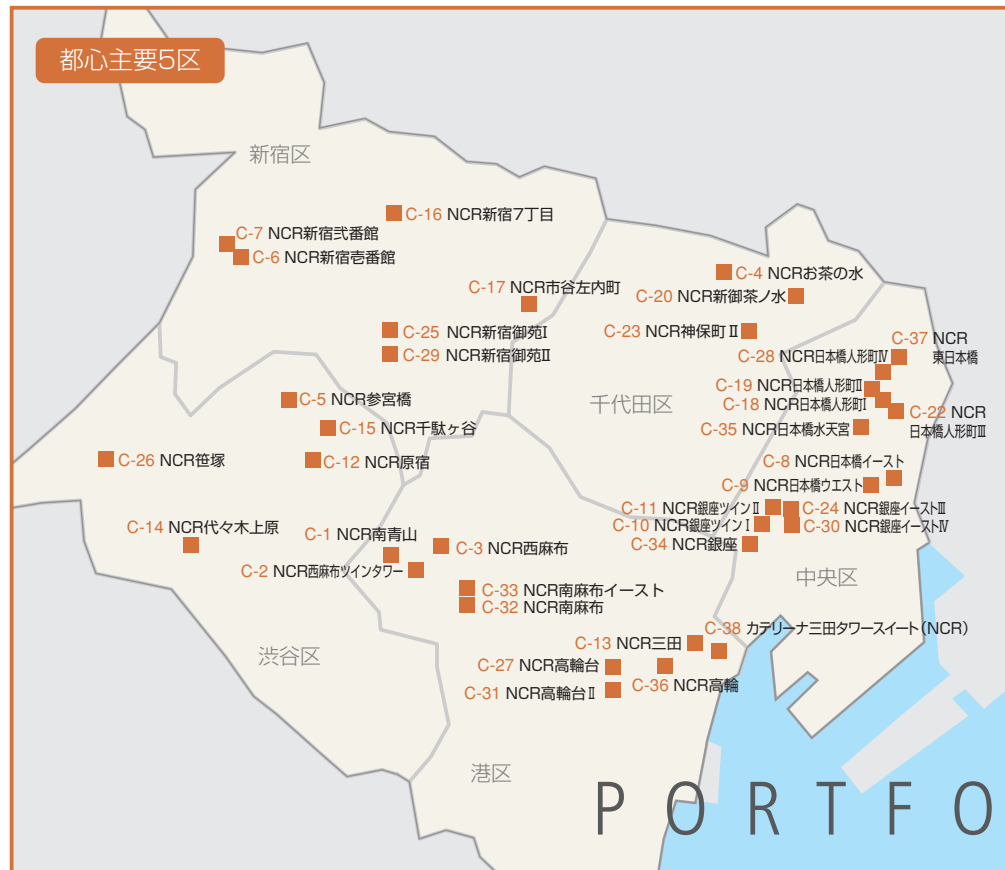
(注3)「取得価格」は、百万円未満を四捨五入しています。

(注4)「賃貸可能面積」は、個々の不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積を意味します。

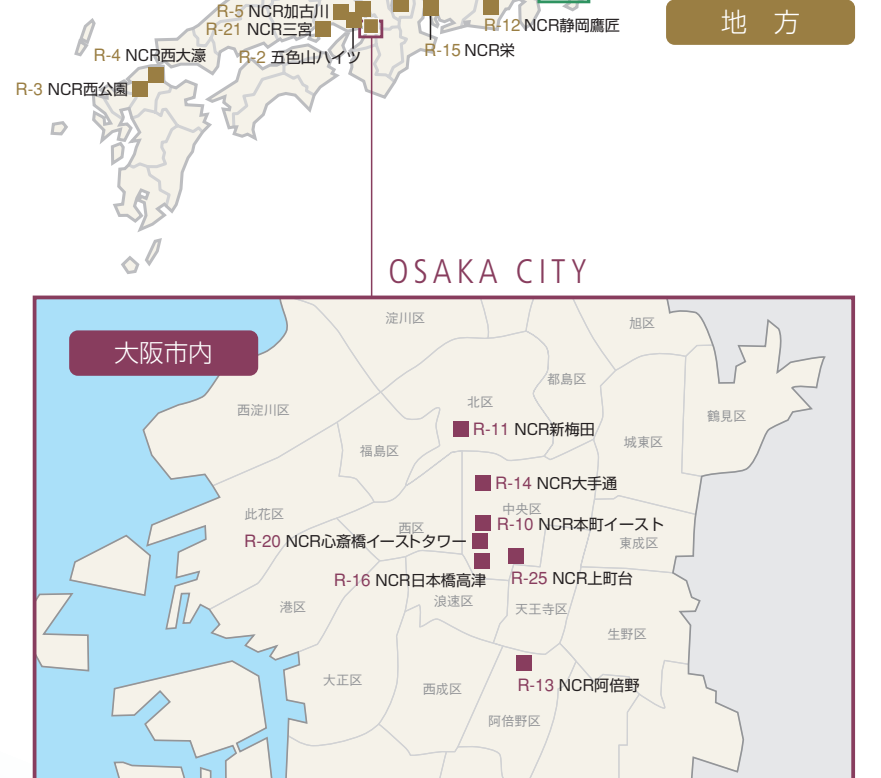
(注5)「賃貸可能戸数」欄には、平成19年8月31日現在、個々の不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。区分所有建物については、当該資産に含まれる戸数を記載しています。

(注6)「建築時期」は、登記簿上に表示されている当初新築時点を記載しています。

(注7)「タイプ別面積比率」欄には、各住居タイプの賃貸可能面積の合計が個々の不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産の賃貸可能面積の合計に占める割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。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。「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。



PORTFOLIO MAP



### R-20 ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー

NCR Shinsaibashi East Tower

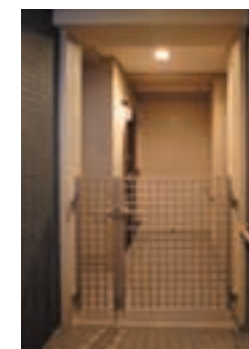
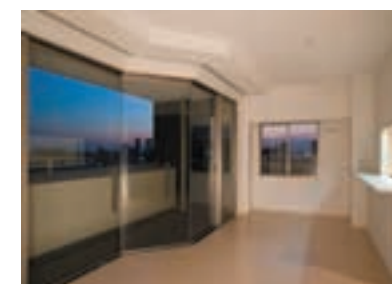


所在地：大阪府大阪市中央区  
島之内一丁目15番25号

構造・階数：RC, 28F  
建築時期：平成19年1月  
賃貸可能戸数：133

### R-25 ニューシティレジデンス上町台

NCR Uemachidai



所在地：大阪府大阪市中央区  
上本町西四丁目1番12号

構造・階数：RC, 15F/B1F  
建築時期：平成19年1月  
賃貸可能戸数：69

### M-27 ニューシティレジデンスミノ輪

NCR Minowa



所在地：東京都台東区根岸五丁目24番4号  
構造・階数：RC,15F  
建築時期：平成19年6月  
賃貸可能戸数：78

### R-15 ニューシティレジデンス栄

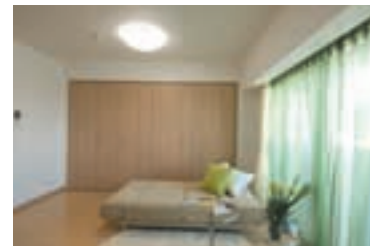
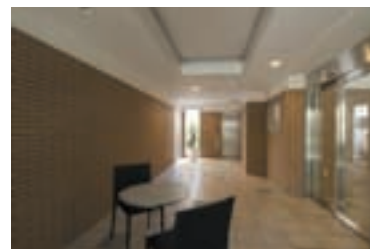
NCR Sakae



所在地：愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号  
構造・階数：RC,13F  
建築時期：平成19年2月  
賃貸可能戸数：73

### M-29 ニューシティレジデンス中野

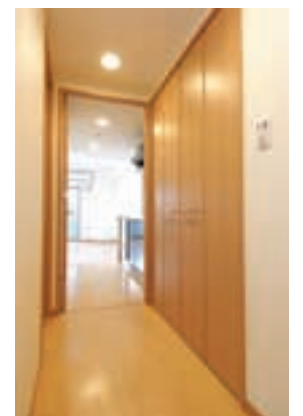
NCR Nakano



所在地：東京都中野区新井二丁目12番13号  
構造・階数：RC,12F  
建築時期：平成19年3月  
賃貸可能戸数：42

### R-21 ニューシティレジデンス三宮

NCR Sannomiya



所在地：兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号  
構造・階数：RC,15F  
建築時期：平成19年1月  
賃貸可能戸数：112

