

# NEW CITY RESIDENCE

資産運用報告 第6期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日

NEW CITY  
RESIDENCE



## 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なら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、この度第6期（平成20年2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7物件（取得価格合計約133億円）の追加取得をするとともに、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108物件、取得価格総額1,893億円、賃貸可能戸数6,875戸となりました。引き続き着実な外部成長を進める一方財務の安定化を推進し、ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる格付けがA3からA2へ引き上げられました。リーシングにおいては、期中に低稼働で取得した資産の早期稼働に努めた結果、期末の稼働率は前期末の92%から93.8%となりました。また、ブランド戦略の一環として「エコ宣言」を発信しています。ニューシティレジデンスにお住まいの皆様と一緒に環境活動を行って参りたいと考えています。

これらの取り組みにより、当期は営業収益6,252百万円、当期純利益2,453百万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14,954円となりました。

今後も資産の着実な成長と収益の最大化を目指し、鋭意努力して参る所存です。  
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

取締役 執行役員 CCO  
大津啓二

資産運用会社 常勤取締役

取締役 執行役員  
田尻正明

代表取締役社長  
(本投資法人執行役員)  
新井潤

取締役 執行役員  
財務経理本部長  
岩崎和行

## 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。

## New City Residence Investment Corporation

### Contents

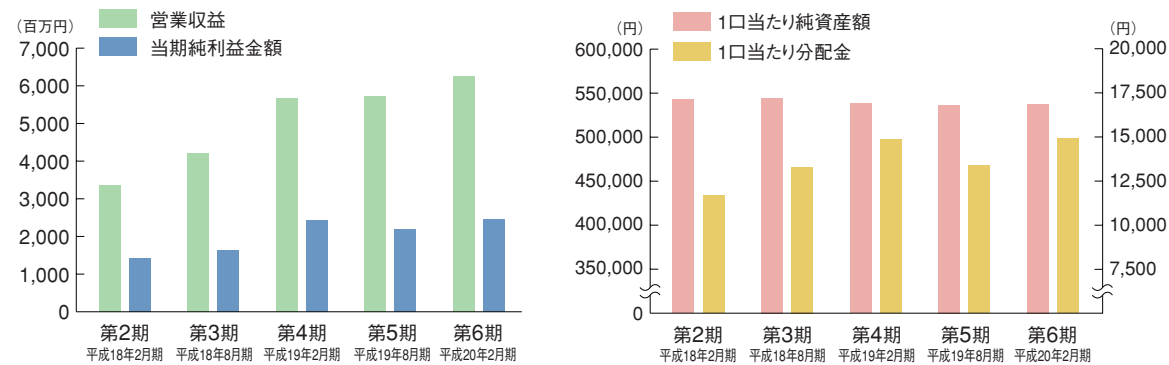
ニューシティ・レジデンス投資法人の特徴と基本方針	2	本投資法人の概要 / 資産運用会社の概要	26
ご挨拶	2	資産運用報告	27
決算ハイライト	4	貸借対照表	47
「近」「新」「大」を中核資産とするポートフォリオ構築	6	損益計算書	49
ポートフォリオ分散	8	投資主資本等変動計算書	50
財務戦略	9	注記表	51
内部成長	10	金銭の分配に係る計算書	58
ブランド戦略	12	会計監査人の監査報告書	59
ポートフォリオ（全108物件）一覧	14	キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	60
ポートフォリオマップ	16	投資主インフォメーション	62
ポートフォリオの概要	18		

決算サマリー

期 決算年月	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	第6期 平成20年2月
営業収益	3,346百万円	4,201百万円	5,678百万円	5,730百万円	6,252百万円
当期純利益金額	1,433百万円	1,630百万円	2,437百万円	2,197百万円	2,453百万円
総資産額	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円	195,685百万円	202,743百万円
純資産額	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円	88,006百万円	88,245百万円
1口当たり純資産額	542,687円	544,451円	537,843円	536,404円	537,859円
1口当たり分配金	11,692円	13,302円	14,858円	13,393円	14,954円
当期運用日数	181日	184日	181日	184日	182日

第6期確定分配金（平成20年2月期） 投資口1口当たり14,954円

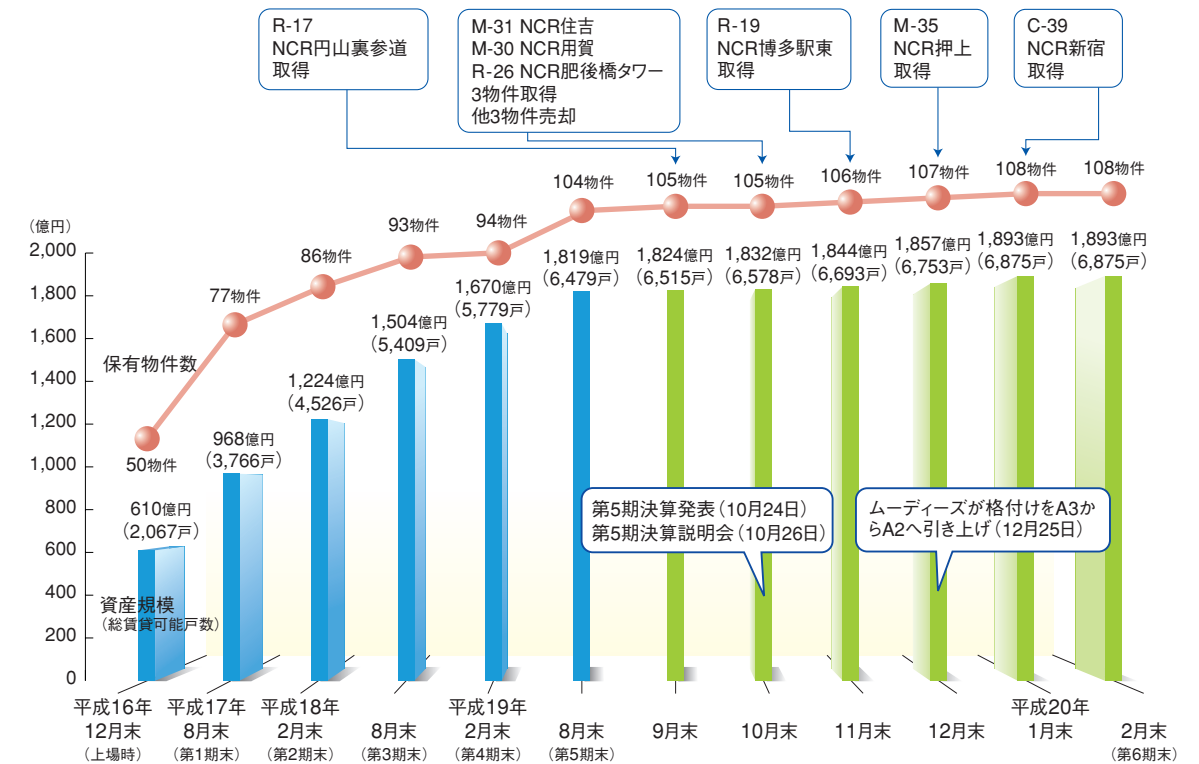
財務ハイライト



発行体格付の状況（平成20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	A2	安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A+	安定的

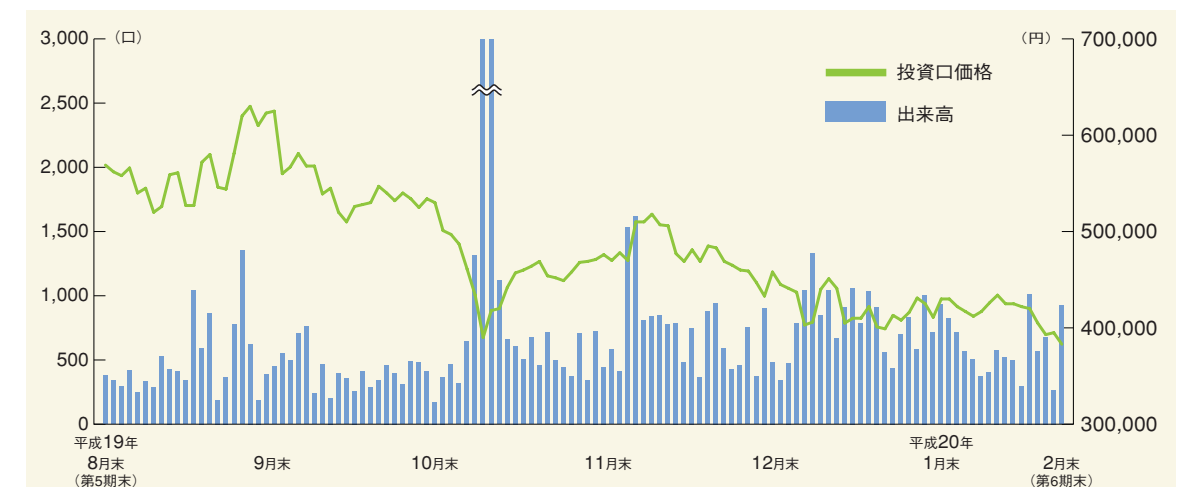
成長の軌跡と第6期中の主なイベント



(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可能な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20年2月29日までの終値ベースで記載しています。



本投資法人における賃貸住宅物件の「近」「新」「大」

**近** ビジネスゾーンへの近接性

最寄り駅への距離とともに業務商業施設が集積した地域(ビジネスゾーン)への近接性を備えていること

- 職住近接、医療・文化・娯楽施設と住居の近接により、根強い賃貸需要が長期に亘り見込まれると考えます。

**新** 近年の基準において建築された建物

耐震力、建築仕様、セキュリティ設備等が近年の基準に対応していること

- 耐震基準、天井・ドア・サッシ高等の建築仕様が近年の志向に合致しており、高水準の住設機器を有する賃貸住宅は、適切な改修を行うことで、長期に亘り競争力を維持できると考えます。

**大** 大規模物件ならではの充実した共用スペース

ホテル仕様のエントランスロビー、コンシェルジュサービス、眺望ラウンジ等の充実した共用部分を有すること

- 充実した共用スペースを有する賃貸住宅は、賃料負担能力の高いテナントからの需要が長期的に見込まれると考えます。

●本資産運用会社は、平成20年3月1日付けにて運用ガイドラインの一部を変更し、「近」「新」「大」の概要を上記のとおり定めています。

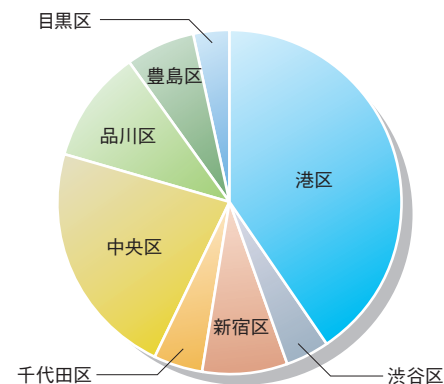
都心主要エリアへの投資状況

6期末ポートフォリオ全体の56.5%

都心主要エリアのポートフォリオ概要

	保有物件数(件)	取得価格合計(百万円)	ポートフォリオ全体に対する比率
港区	10	43,232	22.8%
渋谷区	4	4,414	2.3%
新宿区	5	8,520	4.5%
千代田区	3	4,930	2.6%
中央区	13	23,840	12.6%
品川区	2	11,310	6.0%
豊島区	4	6,957	3.7%
目黒区	3	3,680	1.9%
合計	44	106,883	56.5%