M-28 ニューシティレジデンス自由が丘ウエスト

NCR Jiyugaoka West



所在地：東京都世田谷区等々力七丁目14番13号  
 構造・階数：RC.3F/B1F  
 建築時期：平成19年8月  
 賃貸可能戸数：28

M-25 ニューシティレジデンス森下ウエスト

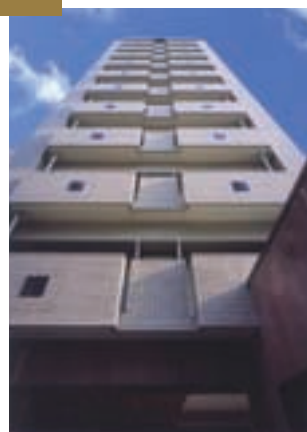
NCR Morishita West



所在地：東京都江東区  
 新大橋二丁目  
 12番11号  
 構造・階数：RC.11F  
 建築時期：平成19年5月  
 賃貸可能戸数：40

R-22 ニューシティレジデンス勾当台公園

NCR Kotodaikoen



所在地：宮城県仙台市  
 青葉区国分町  
 三丁目  
 10番24号  
 構造・階数：RC.11F/B1F  
 建築時期：平成19年2月  
 賃貸可能戸数：50

R-23 ニューシティレジデンス一番町

NCR Ichibancho



所在地：宮城県仙台市  
 青葉区一番町  
 一丁目6番  
 27号、30号  
 構造・階数：RC.10F(A棟)  
 RC.9F(B棟)  
 建築時期：平成19年6月  
 賃貸可能戸数：68

R-24 ニューシティレジデンス大町

NCR Omachi



所在地：宮城県仙台市  
 青葉区大町  
 二丁目5番8号  
 構造・階数：RC.13F  
 建築時期：平成19年6月  
 賃貸可能戸数：72

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 (NCR)

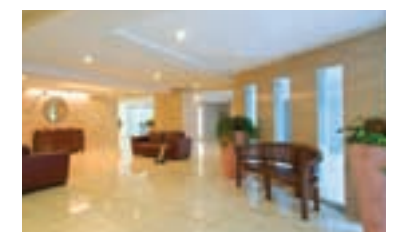


※上記の室内写真における  
 家具・調度品は賃貸住居に  
 設備として付帯しているも  
 のではありません。

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.36F/B2F  
 建築時期：平成18年8月  
 賃貸可能戸数：264

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

※上記の室内写真における家具・調度品は賃貸住居に  
 設備として付帯しているものではありません。

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

※上記の室内写真における家具・調度品は賃貸住居に設備として付帯しているものではありません。

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

※上記の室内写真における家具・調度品は賃貸住居に設備として付帯しているものではありません。

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

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

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号  
構造・階数：RC, 16F/B1F  
建築時期：平成18年2月  
賃貸可能戸数：103

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

**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

**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

**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

**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

**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

**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-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

**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-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

**C-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

**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-7** アプリール垂水  
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-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/B2F  
建築時期：平成11年2月  
賃貸可能戸数：540

**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-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

**R-10** ニューシティレジデンス本町イースト  
NCR Honmachi East



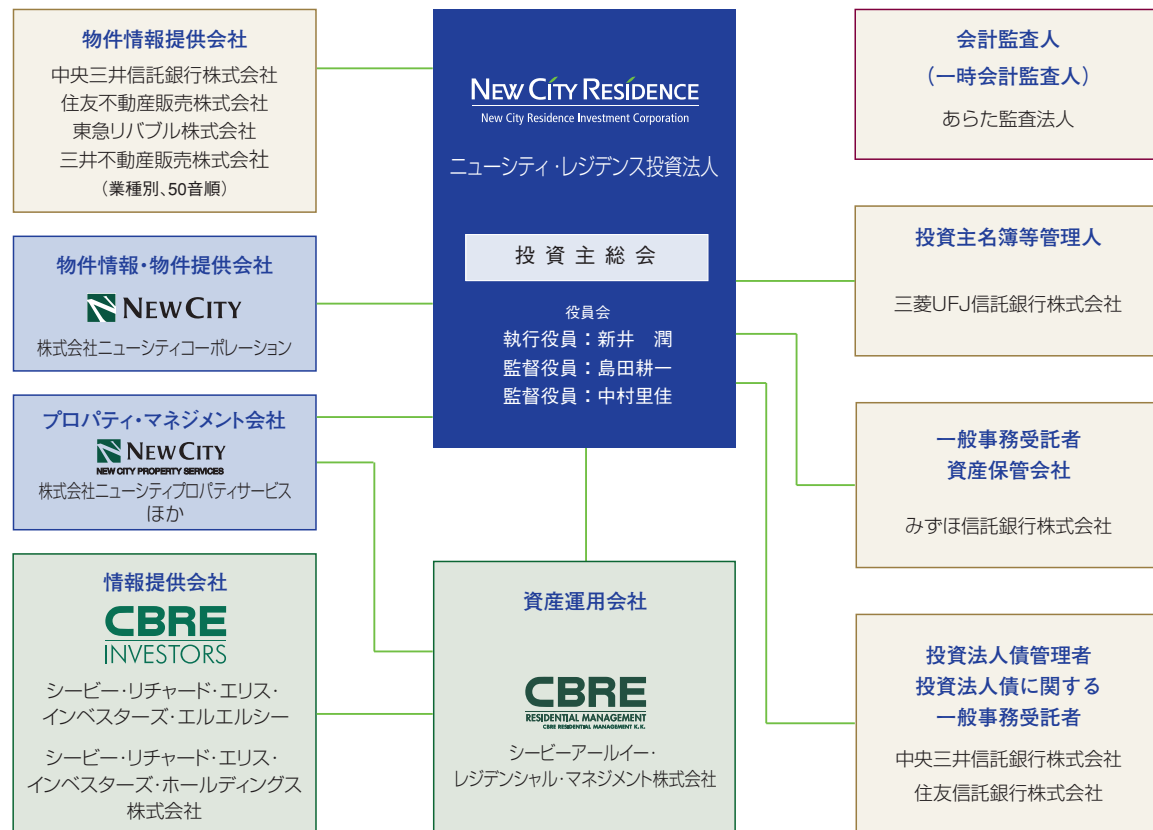
所在地：大阪府大阪市中央区  
久太郎町一丁目3番7号  
構造・階数：RC,15F  
建築時期：平成17年2月  
賃貸可能戸数：117

**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





- 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 資本金の額：210百万円 (平成19年8月31日現在)
- ③ 株式の総数 (平成19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

④ 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・ホールディングス株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	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、発行済株式の総数に対する所有株式数の比率を表しています。

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	第5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	平成19年8月
営業収益	百万円	3,224	3,346	4,201	5,678	5,730
(うち賃貸事業収益)	百万円	(3,224)	(3,346)	(4,201)	(4,734)	(5,328)
営業費用	百万円	1,485	1,607	2,125	2,527	2,752
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,143)	(1,209)	(1,559)	(1,856)	(2,053)
営業利益金額	百万円	1,738	1,739	2,075	3,151	2,978
経常利益金額	百万円	1,151	1,435	1,635	2,442	2,199
当期純利益金額 (a)	百万円	1,146	1,433	1,630	2,437	2,197
総資産額 (b)	百万円	104,678	135,663	164,094	181,509	195,685
純資産額 (c)	百万円	40,503	66,539	66,756	88,242	88,006
出資総額	百万円	39,357	65,106	65,106	85,791	85,791
発行済投資口数 (d)	口	74,556	122,612	122,612	164,068	164,068
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	543,268	542,687	544,451	537,843	536,404
分配総額 (e)	百万円	1,146	1,433	1,630	2,437	2,197
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	15,381	11,692	13,302	14,858	13,393
(うち1口当たり利益分配金)	円	(15,381)	(11,692)	(13,302)	(14,858)	(13,393)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 <sup>(注2)</sup>	%	1.6 (2.2)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)	1.4 (2.9)	1.2 (2.3)
自己資本利益率 <sup>(注2)</sup>	%	2.9 (4.1)	2.7 (5.4)	2.4 (4.9)	3.1 (6.3)	2.5 (4.9)
自己資本比率 (c) / (b)	%	38.7	49.0	40.7	48.6	45.0
配当性向 (e) / (a)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数 <sup>(注3)</sup>	件	77	86	93	94	104
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	153,429.01	183,722.52	227,310.83	246,553.52	276,209.31
期末稼働率 <sup>(注3)</sup>	%	91.7	94.6	92.3	94.2	92.0
当期減価償却費	百万円	510	500	651	737	846
当期資本的支出額	百万円	40	46	65	29	53
賃貸NOI (Net Operating Income) <sup>(注2)</sup>	百万円	2,591	2,637	3,293	3,615	4,122
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>(注2)</sup>	倍	9.3	12.7	7.4	7.6	5.6
1口当たりFFO (Funds from Operation) <sup>(注2)</sup>	円	22,231	15,774	18,616	19,351	18,555
FFO (Funds from Operation) 倍率 <sup>(注2)</sup>	倍	18.3	16.9	13.6	15.5	15.5
有利子負債総額	百万円	62,200	66,900	94,600	90,300	104,350
期末総資産有利子負債比率 <sup>(注2)</sup>	%	59.4	49.3	57.6	49.7	53.3
当期運用日数	日	260	181	184	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、同年12月15日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8965）しました。本投資法人の資産運用会社は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「本資産運用会社」といいます。）であり、本資産運用会社は、本投資法人の資産を運用するに際し、これを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、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、資産の運用を行っています。

本投資法人は、平成16年12月の上場以来順調に資産規模の拡大を進めてまいりました結果、当初の資産規模目標1,000億円を前倒しで平成17年9月に達成し、平成19年8月末日現在において、保有物件数104物件、資産規模1,819億円（取得価格ベース）と、上場時に比べて約3倍の資産規模まで成長することができました。また、保有物件の稼働率の向上も進み、第1期末時点の91.7%から平成19年8月末には92.0%へと向上しております。こうした本投資法人の運用実績に基づき、平成17年12月に、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクより発行体格付け（注1）として「A3」（格付けの見直し：ステータブル（安定的））を取得し、平成18年5月には、株式会社格付投資情報センター（R&I）より発行体格付け（注2）として「A+」（格付けの方向性：安定的）を取得しました。また、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクは、平成19年7月に格付けの見直しをポジティブに変更しております。

(注1) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる「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、格付けの見直しは、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」「ステータブル（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）の発行体格付けにつきましては、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。

### (2) 当期の運用実績

本投資法人は、平成19年3月1日より94物件（取得価格ベースで1,670億円、賃貸可能戸数合計5,779戸）で第5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。結果として、当期末時点の保有資産合計は、104物件、1,819億円となり、上場時の約3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。

	各月毎の取得物件数 及び取得価格合計 (注1)	各月毎の売却物件数 及び売却価格合計 (注2)	各月末時点の総物件数及び 取得価格合計（資産規模） (注3)	各月末賃貸可能戸数合計 (注4)
平成19年3月	3物件／75億円	—	97物件／1,746億円	6,097戸
平成19年4月	1物件／7億円	—	98物件／1,752億円	6,147戸
平成19年5月	—	—	98物件／1,752億円	6,147戸
平成19年6月	1物件／8億円	1物件／33億円	98物件／1,732億円	6,122戸
平成19年7月	1物件／10億円	—	99物件／1,742億円	6,190戸
平成19年8月	5物件／77億円	—	104物件／1,819億円	6,479戸

(注1) 「各月毎の取得物件数」とは、当該月中に本投資法人が取得した不動産の総数をいい、「取得価格合計」とは、かかる不動産の取得価格の各月毎の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。  
(注2) 「各月毎の売却物件数」とは、当該月中に本投資法人が売却した不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「売却価格合計」とは、かかる不動産及び信託受益権の売却価格の各月毎の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。  
(注3) 「各月末時点の総物件数」とは、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「取得価格合計（資産規模）」とは、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の取得価格の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。  
(注4) 「各月末賃貸可能戸数合計」欄には、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託財産たる不動産の賃貸可能戸数の合計を記載しています。

第5期末現在の稼働率は、ポートフォリオ平均92.0%（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12月に取得した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）（取得価格16,200百万円、賃貸可能戸数264戸）は、12月末時点の稼働率42.2%から8ヶ月後の平成19年6月末に85.9%へ上昇、当期末の8月末時点での稼働率は、91.7%となっています。

前期末の平成19年2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1物件を除く93物件）で比較すると、当該93物件の平均稼働率は94.2%（第4期末現在）から95.6%（第5期末現在）へ上昇し、安定した稼働率を維持しています。

### (3) 資金調達状況

当期は、市場環境や金融動向を適切に踏まえ、財務の安定性の維持、資金調達の機動性及び多様性の確保、資金調達コストの低減に努め、資産の効率的運用並びに安定的収益確保のための基盤を構築することを目標に掲げ、資金調達を実施してまいりました。

当期の実績としましては、平成19年4月に短期借入金の返済資金に充当する目的で、総額170億円の投資法人債（5年債・7年債）の発行を行いました。また、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。）の取得資金に充当する目的で、総額156億円に上る短期及び長期借入れを行いました。長期借入金について

は借入期間を5年とし、金利スワップにより金利を固定化いたしました。これらにより、金利上昇リスク及びリファイナンスリスクへの対応を図っております。さらに、資金調達の安定性及び機動性の確保等を目的として、平成19年7月にコミットメントラインの極度枠を70億円に拡大いたしました。

この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は1,043.5億円（うち短期借入金297億円（一年以内返済予定長期借入金122億円含む）、長期借入金436.5億円、投資法人債310億円）となり、期末総資産有利子負債比率は53.3%、長期有利子負債比率は71.5%、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67.7%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け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 格付けの見直し：ポジティブ
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

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第5期の実績として営業収益5,730百万円、営業利益金額2,978百万円、経常利益金額2,199百万円、当期純利益金額2,197百万円を計上しました。

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13,393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、平成17年1月12日に1,456口の投資口を発行しました。  
(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10月12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	第5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	平成19年8月
最高	687,000円	598,000円	574,000円	655,000円	737,000円
最低	568,000円	503,000円	492,000円	503,000円	493,000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13,393円としました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成19年3月1日 至平成19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	2,437,788,331円	2,197,443,875円
利益留保額	28,770円	67,133円	47,650円	65,987円	81,151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)	2,197,362,724円 (13,393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)	2,197,362,724円 (13,393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)	— 円 (— 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

2007年7月1日現在の都道府県地価調査によると、住宅地は全国平均で前年比ほぼ横ばい、商業地は16年ぶりにわずかながら上昇に転じました。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依然として上昇しており、不動産投資の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中核資産（コア資産）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、J-REIT市場は、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の構築と、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くと考えております。

さらに、上場投資法人及び本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。

6. 決算後に生じた重要な事実

1. 第5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-6	NCR新宿寺番館	2,181百万円	平成19年10月30日
C-7	NCR新宿式番館	979百万円	平成19年10月30日
C-26	NCR笹塚	3,507百万円	平成19年10月30日

（参考情報）

第5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5期末（平成19年8月31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用賀	ニューシティレジデンス円山裏参道	ニューシティレジデンス肥後橋タワー
物件番号	M-30	R-17	R-26
取得日	平成19年10月19日	平成19年9月27日	平成19年10月19日
取得価格	1,305百万円	486百万円（注）	4,200百万円
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	北海道札幌市中央区南二条西21丁目1番47号	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号
建築時期	平成19年6月	平成19年8月	平成19年3月
構造	鉄筋コンクリート造、9階建	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21階建
延床面積	1,574.26㎡	1,891.08㎡	8,483.79㎡
賃貸可能面積	1,472.38㎡	1,522.89㎡	6,230.20㎡
賃貸可能戸数	45戸	36戸	194戸

(注) 記載した数値は、記載未満の桁数を切捨てて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住吉	ニューシティレジデンス円山表参道（仮称）	ニューシティレジデンス東比恵（仮称）（注）
物件番号	M-31	R-18	R-19
取得予定日	平成19年10月31日	平成20年3月25日	平成19年11月30日
取得予定価格	1,170百万円	2,045百万円	1,230百万円
所在地	東京都江東区住吉二丁目8番11号	北海道札幌市中央区北一条西21丁目2番（以下未定）	福岡県福岡市博多区比恵町134番（以下未定）
建築時期	平成19年9月7日	平成20年3月（予定）	平成19年10月（予定）
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、11階建	鉄筋コンクリート造、14階建	鉄筋コンクリート造、10階建
延床面積	1,551.43㎡	8,431.38㎡（予定）	3,851.07㎡（予定）
賃貸可能面積	1,362.60㎡	6,100.31㎡（予定）	3,061.60㎡（予定）
賃貸可能戸数	60戸	146戸（予定）	115戸（予定）

(注) 取得完了後、「ニューシティレジデンス博多駅東」となります。

資産運用報告 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	第5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	平成19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	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	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	85,791百万円
投資主数	5,860人	7,330人	7,177人	7,535人	6,075人

## 2. 主要な投資主

平成19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	14,969	9.12
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 シティグループセンター	11,290	6.88
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	7,996	4.87
シージーエムエルアイビーピーカスタマーコラテラルアカウント	東京都品川区東品川2丁目3番14号	7,052	4.29
ザバンクオブニューヨーク・トリシティージャスデックアカウント	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号	5,846	3.56
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	5,374	3.27
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	4,534	2.76
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	3,546	2.16
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	3,543	2.15
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11	3,513	2.14
合計		67,663	41.24

(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	新井 潤	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) 山分榮法律事務所	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	—	12,000千円

(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いません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。なお、前執行役員藤田哲也から、平成19年7月31日をもって辞任する旨の申し出があり、平成18年6月2日開催の本投資法人の第2回投資主総会において補欠執行役員として選任された新井潤が、平成19年7月31日付にて執行役員に就任しました。  
(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) 上記の会計監査人に対する報酬の他に、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務 (非監査業務) である、合意された手続きに関する業務及びコンフォートレタ一作成に関する業務等を会計監査人に委託し対価を支払っております。  
(注4) 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) (注)	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、住友信託銀行株式会社