都心主要エリア内の投資比率



●本資産運用会社は、平成20年3月1日付けにて運用ガイドラインの一部を変更しております。変更後の運用ガイドラインにおいては、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区、目黒区を都心主要エリアと定め、ポートフォリオの中心と位置づけています。

都心主要エリアと中核資産

都心主要エリアに所在する「近」「新」「大」の中核資産は下表のとおりです。

**NCR池袋プレイシャスタワー (仮称) (取得予定)**

所在地 東京都豊島区西池袋三丁目21番13号  
 取得価格 27,691百万円(予定)  
 取得日 平成20年10月31日までに取得予定  
 賃貸可能戸数 404戸  
 構造・階数 RC、32F/B2F  
 建築時期 平成18年12月

**カテリーナ三田タワースイート (NCR)**

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)  
 取得価格 16,200百万円  
 取得日 平成18年12月22日  
 賃貸可能戸数 264戸(区分所有権持分割合約34.5%)  
 構造・階数 RC、36F/B2F  
 建築時期 平成18年8月

**NCR高輪**

所在地 東京都港区高輪二丁目17番12号  
 取得価格 10,995百万円  
 取得日 平成18年1月11日  
 賃貸可能戸数 169戸  
 構造・階数 SRC、12F  
 建築時期 平成17年8月

**NCR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  
 取得価格 9,350百万円  
 取得日 平成18年6月30日  
 賃貸可能戸数 208戸  
 構造・階数 RC、25F/B2F  
 建築時期 平成17年11月

## ポートフォリオの分散状況

	第5期末(平成19年8月)	第6期末(平成20年2月)
物件数(物件)	104	108
資産総額(億円) <sup>(注1)</sup>	1,819	1,893
賃貸可能戸数(戸)	6,479	6,875
ポートフォリオ予想損失率(%) <sup>(注2)</sup>	2.5	2.5

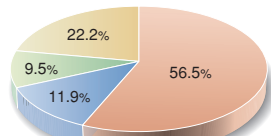
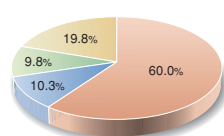
(注1) 取得価格の合計額をいいます。金額は、1億円未満を四捨五入しています。

(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5期末(平成19年8月)

第6期末(平成20年2月)



- 都心主要エリア
- 東京23区(都心主要エリアを除きます。)
- 東京23区を除く東京圏
- 地方

投資基準

地域	比率
都心主要エリア	50%以上
東京23区(都心主要エリアを除きます。)	30%以下
東京23区を除く東京圏	20%以下
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。

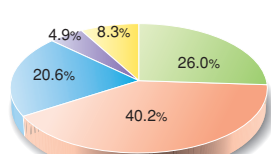
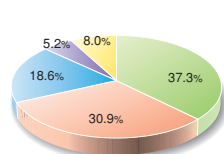
(注3) 「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区)を、「東京23区(都心主要エリアを除きます。)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注4) 本資産運用会社は、平成20年3月1日付けにて運用ガイドラインの一部を変更しています。投資基準は、変更後の運用ガイドラインに基づきます。

## 築年数分散

第5期末(平成19年8月)

第6期末(平成20年2月)



- 2年以下
- 2~4年
- 4~6年
- 6~8年
- 8年超

平均築年数

第5期末(平成19年8月)	第6期末(平成20年2月)
3.5年	3.8年

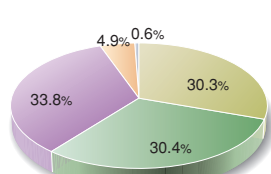
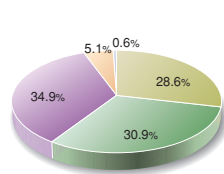
(注1) 取得価格ベースで算出しています。

(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5期末(平成19年8月)

第6期末(平成20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

投資基準

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

(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。

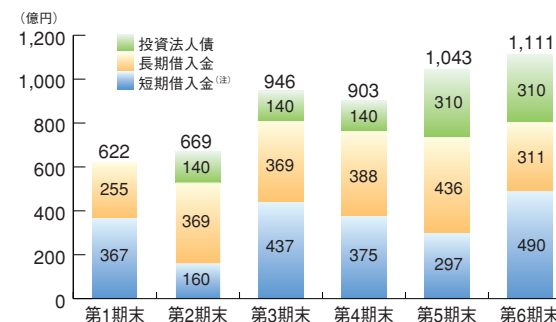
## 6期財務戦略

- ◆ 返済期限の長期化・分散化  
リファイナンスリスクの軽減 — 有担保長期借入金(3年)の無担保長期借入金(5年)への借換え
- ◆ 調達手段の多様化・借入先の分散化  
資金調達の機動性・安定性の確保 — 取引先金融機関の拡充、投資法人債の発行登録
- ◆ 金利の固定化  
金利上昇リスクへの対応 — 金利スワップ購入
- ◆ 格付けの向上

## 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+

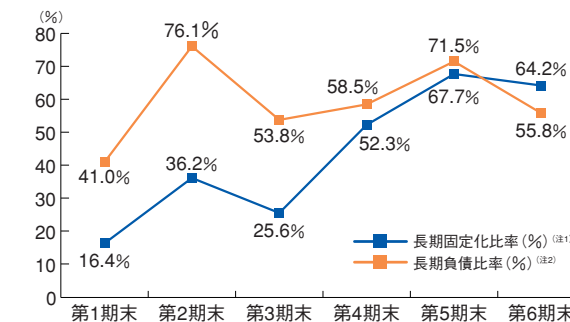
## 有利子負債



(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

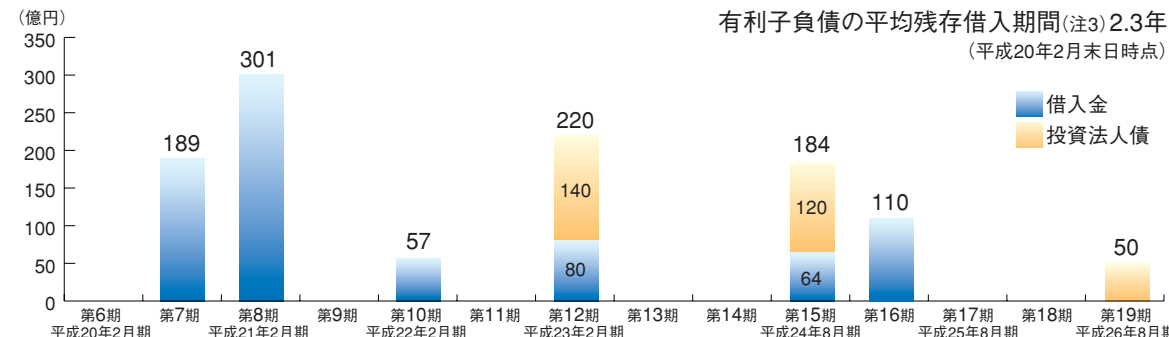


(注1) 有利子負債残高に占める固定金利負債(先日付の金利スワップ契約を含みます。)の比率をいいます。

(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。

## 返済期日の分散



(注1) 平成20年2月末日時点における借入金及び投資法人債の返済予定です。

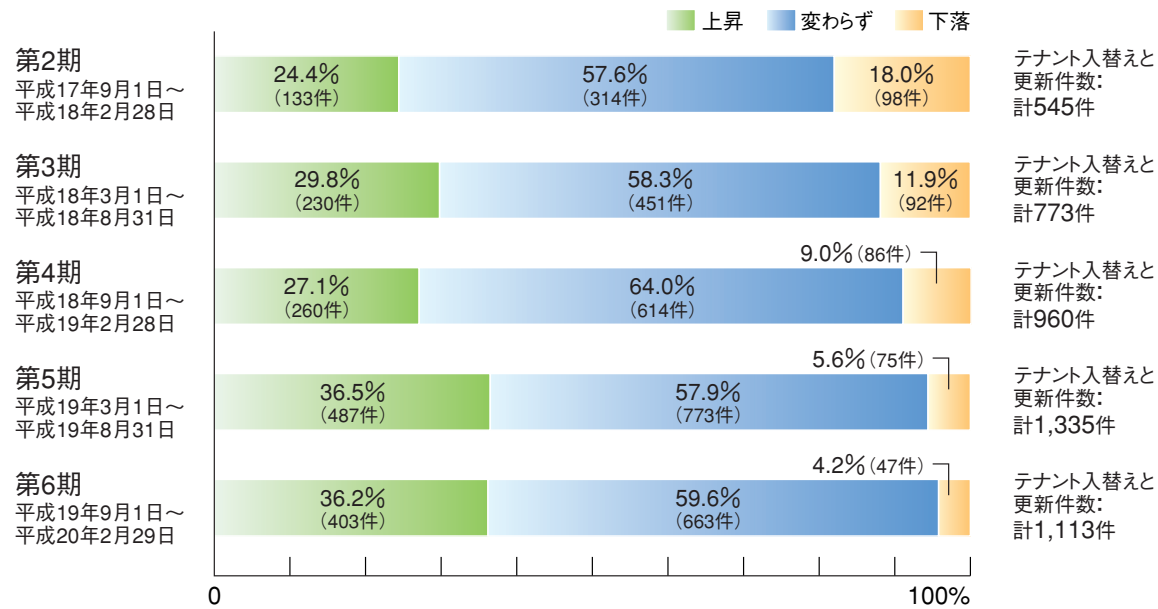
(注2) 1億円未満を切り捨てています。

(注3) 数値は小数点第2位を四捨五入しています。

## 新規契約賃料 & 更新契約賃料の動向

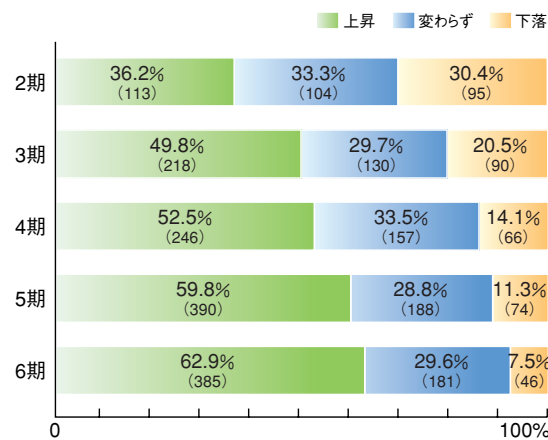
期中のテナント入替え(新規契約)又は更新時の新賃料を旧賃料と比較

ポートフォリオ全体  
入替え(新規契約)&更新時



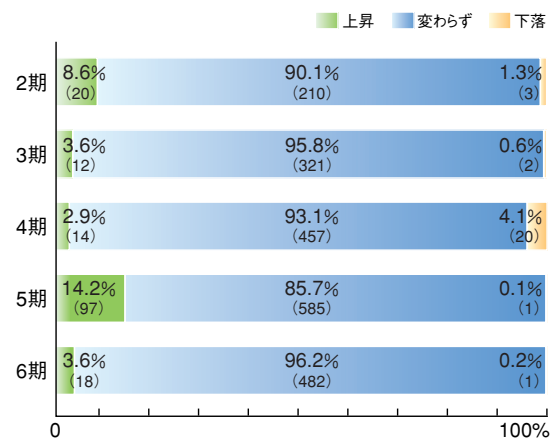
(注)「テナント入替え(新規契約)」にかかる件数は、当該計算期間内において新しいテナントを賃借人として賃貸借契約期間が開始された場合の合計件数を、「更新」にかかる件数は、当該計算期間内において既存のテナントとの間で賃貸借契約が更新され、新たな契約期間が開始された場合の合計件数を記載しています。比率(%)については、小数点第2位を四捨五入しています。