(注) 平成19年9月30日付で、金融商品取引法 (昭和23年法律第25号) 上の金融商品取引業者として登録したものとみなされています。

## 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等 (注3)	第4期 (平成19年2月28日現在)		第5期 (平成19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	12,803	7.1	12,795	6.5
	東京23区 (都心主要5区を除く)	3,293	1.8	8,023	4.1
	東京23区を除く東京圏	—	—	—	—
	地方	11,855	6.5	25,632	13.1
不動産信託受益権	都心主要5区	79,660	43.9	76,546	39.1
	東京23区 (都心主要5区を除く)	34,167	18.8	34,024	17.4
	東京23区を除く東京圏	18,111	10.0	18,006	9.2
	地方	11,734	6.5	11,642	6.0
小計		171,625	94.6	186,671	95.4
預金・その他の資産		9,884	5.4	9,014	4.6
資産総額計		181,509	100.0	195,685	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位を四捨五入しております。  
(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-38	カテリーナ三田タワースイート (NCR) (注4)	16,525	17,553.76	16,101.50	91.7	8.0	共同住宅
C-36	NCR高輪	11,353	10,408.26	9,948.67	95.6	5.1	共同住宅
M-23	NCR品川シーサイドタワー	9,678	12,732.35	12,187.99	95.7	5.2	共同住宅
G-1	NCR横浜イースト	6,744	12,349.46	12,116.97	98.1	4.5	共同住宅
R-13	NCR阿倍野	5,595	10,832.11	10,175.47	93.9	3.3	共同住宅
C-37	NCR東日本橋	5,159	6,442.28	6,258.02	97.1	2.6	共同住宅
R-16	NCR日本橋高津	4,990	9,334.47	8,845.66	94.8	2.9	共同住宅
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	4,841	8,747.40	7,717.77	88.2	1.9	共同住宅
C-34	NCR銀座	4,160	3,494.42	3,360.00	96.2	2.0	共同住宅
R-9	クレスト草津	3,935	13,452.80	13,452.80	100.0	3.0	共同住宅
合計		72,985	105,347.31	100,164.85	95.1	38.6	

(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位を四捨五入しております。  
(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	4,053	3,814
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	3,345	3,339
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	3,208	3,160
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	2,311
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	1,762	1,749
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	2,091	1,992
C-7	NCR新宿弐番館	東京都新宿区北新宿一丁目21番16号	信託受益権	1,024.49	942	897
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	1,659	1,634
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	1,473	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	1,166	1,138
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	1,002	973
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	1,200	1,232
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	1,056	994
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	753	771
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	666	702
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	595	641
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	562	583
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	1,239
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	1,299
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	1,176
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋富沢町12番11号	信託受益権	2,117.46	1,690	1,677
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	1,536
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	864	893
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	3,237	3,224
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	3,137
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	1,229
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	882
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	620	615
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	508	544
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	1,592
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	886
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	1,367	1,296
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	4,160
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	3,441	3,474
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	11,353
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	4,820	5,159
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	16,500	16,525
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	1,840	1,871
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	1,178	1,126
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	1,078
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	1,030	1,059
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	888	934
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	576	527
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	482	519
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	337	359
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	223	240
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	1,300
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	990	993
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	962	984
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	908
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	1,350	1,257
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	1,524
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	1,080	1,127

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-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	714
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	3,250	3,327
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	1,412
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	3,090	3,076
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	9,678
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	1,215
M-25	NCR森下ウエスト	東京都江東区新大橋二丁目12番11号	不動産	1,275.60	845	854
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	2,065
M-27	NCR三ノ輪	東京都台東区根岸五丁目24番4号	不動産	2,406.41	1,730	1,826
M-28	NCR自由が丘ウエスト	東京都世田谷区等々力七丁目14番13号	不動産	857.32	720	769
M-29	NCR中野	東京都中野区新井二丁目12番13号	不動産	1,613.86	1,250	1,291
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	7,109	6,744
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	1,079	1,089
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	1,041	1,027
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	1,048	1,049
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	1,002
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	839	849
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	775
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	673	718
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	683	658
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	638	653
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	449	451
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	463	474
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	456
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	427	454
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	197	211
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	160	175
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	655
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	340	337
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	210	220
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	691	723
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	720
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	397	373
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	271	256
R-5	NCR加古川	(寺番館)兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、(弐番館)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	264	272
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	182	201
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	1,721
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	3,738	3,935
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	1,788	1,770
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	3,279.90	1,723	1,668
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	820	833
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	5,595
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	409	401
R-15	NCR栄	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番10号	不動産	2,836.00	1,410	1,451
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	4,990
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	大阪府大阪市中央区島之内一丁目15番25号	不動産	8,747.40	4,720	4,841
R-21	NCR三宮	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番31号	不動産	3,071.60	1,490	1,543
R-22	NCR勾当台公園	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番24号	不動産	1,684.10	655	706
R-23	NCR一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番27号、30号	不動産	2,800.32	970	1,044
R-24	NCR大町	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8号	不動産	2,149.08	849	910
R-25	NCR上町台	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目1番12号	不動産	5,415.39	3,240	3,312
合計				276,209.31	184,135	186,671

(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8月31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4期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)				第5期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)			
		テナント総数 (注2) (件)	稼働率 (注3) (注4) (%)	賃貸事業 収入 (注4) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	テナント総数 (注2) (件)	稼働率 (注3) (注4) (%)	賃貸事業 収入 (注4) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)
		C-1	NCR南青山	1	98.2	111,788	2.4	1	93.4
C-2	NCR西麻布ツインタワー	1	95.5	90,173	1.9	1	92.4	92,914	1.8
C-3	NCR西麻布	1	95.4	92,568	2.0	1	88.8	90,394	1.7
C-4	NCRお茶の水	1	93.8	61,514	1.3	1	87.3	59,122	1.1
C-5	NCR参宮橋	1	92.5	50,036	1.1	1	96.9	50,666	1.0
C-6	NCR新宿壹番館	1	98.1	64,444	1.4	1	98.9	63,083	1.2
C-7	NCR新宿弐番館	1	97.5	29,449	0.6	1	97.8	29,466	0.6
C-8	NCR日本橋イースト	1	96.5	47,299	1.0	1	97.3	50,664	1.0
C-9	NCR日本橋ウエスト	1	97.7	44,202	0.9	1	84.7	42,755	0.8
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1	98.4	34,021	0.7	1	97.6	34,175	0.6
C-11	NCR銀座ツインⅡ	1	100.0	30,699	0.6	1	93.7	29,878	0.6
C-12	NCR原宿	1	100.0	33,375	0.7	1	95.2	33,675	0.6
C-13	NCR三田	1	100.0	31,346	0.7	1	93.3	33,036	0.6
C-14	NCR代々木上原	1	100.0	23,928	0.5	1	100.0	23,167	0.4
C-15	NCR千駄ヶ谷	1	95.8	21,205	0.4	1	100.0	20,983	0.4
C-16	NCR新宿7丁目	1	90.9	18,752	0.4	1	100.0	20,184	0.4
C-17	NCR市谷左内町	1	90.0	16,416	0.3	1	95.4	16,239	0.3
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1	96.8	40,837	0.9	1	97.3	38,219	0.7
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1	100.0	41,790	0.9	1	90.3	38,960	0.7
C-20	NCR新宿茶ノ水	1	97.3	35,481	0.7	1	100.0	34,952	0.7
C-21	NCR神保町	1	92.9	90,122	1.9	—	—	57,092	1.1
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1	90.4	51,136	1.1	1	98.8	50,995	1.0
C-23	NCR神保町Ⅱ	1	98.4	45,316	1.0	1	98.2	42,003	0.8
C-24	NCR銀座イーストⅢ	1	95.3	26,260	0.6	1	97.7	25,433	0.5
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	1	100.0	90,004	1.9	1	100.0	90,000	1.7
C-26	NCR笹塚	1	98.8	97,606	2.1	1	93.3	93,339	1.8
C-27	NCR高輪台	1	96.9	30,778	0.7	1	94.2	32,295	0.6
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	1	100.0	27,833	0.6	1	100.0	27,845	0.5
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	1	100.0	17,010	0.4	1	100.0	17,020	0.3
C-30	NCR銀座イーストⅣ	1	95.0	17,613	0.4	1	100.0	16,949	0.3
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1	92.8	41,991	0.9	1	92.3	41,833	0.8
C-32	NCR南麻布	1	86.4	22,469	0.5	1	92.8	23,828	0.4
C-33	NCR南麻布イースト	1	92.5	38,841	0.8	1	97.5	39,389	0.7
C-34	NCR銀座	1	99.1	96,708	2.0	1	96.2	108,940	2.0
C-35	NCR日本橋水天宮	1	96.0	96,385	2.0	1	96.3	99,960	1.9
C-36	NCR高輪	1	95.7	279,601	5.9	1	95.6	272,877	5.1
C-37	NCR東日本橋	1	99.2	60,148	1.3	1	97.1	139,280	2.6
C-38	カテリーナ三田タワースイート(NCR)	1	65.4	103,027	2.2	1	91.7	425,669	8.0
M-1	NCR目黒三田	—	—	68,021	1.4	—	—	—	—
M-2	NCR等々力	1	94.9	57,356	1.2	1	94.9	56,910	1.1
M-3	NCR本所吾妻橋	1	100.0	37,141	0.8	1	100.0	37,207	0.7
M-4	NCR北沢	1	80.0	26,420	0.6	1	73.0	26,840	0.5
M-5	NCR目黒	1	100.0	28,259	0.6	1	100.0	32,771	0.6
M-6	NCR洗足公園	1	100.0	30,250	0.6	1	94.2	31,092	0.6
M-7	NCR経堂	—	—	9,422	0.2	—	—	—	—
M-8	NCR門前仲町	1	100.0	20,909	0.4	1	100.0	18,075	0.3
M-9	NCR田園調布	1	100.0	19,310	0.4	1	100.0	19,234	0.4
M-10	NCR根岸	1	92.1	11,541	0.2	1	92.1	11,488	0.2
M-11	NCR上池台	1	100.0	8,477	0.2	1	100.0	8,165	0.2
M-12	NCR大塚	1	92.8	44,049	0.9	1	91.9	39,526	0.7
M-13	NCR森下	1	100.0	34,600	0.7	1	97.8	31,343	0.6
M-14	NCR若林公園	1	100.0	30,143	0.6	1	95.8	29,406	0.6
M-15	NCR浅草橋	1	96.4	31,543	0.7	1	96.7	34,254	0.6
M-16	NCR学芸大学	1	92.1	39,495	0.8	1	98.0	44,387	0.8
M-17	NCR自由が丘	1	95.5	43,220	0.9	1	97.7	42,461	0.8
M-18	NCR目白イースト	1	100.0	34,968	0.7	1	97.1	34,705	0.7

物件番号	不動産等の名称 (注1)	第4期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)				第5期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)			
		テナント総数 (注2) (件)	稼働率 (注3) (注4) (%)	賃貸事業 収入 (注4) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)	テナント総数 (注2) (件)	稼働率 (注3) (注4) (%)	賃貸事業 収入 (注4) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注4) (%)
		M-19	NCR入谷	1	100.0	23,526	0.5	1	96.0
M-20	NCR池袋	1	96.0	93,652	2.0	1	94.3	89,956	1.7
M-21	NCR要町	1	100.0	39,711	0.8	1	97.3	39,488	0.7
M-22	NCR上野タワー	1	97.0	98,336	2.1	1	91.3	95,838	1.8
M-23	NCR品川シーサイドタワー	1	95.3	231,598	4.9	1	95.7	279,319	5.2
M-24	NCR八雲	1	94.5	14,265	0.3	1	95.4	29,991	0.6
M-25	NCR森下ウエスト	—	—	—	—	1	100.0	5,614	0.1
M-26	NCR戸越銀座	1	100.0	17,297	0.4	1	98.5	67,200	1.3
M-27	NCR三ノ輪	—	—	—	—	1	0.0	—	—
M-28	NCR自由が丘ウエスト	—	—	—	—	1	0.0	—	—
M-29	NCR中野	—	—	—	—	1	0.0	—	—
G-1	NCR横浜イースト	1	98.8	227,883	4.8	1	98.1	242,241	4.5
G-2	NCR船橋本町	1	100.0	44,376	0.9	1	100.0	39,740	0.7
G-3	SH元住吉	1	91.4	55,781	1.2	1	96.8	46,396	0.9
G-4	NCR豊田	1	98.4	44,381	0.9	1	92.4	43,896	0.8
G-5	NCR西船橋	1	97.5	35,223	0.7	1	93.8	35,306	0.7
G-6	NCR舞浜	1	94.9	31,409	0.7	1	96.7	28,183	0.5
G-7	NCR市川妙典	1	100.0	26,886	0.6	1	100.0	31,087	0.6
G-8	NCR久米川	1	93.8	23,708	0.5	1	100.0	22,328	0.4
G-9	NCR浦安	1	100.0	22,948	0.5	1	100.0	22,960	0.4
G-10	NCR南行徳Ⅰ	1	93.9	21,060	0.4	1	95.9	21,977	0.4
G-11	NCR南行徳Ⅱ	1	82.9	14,801	0.3	1	85.7	15,208	0.3
G-12	NCR野毛山	1	100.0	16,102	0.3	1	96.7	15,776	0.3
G-13	NCR南林間	1	96.5	16,667	0.4	1	100.0	17,682	0.3
G-14	NCR湘南	1	94.7	16,063	0.3	1	100.0	15,770	0.3
G-15	LM淵野辺本町	1	79.5	7,450	0.2	1	93.3	8,844	0.2
G-16	LM東青梅第三	1	79.5	5,690	0.1	1	91.0	10,493	0.2
G-17	PT市川	1	100.0	19,852	0.4	1	100.0	20,016	0.4
G-18	PT塩焼	1	88.9	14,478	0.3	1	100.0	12,975	0.2
G-19	PT堀江	1	85.6	7,967	0.2	1	85.2	8,391	0.2
R-1	NCR大通公園	1	74.7	23,939	0.5	1	94.8	24,277	0.5
R-2	五色山ハイツ	1	100.0	28,258	0.6	1	100.0	28,149	0.5
R-3	NCR西公園	1	100.0	18,164	0.4	1	96.7	16,592	0.3
R-4	NCR西大塚	1	100.0	11,084	0.2	1	94.4	11,116	0.2
R-5	NCR加古川	1	85.3	15,761	0.3	1	97.1	16,162	0.3
R-6	LM前橋西片貝	1	96.0	9,116	0.2	1	94.6	10,123	0.2
R-7	アプリレ垂水	1	100.0	62,148	1.3	1	100.0	62,148	1.2
R-8	NCR上本町	—	—	11,325	0.2	—	—	—	—
R-9	クレスト草津	1	100.0	158,898	3.4	1	100.0	157,457	3.0
R-10	NCR本町イースト	1	93.1	64,067	1.4	1	92.2	60,220	1.1
R-11	NCR新梅田	1	92.3	60,705	1.3	1	93.7	57,255	1.1
R-12	NCR静岡鷹匠	1	93.3	32,463	0.7	1	100.0	34,454	0.6
R-13	NCR阿倍野	1	97.4	169,766	3.6	1	93.9	177,511	3.3
R-14	NCR大手通	1	84.3	13,798	0.3	1	90.0	12,066	0.2
R-15	NCR栄	—	—	—	—	1	98.9	28,063	0.5
R-16	NCR日本橋高津	1	97.5	156,805	3.3	1	94.8	155,388	2.9
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	—	—	—	—	1	88.2	100,212	1.9
R-21	NCR三宮	—	—	—	—	1	98.3	43,155	0.8
R-22	NCR勾当台公園	—	—	—	—	1	100.0	17,183	0.3
R-23	NCR一番町	—	—	—	—	1	100.0	6,554	0.1
R-24	NCR大町	—	—	—	—	1	100.0	680	0.0
R-25	NCR上町台	—	—	—	—	1	0.0	—	—
	合 計	94	94.2	4,734,746	100.0	104	92.0	5,328,215	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(当該計算期間中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、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	39,600	29,400	△51
	受取変動・支払固定			
合計		39,600	29,400	△51

(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、△81百万円については、「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いません。

#### 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。

#### 2. 期中の資本的支出

第5期において、本投資法人が保有する不動産及び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53百万円であり、当期費用に区分された修繕費14百万円と合わせて68百万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栄 (愛知県名古屋市)	エアコン設置工事	自 平成19年4月 至 平成19年4月	7
NCR心斎橋イーストタワー (大阪府大阪市)	共用部家具設置工事	自 平成19年8月 至 平成19年8月	5
NCR栄 (愛知県名古屋市)	ウォシュレット設置工事	自 平成19年4月 至 平成19年4月	3
その他			36
合計			53

(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	第5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	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
前期末積立金残高	—	42	75	111	132
当期積立額	47	33	36	32	33
当期積立金取崩額	4	—	—	11	0
次期繰越額	42	75	111	132	166

(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8月31日現在197百万円を積み立てております。

#### 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)	室内家具家電交換、ゴミ捨場架台交換、パソコン交換	自 平成19年9月 至 平成20年2月	3	0	0
NCR西麻布ツインタワー (東京都港区)	エントランス改修工事、ゴミ捨場扉交換、戸別減圧弁交換、防犯カメラ追加設置	自 平成19年9月 至 平成20年2月	9	0	0
NCR原宿 (東京都渋谷区)	エントランス改修、掲示板新設、ゴミ置場設置	自 平成19年9月 至 平成20年2月	3	0	0
NCR元住吉 (神奈川県川崎市)	エアコン交換、給湯器交換	自 平成19年9月 至 平成20年2月	3	0	0
NCR豊田 (東京都日野市)	給水加圧ユニット交換、排水ポンプ交換、エントランス天井照明器具交換、駐車場鉄部塗装・部品交換、エントランス防犯カメラ設置、エアコン交換、給湯器交換	自 平成19年9月 至 平成20年2月	9	0	0
NCR洗足公園 (東京都大田区)	室内リフォーム、防犯カメラ設置、給湯器交換、エアコン交換、機械式駐車場塗装	自 平成19年9月 至 平成20年2月	5	0	0
クレスト草津 (滋賀県草津市)	屋内消火栓収納箱塗装、浄化槽改修、進入路スロープ脇ガードレール設置、ELV1・4号機主ロープ交換	自 平成19年9月 至 平成20年2月	4	0	0
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	メールボックス内側扉・ダイヤル上交換、給湯器交換、自動扉新設	自 平成19年9月 至 平成20年2月	7	0	0
NCR上町台 (大阪府大阪市)	館名板、エアコン、照明取付	自 平成19年9月 至 平成20年2月	16	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。