入替え(新規契約)



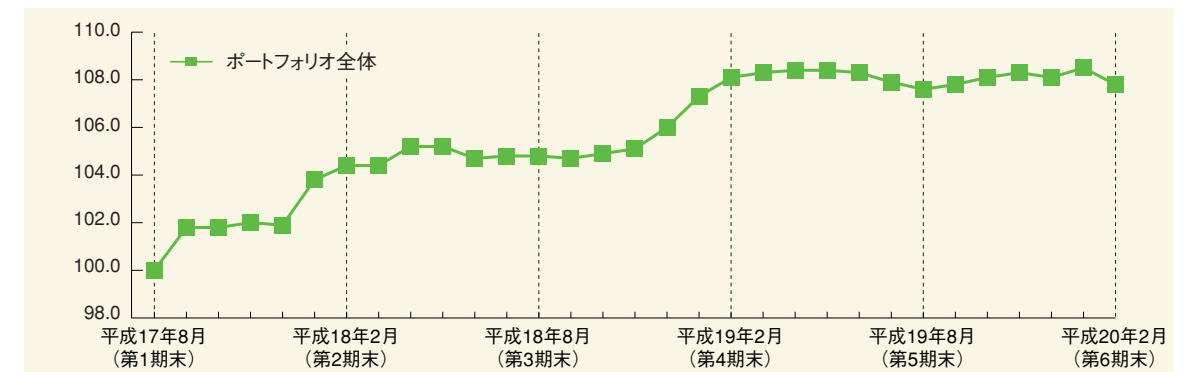
(注1) 括弧内には、当該計算期間内において新しいテナントを賃借人として賃貸借契約期間が開始された場合の合計件数を記載しています。  
(注2) 比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

更新



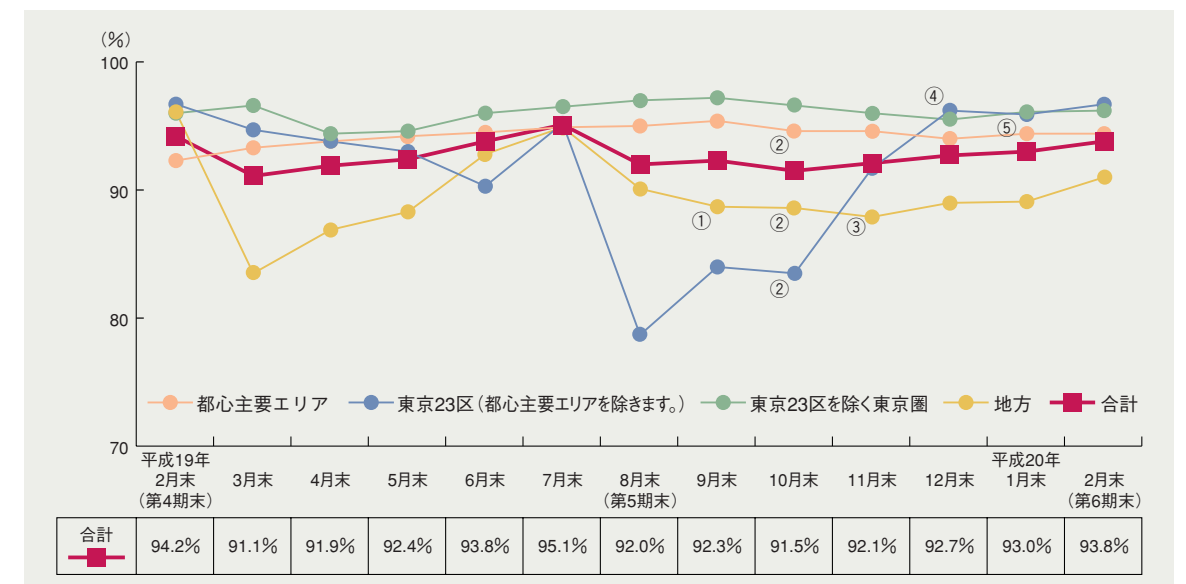
(注1) 括弧内には、当該計算期間内において、既存のテナントとの間で賃貸借契約が更新され、新たな契約期間が開始した場合の合計件数を記載しています。  
(注2) 比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

## 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。

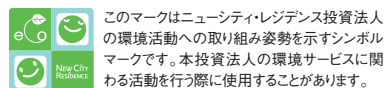
## 地域別稼働率の推移



① 地方では、平成19年9月27日付で「NCR円山裏参道」を取得しました。稼働率はこの物件を加味したものです。  
② 都心主要エリアでは、平成19年10月30日付で「NCR新宿吉番館」、「NCR新宿式番館」、「NCR笹塚」を売却しました。東京23区では、10月19日付で「NCR用賀」を、10月31日付で「NCR住吉」を取得、地方では、10月19日付で「NCR肥後橋タワー」を取得しました。稼働率はこの物件を加味したものです。  
③ 地方では、平成19年11月30日付で「NCR博多駅東」を取得しました。稼働率はこの物件を加味したものです。  
④ 東京23区では、平成19年12月19日付で「NCR押上」を取得しました。稼働率はこの物件を加味したものです。  
⑤ 都心主要エリアでは、平成20年1月30日付で「NCR新宿」を取得しました。稼働率はこ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) 「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区)を、「東京23区(都心主要エリアを除く)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

## 環境への取り組み

本投資法人は、2008年2月に環境負荷の軽減を目指す「エコ宣言」を発信しました。今後は、環境サービスに取り組んでいきます。



### 【エコ宣言】

**私たちは、「未来につながる」賃貸住宅の新たな価値を提案します。**

私たちは身近な環境への配慮が地球規模の環境問題の軽減につながるの考えから、環境活動を入居者の方々と推進するとともに、心豊かに生活できる住空間の提供を通して、賃貸住宅事業を営む投資法人の価値向上を図りつつ、持続可能な社会の実現に貢献することを目指します。

### 環境活動方針

- 1 環境に配慮した賃貸住宅への投資を促進するため、投資の視点に「環境」を加え、環境への負荷が相対的に低い住宅の整備と保有資産の充実を図ります。
- 2 シェアリングなどの使用価値に重点をおいた入居者向け「環境サービス」の提供を通じて、資源やエネルギーを有効に活用する生活スタイルを提案します。
- 3 環境法規制の遵守はもちろんのこと、社会的責任を自覚して事業を推進するとともに、事業活動に伴う環境負荷の低減をはかり、事業に携わるパートナーと環境意識の向上を目指します。

## 環境サービスの事例紹介

### カーシェアリング

入居者が共同利用するカーシェアリングサービスを提供します。経済的で便利、さらに環境への配慮にもつながりと考えております。

**提供価値** 共同利用による車の有効活用、車の維持管理費の削減、レジデンス当たりの車の所有台数削減による利用資源とエネルギーの削減



### あかり安心サービス※

本投資法人保有物件の共用部で使用している照明について、サービス提供会社から蛍光灯・電球を借りて使用します。使用後は本社へ返却し適正にリサイクル処理されます。また、使用されている蛍光灯・電球は再生ガラスを使用しています。

**提供価値** 廃棄物の削減、サービス提供会社による廃棄物の適正処理とリサイクル  
※「あかり安心サービス®」は松下電器産業株式会社の登録商標であり、ビジネスモデル特許出願中のサービスです。



### 自転車シェアリング

入居者が気軽に共同利用できる自転車シェアリングを提供します。資源やエネルギーの削減を、身近なところから支援します。

### 緑化

「緑」が身近に感じられる環境づくりを通じて、入居者の暮らしに潤いとやすらぎを提供します。「自然を身近に感じて暮らしたい…」というニーズに応じて、その環境に可能な形で緑化を順次提供していきます。



※「提供価値」欄その他この書面における環境保全等の効果の記載は、本投資法人が環境サービスを通じて目指すものを記載したものであり、そのような効果が実際に生じることを保証するものではありません。

(注)環境サービスは、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。

## 賃貸生活をサポートするテナントサービスプログラム (注1)

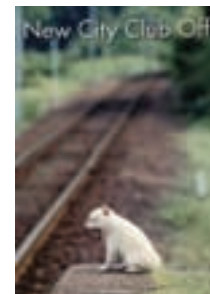
「ニューシティレジデンス」ブランド戦略の一環として、入居者専用の各種サービスを提供しています。

### New City Club Off (ニューシティクラブオフ) NEW

ニューシティレジデンスの入居者が割引料金で利用できるサービスです。

#### 【サービス内容】

- リゾート
- エンターテインメント
- グルメ
- レジャー
- ビューティ
- スポーツ 他



### 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住居する希望者には、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し
- 賃借時の保証人不要 等



### New City 24

24時間体制の入居者専用ダイヤルです。あらゆるご相談・お問い合わせに対応します。



### New City Patrol (ニューシティ・パトロール)

入居者の視点に立って、建物の専門家による確認と点検を1ヶ月に1回実施する定期巡回サービスです。



連携・報告

### New City Reform (ニューシティ・リフォーム)

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ます。  
(東京圏及び大阪エリア内)



■ 壁紙の張替

### 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。

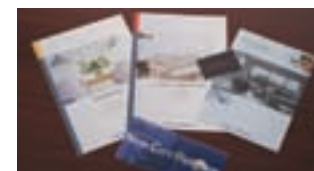
#### 【サービスメニュー】

- 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。



### 入居者専用ホームページ

賃貸生活に役立つ情報を発信。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できます。



### ニューシティレジデンスイベント

これまで、サッカーイベント、ペットイベントを開催しました。



(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(予定)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-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-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スイート(NCR)	16,200	17,553.76	264	平成18年8月	1%	36%	47%	16%	
C-39	NCR新宿	3,597	3,150.80	122	平成19年11月	76%	22%			2%
C-40	NCR目黒	1,050	1,414.73	26	平成12年4月		95%	5%		
C-41	NCR大塚	1,290	1,784.50	54	平成16年9月	81%	19%			
C-42	NCR自由が丘	1,470	1,472.47	40	平成16年4月	15%	85%			
C-43	NCR目白イースト	1,080	1,658.90	29	平成17年4月		38%	62%		
C-44	NCR池袋	3,227	3,644.35	87	平成17年1月	10%	85%	5%		
C-45	NCR要町	1,360	1,624.06	73	平成17年8月	100%				
C-46	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%		
C-47	NCR八雲	1,160	1,276.91	18	平成17年11月		13%	77%	10%	
C-48	NCR戸越銀座	1,960	2,682.22	80	平成18年5月	20%	80%			
計		106,883	120,497.08	2,622		19%	50%	24%	6%	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-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-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-19	NCR入谷	675	1,415.15	22	平成17年6月		44%	56%		
M-22	NCR上野タワー	2,990	4,197.66	102	平成17年2月	21%	77%			2%
M-25	NCR森下ウエスト	810	1,275.60	40	平成19年5月	100%				
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%				
M-30	NCR用賀	1,305	1,472.38	45	平成19年6月	47%	53%			
M-31	NCR住吉	1,170	1,362.60	60	平成19年9月	100%				
M-35	NCR押上	1,267	1,785.24	60	平成19年8月	58%	42%			
計		22,534	33,247.75	771		31%	39%	19%	10%	1%