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第4期		第5期	
	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
(a) 資産運用報酬(注)	462,192	508,953		
(b) 資産保管委託報酬	10,704	11,575		
(c) 一般事務委託報酬	27,212	19,945		
(d) 役員報酬	4,200	4,200		
(e) その他の費用	166,782	154,325		
合計	671,092	698,999		

(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4期242百万円、第5期177百万円あります。

2. 借入状況

平成19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
株式会社あおぞら銀行	平成18年12月13日	2,100	688	1.11%	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	1,049	1.11%	平成19年12月21日					
株式会社新生銀行		3,200	1,049							
株式会社福岡銀行		2,000	656							
株式会社北洋銀行		2,000	656							
住友信託銀行株式会社		1,400	459							
株式会社りそな銀行		1,000	328							
株式会社百五銀行		1,000	328							
三井住友海上火災保険株式会社		1,000	328							
株式会社山口銀行		1,000	328							
株式会社千葉銀行		1,000	328							
株式会社新生銀行		—	3,000	1.17%	平成20年3月31日					
中央三井信託銀行株式会社	平成19年8月20日	—	1,000							
株式会社三井住友銀行		—	400							
株式会社あおぞら銀行	平成19年8月21日	—	1,000							
株式会社三井住友銀行		—	800	1.17%	平成20年3月31日					
株式会社三井住友銀行	平成19年8月28日	—	2,250							
株式会社りそな銀行	平成19年8月28日	—	750							
小計			25,300	17,500						
一年 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	4,226	4,226	0.90%	平成19年12月17日	期日一括	(注2)	有担保	
	みずほ信託銀行株式会社		3,269	3,269						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,870	2,870						
	住友信託銀行株式会社		1,833	1,833						
	小計			12,200						12,200

	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
株式会社あおぞら銀行	5,568	5,159								
住友信託銀行株式会社	3,028	2,805								
株式会社りそな銀行	2,930	2,715								
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,930	2,715								
株式会社百五銀行	976	905								
株式会社みずほ銀行	平成18年12月18日	4,000	4,000	1.12%	平成21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	1,500							
株式会社三菱東京UFJ銀行		1,400	1,400							
住友信託銀行株式会社		1,000	1,000							
株式会社新生銀行		1,000	1,000							
中央三井信託銀行株式会社		800	800							
農林中央金庫	平成19年3月27日	5,000	5,000	1.80%	平成22年12月17日	期日一括	(注2)	無担保		
株式会社あおぞら銀行		3,000	3,000							
株式会社三井住友銀行		—	2,900							
中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月27日	—	1,000	1.50%	平成24年3月26日	期日一括	(注2)	無担保		
株式会社あおぞら銀行		—	1,000							
住友信託銀行株式会社		—	500							
株式会社新生銀行		—	500							
株式会社りそな銀行		—	500							
小計			38,800	43,650						
合計			76,300	73,350						

(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)
第2回無担保投資法人債	平成19年4月12日	—	12,000	1.79	平成24年4月12日	期日一括	(注3)	(注4)
第3回無担保投資法人債	平成19年4月12日	—	5,000	2.15	平成26年4月11日	期日一括	(注3)	(注4)
合計		14,000	31,000					

(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。

(注3) 資金使途は、短期借入金の返済です。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。



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)
M-25	NCR森下ウエスト	平成19年6月29日	810
M-27	NCR三ノ輪	平成19年8月21日	1,720
M-28	NCR自由が丘ウエスト	平成19年8月28日	720
M-29	NCR中野	平成19年8月28日	1,250
R-15	NCR栄	平成19年3月23日	1,360
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	平成19年3月27日	4,693
R-21	NCR三宮	平成19年3月27日	1,485
R-22	NCR勾当台公園	平成19年4月26日	655
R-23	NCR一番町	平成19年7月31日	965
R-24	NCR大町	平成19年8月28日	841
R-25	NCR上町台	平成19年8月20日	3,214
合計			17,714

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)
C-21	NCR神保町	平成19年6月29日	3,275	2,845	401
合計			3,275	2,845	401

(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により表示しております。

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森下ウエスト	平成19年6月29日	不動産	東京都江東区新大橋二丁目9番7	810	837	
	NCR三ノ輪	平成19年8月21日	不動産	東京都台東区根岸五丁目58番他1筆	1,720	1,730	
	NCR自由が丘ウエスト	平成19年8月28日	不動産	東京都世田谷区等々力七丁目30番8	720	720	
	NCR中野	平成19年8月28日	不動産	東京都中野区新井二丁目54番2他1筆	1,250	1,250	
	NCR栄	平成19年3月23日	不動産	愛知県名古屋市中区栄四丁目1610番	1,360	1,410	
	NCR心斎橋イーストタワー	平成19年3月27日	不動産	大阪府大阪市中央区島之内一丁目19番10	4,693	4,700	
	NCR三宮	平成19年3月27日	信託不動産	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目308番	1,485	1,490	
	NCR勾当台公園	平成19年4月26日	不動産	宮城県仙台市青葉区国分町三丁目10番12	655	655	
	NCR一番町	平成19年7月31日	不動産	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目6番26他1筆	965	970	
	NCR大町	平成19年8月28日	不動産	宮城県仙台市青葉区大町二丁目5番8	841	849	
	NCR上町台	平成19年8月20日	不動産	大阪府大阪市中央区上本町西四丁目623番2	3,214	3,240	
	合計					17,714	17,851

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	譲渡価額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
譲渡	NCR神保町	平成19年6月29日	信託不動産	東京都千代田区神田小川町三丁目7番4	3,275	3,053
合計					3,275	3,053

(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19年3月1日から平成19年8月31日まで)に該当した取引は、金利スワップ取引3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	17,714,300	—
	うち利害関係人からの買付額(注1)	うち利害関係人への売付額(注1)
	4,693,000 (26.5%)	— (—)
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	4,693,000 (100.0%)	— (—)
合計	4,693,000 (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)	
修繕維持費	315,332	株式会社ニューシティプロパティサービス	160,511	50.9%
物件管理委託料	144,697	株式会社ニューシティプロパティサービス	134,865	93.2%
仲介手数料及び広告費等	365,558	株式会社ニューシティプロパティサービス	355,989	97.4%
その他賃貸事業費用	86,001	株式会社ニューシティプロパティサービス	8,530	9.9%
		ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	436	0.5%
		ニューシティ・リーシング・ツー株式会社	628	0.7%
		ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社	370	0.4%
		ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	434	0.5%
		ニューシティ・リーシング・ファイブ株式会社	409	0.5%
ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	335	0.4%		
投資法人債引受手数料	68,000	みずほ証券株式会社	47,600	70.0%

(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) 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。

### 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

平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について残存価額を廃止し、耐用年数経過時点で備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しております。なお、この変更による影響額は軽微であります。

### 3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 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19年4月6日	投資法人債発行に関する事務を委託する件	平成19年4月6日に、第2回及び第3回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）の発行を決議しました（第2回債は120億円、第3回債は50億円を発行、以下併せて「本投資法人債」という。）。当該本投資法人債の決議に基づき、買取引受契約をみずほ証券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社との間で締結、投資法人債の管理委託契約及び事務委託契約を住友信託銀行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。

科目	期別		第5期 平成19年8月31日現在		第4期（ご参考） 平成19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	4,245,687		4,713,872		4,713,872	
信託現金及び信託預金	4,076,730	※1	3,885,406		3,885,406	
営業未収入金	119,610		136,718		136,718	
前払費用	33,124		47,387		47,387	
前渡金	—		700,000		700,000	
未収消費税等	41,731		—		—	
その他の流動資産	51,866		24,134		24,134	
貸倒引当金	△4,917		△3,616		△3,616	
流動資産合計	8,563,834	4.4	9,503,902		9,503,902	5.2
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	19,514,342		10,896,689		10,896,689	
減価償却累計額	358,582		174,835		174,835	
構築物	174,700		87,157		87,157	
減価償却累計額	2,270		1,021		1,021	
機械装置	409,816		209,476		209,476	
減価償却累計額	10,450		4,545		4,545	
工具器具備品	622,434		357,431		357,431	
減価償却累計額	33,461		16,617		16,617	
土地			26,135,278		16,600,462	
信託建物	51,493,465	※1	52,387,383		52,387,383	
減価償却累計額	2,552,931		1,988,547		1,988,547	
信託構築物	500,751	※1	503,391		503,391	
減価償却累計額	16,913		12,828		12,828	
信託機械装置	605,360	※1	615,229		615,229	
減価償却累計額	40,464		31,528		31,528	
信託工具器具備品	413,500	※1	409,766		409,766	
減価償却累計額	66,626		50,518		50,518	
信託土地		※1	88,970,691		90,926,678	
有形固定資産合計	185,758,642	94.9	170,713,224		170,713,224	94.1
2. 無形固定資産						
信託借地権	913,996		913,996		913,996	
その他無形固定資産	4,875		5,252		5,252	
無形固定資産合計	918,871	0.4	919,248		919,248	0.5
3. 投資その他の資産						
差入預託保証金	11,454		10,274		10,274	
長期前払費用	108,445		116,156		116,156	
修繕積立金	197,441		181,632		181,632	
デリバティブ資産	12,110		28,871		28,871	
投資その他の資産合計	329,453	0.2	336,934		336,934	0.2
固定資産合計	187,006,967	95.5	171,969,407		171,969,407	94.8
III. 繰延資産						
投資法人債発行費	114,657		36,604		36,604	
繰延資産合計	114,657	0.1	36,604		36,604	0.0
資産合計	195,685,458	100.0	181,509,914		181,509,914	100.0