物件番号	名称	取得(予定)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%
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	アプリーレ垂水	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-17	NCR円山裏参道	486	1,522.89	36	平成19年8月		42%	58%		
R-19	NCR博多駅東	1,230	3,061.60	115	平成19年11月	81%	19%			
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%		
R-26	NCR肥後橋タワー	4,200	6,230.20	194	平成19年3月	69%	31%			
計		41,942	97,945.27	2,454		41%	12%	43%	3%	0%
合計		189,268	287,833.25	6,875		30%	30%	34%	5%	1%

(注1)「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区)を、「東京23区(都心主要エリアを除く)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、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。

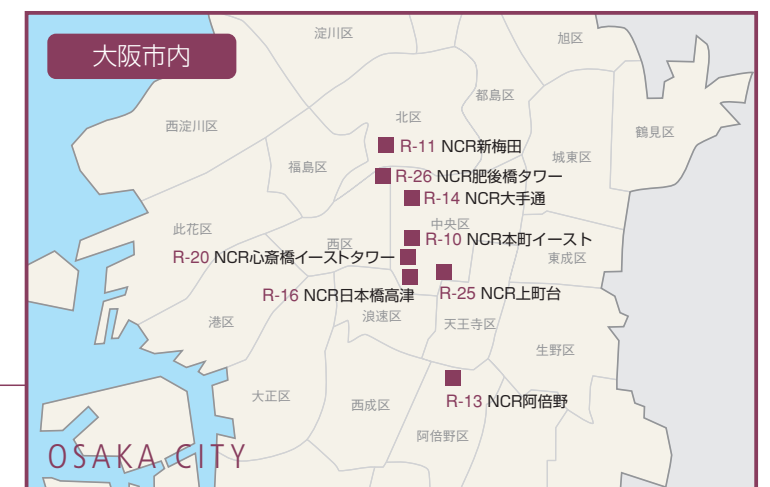
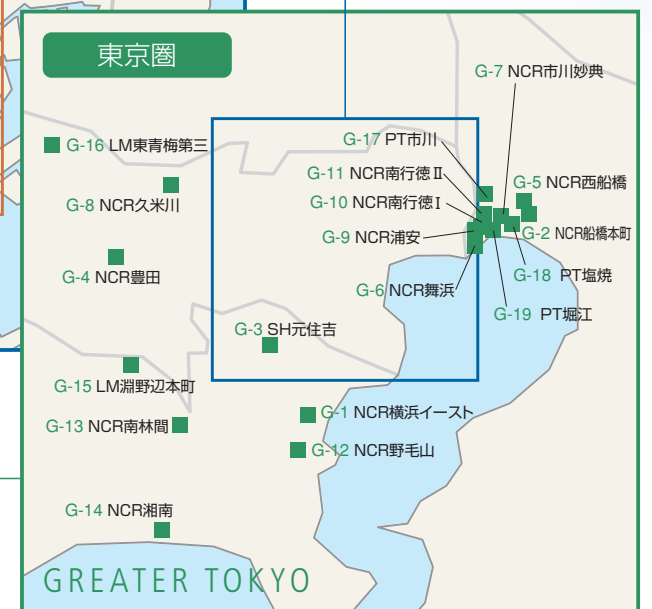
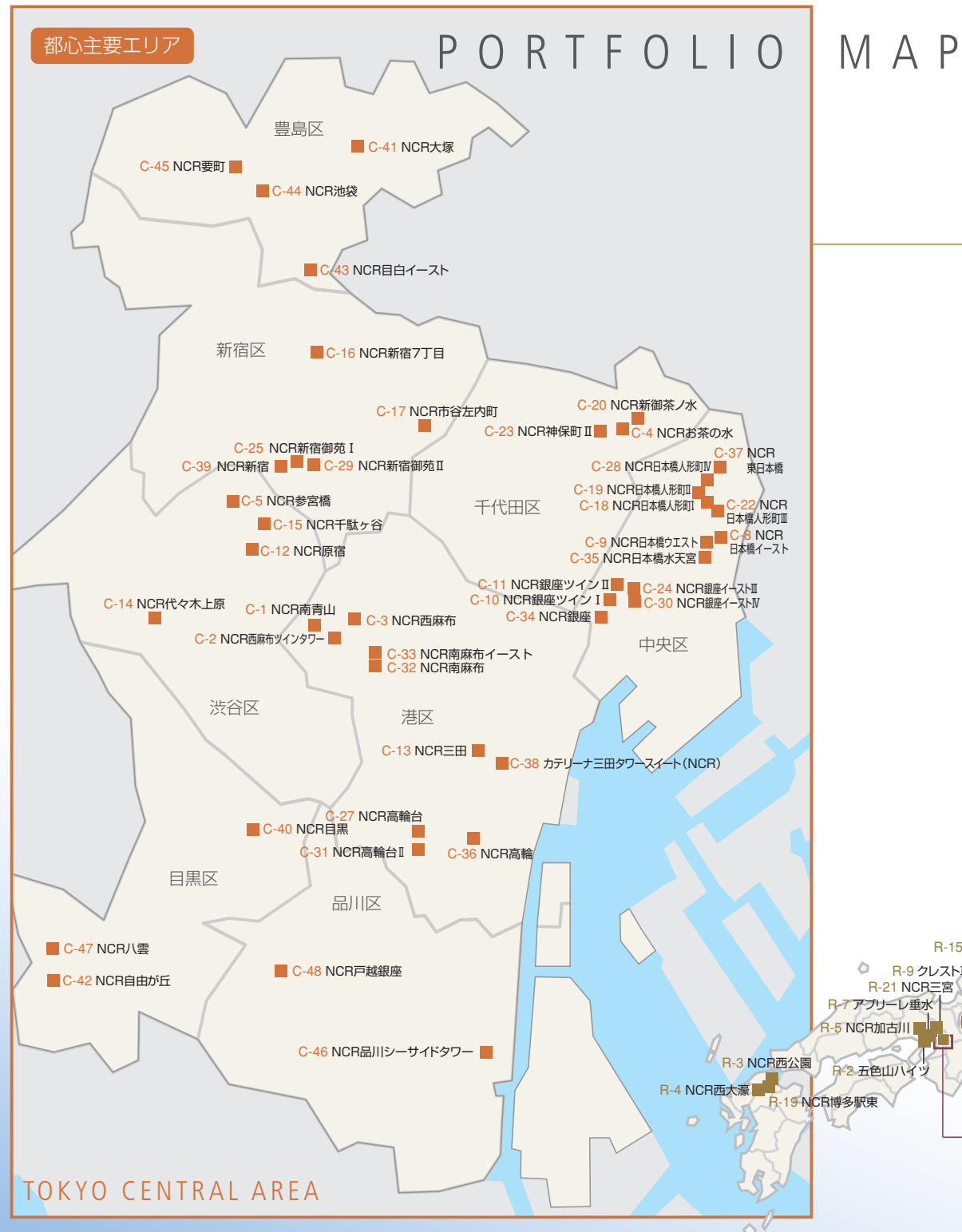
(注4)「賃貸可能面積」は、個々の不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な面積を意味します。