科目	期別		第5期 平成19年8月31日現在		第4期（ご参考） 平成19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
(負債の部)		%				%
I. 流動負債						
営業未払金	222,623		255,079			
短期借入金	17,500,000		25,300,000			
一年以内返済予定長期借入金 ※1	12,200,000		12,200,000			
未払金	571,083		382,161			
未払費用	283,164		155,213			
未払消費税等	—		32,675			
未払法人税等	1,484		4,983			
前受金	508,475		436,150			
繰延税金負債	7,274		11,038			
その他の流動負債	42,084		13,381			
流動負債合計	31,336,189	16.0	38,790,684	21.4		
II. 固定負債						
投資法人債	31,000,000		14,000,000			
長期借入金 ※1	43,650,000		38,800,000			
繰延税金負債	4,770		—			
預り敷金保証金	262,001		217,062			
信託預り敷金保証金	1,425,269		1,455,701			
デリバティブ債務	477		3,592			
固定負債合計	76,342,519	39.0	54,476,356	30.0		
負債合計	107,678,709	55.0	93,267,040	51.4		
(純資産の部) ※2						
I. 投資主資本						
1. 出資総額	85,791,179		85,791,179			
2. 剰余金						
当期未処分利益	2,197,443		2,437,788			
投資主資本合計	87,988,623	45.0	88,228,967	48.6		
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	18,126		13,906			
評価・換算差額等合計	18,126	0.0	13,906	0.0		
純資産合計	88,006,749	45.0	88,242,874	48.6		
負債・純資産合計	195,685,458	100.0	181,509,914	100.0		

科目	期別		第5期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日		第4期（ご参考） 自平成18年9月1日 至平成19年2月28日	
	金額（千円）	百分比	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	5,328,215		4,734,746			
不動産等売却益 ※2	401,893	5,730,109	944,147	5,678,893	100.0	
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用 ※1	2,053,080		1,856,401			
資産運用報酬	508,953		462,192			
資産保管委託報酬	11,575		10,704			
一般事務委託報酬	19,945		27,212			
役員報酬	4,200		4,200			
その他営業費用	154,325	2,752,080	166,782	2,527,493	44.5	
営業利益金額		2,978,028		3,151,400	55.5	
3. 営業外収益						
受取利息	1,452		805			
雑収入	2,090	3,542	1,907	2,712	0.0	
4. 営業外費用						
支払利息	423,048		371,280			
融資関連費用	98,049		123,257			
投資法人債利息	238,862		110,903			
投資口交付費	—		88,544			
投資法人債発行費償却	19,041		12,201			
その他営業外費用	3,402	782,405	5,505	711,692	12.5	
経常利益金額		2,199,166		2,442,420	43.0	
税引前当期純利益金額		2,199,166		2,442,420	43.0	
法人税、住民税及び事業税	1,501		5,012			
法人税等調整額	287	1,788	△333	4,679	0.1	
当期純利益金額		2,197,377		2,437,740	42.9	
前期繰越利益		65		47		
当期未処分利益		2,197,443		2,437,788		

第5期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計		
平成19年2月28日残高	85,791,179	2,437,788	88,228,967	13,906	88,242,874
当期中の変動額					
新投資口の発行	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△2,437,722	△2,437,722	—	△2,437,722
当期純利益金額	—	2,197,377	2,197,377	—	2,197,377
繰延ヘッジ損益	—	—	—	4,219	4,219
当期変動額の合計	—	△240,344	△240,344	4,219	△236,125
平成19年8月31日残高	85,791,179	2,197,443	87,988,623	18,126	88,006,749

第4期（自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計		
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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	期別	第4期（ご参考） 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	
1. 固定資産の減価償却の方法	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。 建物 2～65年 構築物 10～65年 機械装置 17～30年 工具器具備品 2～30年 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。 ③長期前払費用 定額法を採用しております。	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。 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無形固定資産 その他無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①—  ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。なお、第4期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しております。	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。 「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。 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。 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。
3. 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	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9,517千円です。	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1,191千円です。

期別 項目	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第4期（ご参考） 自 平成18年9月1日 至 平成19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。 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>
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5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第4期（ご参考） 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
	1.固定資産の減価償却の方法	平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について残存価額を廃止し、耐用年数経過時点に備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。

期別 項目	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第4期（ご参考） 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
	2.繰延資産の処理方法	当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務対応報告第19号）が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は、9,342千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第4期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3年間で均等額を償却しております。

[追加情報]

期別 項目	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第4期（ご参考） 自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
	1.金利スワップの特例処理	—

[貸借対照表に関する注記]

期別 項目	第5期 (平成19年8月31日現在)	第4期（ご参考） (平成19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> <p>信託現金及び信託預金 2,147,202 信託建物 26,659,739 信託構築物 277,819 信託機械装置 71,892 信託工具器具備品 135,141 信託土地 46,556,988 合計 75,848,783</p> <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> <p>一年以内返済予定長期借入金 12,200,000 長期借入金 19,550,000 合計 31,750,000</p>
※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5期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日		第4期(ご参考) 自平成18年9月1日 至平成19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 (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	4,907,248	賃貸料	4,305,680
	駐車場収入	160,198	駐車場収入	137,530
	付帯収入	13,437	付帯収入	15,516
	その他賃貸事業収入	247,330	その他賃貸事業収入	276,017
	合計	5,328,215	合計	4,734,746
	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	315,332	修繕維持費	283,269
	水道光熱費	67,954	水道光熱費	74,617
	物件管理委託料	144,697	物件管理委託料	135,677
	固定資産税等	164,699	固定資産税等	123,485
	保険料	11,559	保険料	10,488
	仲介手数料及び広告費等	365,558	仲介手数料及び広告費等	358,515
	信託報酬	47,563	信託報酬	46,459
	減価償却費	846,941	減価償却費	737,301
	貸倒引当金繰入額	2,772	貸倒引当金繰入額	3,053
	その他賃貸事業費用	86,001	その他賃貸事業費用	83,533
	合計	2,053,080	合計	1,856,401
	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	3,275,134	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,878,345
※2. 不動産等売却益 の内訳	C-21 ニューシティレジデンス神保町 (単位:千円)		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	3,275,000	不動産等売却収入	7,070,000
	不動産等売却原価	2,845,467	不動産等売却原価	6,086,246
	その他売却費用	27,639	その他売却費用	25,913
	不動産等売却益	401,893	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5期 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日		第4期(ご参考) 自平成18年9月1日 至平成19年2月28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		164,068口	

(関連当事者との取引に関する注記)

第5期 自平成19年3月1日 至 平成19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	不動産の取得(注5)	4,693,000	—	
	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)	2,974,002	営業未収入金 前受金 預り敷金保証金 信託預り敷金保証金	494 405,070 164,800 670,735
					修繕維持費(注4)	160,511	営業未払金	105,216
					物件管理委託料 (注4)	134,865		
					仲介手数料及び広告 費等(注4)	355,989		
					その他賃貸事業費用 (注4)	8,530		
	ニューシティ・ リーシング・ワン株式会社	不動産賃貸業	—	なし	不動産の賃貸(注3)	756,119	営業未収入金 前受金 預り敷金保証金 信託預り敷金保証金	17,067 41,600 96,304 137,063
	第4期(ご参考) 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) 不動産の仲介 (注2)	16,200,000 165,375	前渡金 (注6)
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 前受金 預り敷金保証金 信託預り敷金保証金	20,222 361,896 217,062 634,266
					修繕維持費 (注4)	129,092	営業未払金	76,516
					物件管理委託料 (注4)	128,136		
					仲介手数料及び広 告費等(注4)	314,173		
					その他賃貸事業費用 (注4)	22,920		
ニューシティ・リアルエステイト・ トレーディング・セブン株式会社		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・ レジデンシャル株式会社		不動産業	—	なし	不動産の取得 (注5)	1,160,000	—	—

(注1) 期末残高には消費税等が含まれておりますが、取引金額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5期		第4期 (ご参考)	
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	(単位：千円)	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	(単位：千円)
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				
(1) 流動の部				
繰延税金資産 (流動)				
未払事業税損金不算入額	45		333	
貸倒損失否認	1,897		1,945	
貸倒引当金損金算入限度超過額	1,936		1,432	
繰延税金資産小計	3,880		3,710	
評価性引当額	△3,834		△3,377	
繰延税金資産合計	45		333	
繰延税金負債 (流動)				
繰延ヘッジ損益	7,320		11,372	
繰延税金負債合計	7,320		11,372	
繰延税金負債の純額	7,274		11,038	
(2) 固定の部				
繰延税金負債 (固定)				
繰延ヘッジ損益	4,770			
繰延税金負債合計	4,770			
繰延税金負債の純額	4,770			
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 (調整)	39.39		39.39	
支払分配金の損金算入額	△39.36		△39.31	
その他	0.05		0.11	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08		0.19	

(1口当たり情報に関する注記)

期 別 項 目	第5期		第4期 (ご参考)	
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	
1. 1口当たり純資産額	536,404円		537,843円	
2. 1口当たり当期純利益金額	13,393円		16,804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]

期 別	第5期		第4期 (ご参考)																											
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日																											
1. 資産の譲渡契約の締結	本投資法人は、平成19年9月14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。		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>【ニューシティレジデンス新宿壱番館】</p> <p>譲渡価格 (注)：2,181百万円</p> <p>損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約177百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡予定日：平成19年10月30日</p> <p>譲渡先：ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社</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を除きます。</p>		<p>【ニューシティレジデンス神保町】</p> <p>譲渡価格 (注)：3,275百万円</p> <p>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</p> <p>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を除きます。</p>																											
	<p>【ニューシティレジデンス新宿式番館】</p> <p>譲渡価格 (注)：979百万円</p> <p>損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約76百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡予定日：平成19年10月30日</p> <p>譲渡先：ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社</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を除きます。</p>		<p>2. 投資法人債の発行</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>発行年月日：平成19年4月12日</li> <li>発行価額の総額：12,000百万円</li> <li>利率：1.79%</li> <li>償還期限：平成24年4月12日</li> <li>償還方法：期日一括</li> </ul> <p>②第3回無担保投資法人債</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>発行年月日：平成19年4月12日</li> <li>発行価額の総額：5,000百万円</li> <li>利率：2.15%</li> <li>償還期限：平成26年4月11日</li> <li>償還方法：期日一括</li> </ul>																											
	<p>【ニューシティレジデンス笹塚】</p> <p>譲渡価格 (注)：3,507百万円</p> <p>損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。</p> <p>譲渡予定日：平成19年10月30日</p> <p>譲渡先：ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社</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を除きます。</p>		<p>3. 借入金の返済</p> <p>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="1"> <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</p> <p>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
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																													

区 分	期 別	第5期	第4期 (ご参考)
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日
		金額 (円)	金額 (円)
I. 当期末処分利益		2,197,443,875	2,437,788,331
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		2,197,362,724 (13,393)	2,437,722,344 (14,858)
III. 次期繰越利益		81,151	65,987
分配金の額の算出方法		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2,197,362,724円を利益分配金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。	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円を利益分配金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。

独立監査人の監査報告書

平成19年10月24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 克丸 

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19年3月1日から平成19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、平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について残存価額を廃止し、耐用年数経過時点で備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用している。
2. 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、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成18年8月11日 実務報告第19号）の適用に伴い、投資法人償発行費について、償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更している。
3. 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、資産の譲渡契約の締結を行っている。

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



科目	期別	
	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第4期 自 平成18年9月1日 至 平成19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	2,199,166	2,442,420
減価償却費	846,941	737,301
長期前払費用償却額	37,129	39,552
投資法人債発行費償却額	19,041	12,201
受取利息	△1,452	△805
支払利息	661,911	482,183
投資口交付費	—	88,544
営業未収入金の増加・減少額	△59,078	△9,798
未収消費税等の増加・減少額	△41,731	46,449
営業未払金の増加・減少額	△32,456	92,562
未払金の増加・減少額	79,510	61,057
未払消費税等の増加・減少額	△32,675	32,675
前受金の増加・減少額	72,324	52,406
信託有形固定資産の売却による減少額	2,846,117	7,706,296
長期前払費用の支払額	△29,418	△60,066
その他	48,773	△86,059
小計	6,614,103	11,636,922
利息の受取額	1,452	805
利息の支払額	△533,959	△447,477
法人税等の支払額	△5,000	△634
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,076,595	11,189,615
<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	△17,912,736	△7,294,971
信託有形固定資産の取得による支出	△34,696	△16,661,391
前渡金による支出	—	△700,000
無形固定資産の取得による支出	△57	△245
差入預託保証金の収入	39	—
差入預託保証金の支出	△1,220	—
預り敷金保証金の収入	68,760	103,286
預り敷金保証金の支出	△16,384	△3,692
預り敷金保証金対応預金の預入による支出	△79,432	△132,678
預り敷金保証金対応預金の引出による収入	31,966	16,380
信託預り敷金保証金の収入	174,178	277,060
信託預り敷金保証金の支出	△141,721	△313,338
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	△193,045	△283,119
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入	214,842	423,981
修繕積立金の支出	△13,135	△121,738
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,902,643	△24,690,468
<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	9,200,000	25,300,000
短期借入金の返済による支出	△17,000,000	△33,500,000
長期借入金の借入による収入	6,400,000	17,700,000
長期借入金の返済による支出	△1,550,000	△13,800,000
投資法人債発行による収入	17,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△97,093	—
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	△2,429,259	△1,630,984
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,523,646	14,665,356
<b>IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	△302,401	1,164,504
<b>V. 現金及び現金同等物の期首残高</b>	6,838,162	5,673,658
<b>VI. 現金及び現金同等物の期末残高</b>	6,535,761	6,838,162

(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)

項目	期別	
	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第4期 自 平成18年9月1日 至 平成19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りリスクを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)

項目	期別	
	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	第4期 自 平成18年9月1日 至 平成19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	(平成19年8月31日現在) 現金及び預金勘定 4,245,687千円 信託現金及び信託預金勘定 4,076,730千円 預り敷金保証金対応預金(注) △311,784千円 信託預り敷金保証金 対応信託預金(注) △1,474,871千円 現金及び現金同等物 6,535,761千円	(平成19年2月28日現在) 現金及び預金勘定 4,713,872千円 信託現金及び信託預金勘定 3,885,406千円 預り敷金保証金対応預金(注) △264,317千円 信託預り敷金保証金 対応信託預金(注) △1,496,798千円 現金及び現金同等物 6,838,162千円
	(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。

## 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のホームページでは、基本的な仕組みや投資の基本方針のほか

- 最新のプレスリリース、決算情報、法定開示資料
- ポートフォリオの概要、写真等の不動産物件情報
- 分配金、稼働率に関する情報 等

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。今後も内容の充実を図り、投資家の皆様へ公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

**メール配信サービス**

ホームページ上でメールアドレスをご登録頂くと、本投資法人のプレスリリースなどのIR情報を、電子メールにてお知らせいたします。

登録画面



IRメール (お知らせ)



**【TOPページ】**



**What's New**

本投資法人の最新プレスリリースをご覧頂けます。  
(過去のプレスリリースはBack Numberでご覧頂けます。)

**IR情報**

IR情報のタブを選択すると、様々なIR情報をご覧頂くことができます。



①【分配金】  
分配金に関する情報をご覧頂けます。



②【稼働率】  
各地域別、月毎の稼働率推移表をご覧頂けます。



③【IRライブラリー】  
開示資料をご覧頂けます。

決算短信



決算説明会資料



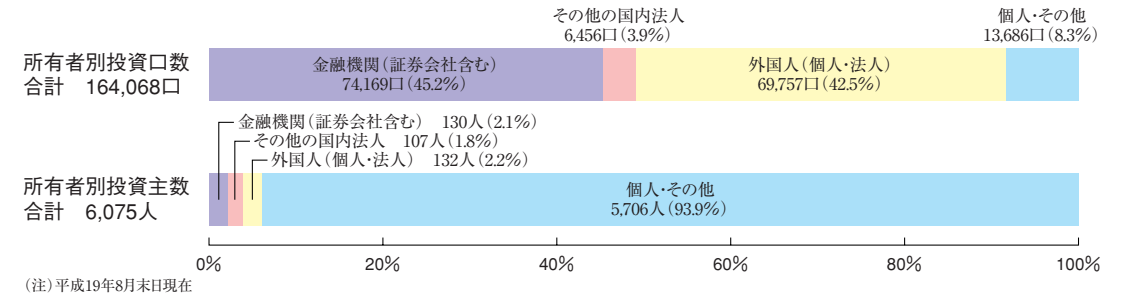
資産運用報告



その他の掲載内容

【決算】	決算発表に関するお知らせ
【株価情報】	
【規約】	
【財務の状況】	借入金、格付 等の財務情報
【IRイベント】	決算月の表
【投資家の皆様へ】	投資主総会に関する情報

## 投資主分布



## 住所等の変更手続について

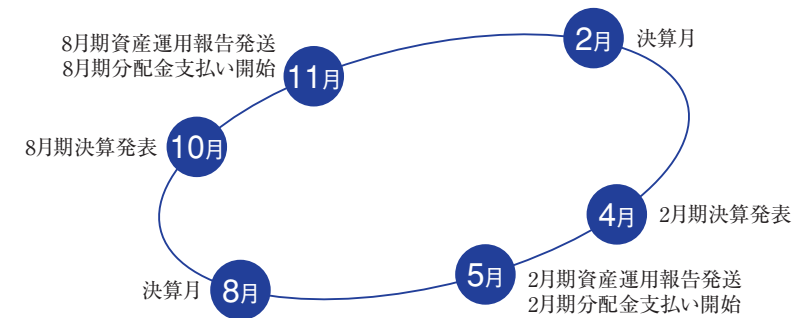
住所、氏名、届出印等の変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

## 分配金について

「分配金」は「配当金領収証」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、「配当金領収証」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ゆうちょ銀行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 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