(注5)「賃貸可能戸数」欄には、平成20年2月29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。





R-26 ニューシティレジデンス肥後橋タワー

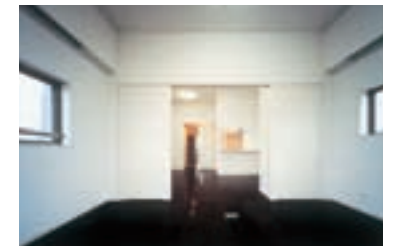
NCR Higobashi Tower



所在地：大阪府大阪市西区  
土佐堀一丁目2番24号  
構造・階数：RC, 21F/B1F  
建築時期：平成19年3月  
賃貸可能戸数：194

C-39 ニューシティレジデンス新宿

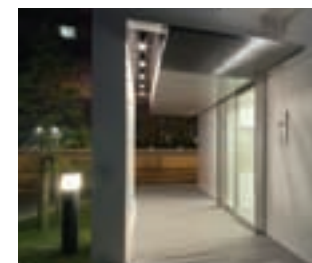
NCR Shinjuku



所在地：東京都新宿区新宿二丁目6番11号  
構造・階数：RC, 15F/B1F  
建築時期：平成19年11月  
賃貸可能戸数：122

M-30 ニューシティレジデンス用賀

NCR Yoga



所在地：東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号  
構造・階数：RC, 9F  
建築時期：平成19年6月  
賃貸可能戸数：45

### M-31 ニューシティレジデンス住吉

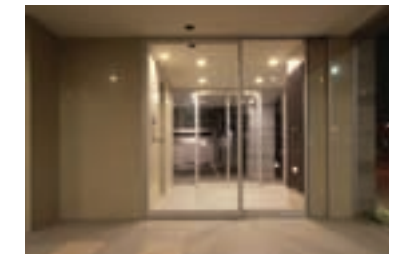
NCR Sumiyoshi



所在地：東京都江東区住吉二丁目8番11号  
構造・階数：SPC,11F  
建築時期：平成19年9月  
賃貸可能戸数：60

### R-17 ニューシティレジデンス円山裏参道

NCR Maruyama Urasando



所在地：北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号  
構造・階数：RC,10F  
建築時期：平成19年8月  
賃貸可能戸数：36

### M-35 ニューシティレジデンス押上

NCR Oshiage



所在地：東京都墨田区向島三丁目5番2号  
構造・階数：RC,11F  
建築時期：平成19年8月  
賃貸可能戸数：60

### R-19 ニューシティレジデンス博多駅東

NCR Hakataekihigashi



所在地：福岡県福岡市博多区比恵町5番31号  
構造・階数：RC,10F  
建築時期：平成19年11月  
賃貸可能戸数：115

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)



所在地：東京都港区芝四丁目16番1号(ウェストアーク)  
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

C-1 ニューシティレジデンス南青山

NCR Minami Aoyama



所在地：東京都港区  
南青山六丁目10番9号  
構造・階数：RC,14F  
建築時期：平成14年8月  
賃貸可能戸数：62

C-2 ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー

NCR Nishi Azabu Twin Tower



所在地：東京都港区  
西麻布二丁目26番20号  
構造・階数：SRC,15F/B1F  
建築時期：平成15年3月  
賃貸可能戸数：60

C-3 ニューシティレジデンス西麻布

NCR Nishi Azabu



所在地：東京都港区  
西麻布一丁目3番12号  
構造・階数：RC,5F/B1F  
建築時期：平成14年3月  
賃貸可能戸数：37

C-4 ニューシティレジデンスお茶の水

NCR Ochanomizu



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

C-46 ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー

NCR Shinagawa Seaside Tower



所在地：東京都品川区東品川四丁目10番18号  
構造・階数：RC,25F/B2F  
建築時期：平成17年11月  
賃貸可能戸数：208

R-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

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-8 ニューシティレジデンス日本橋イースト

NCR Nihonbashi East



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

C-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

C-25 ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅰ

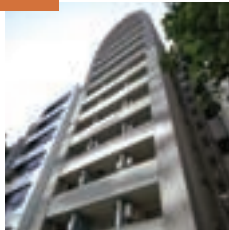
NCR Shinjuku GyoenⅠ



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-34 ニューシティレジデンス銀座

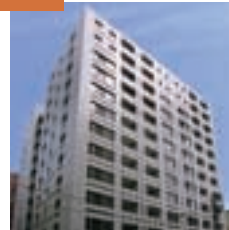
NCR Ginza



所在地：東京都中央区  
銀座八丁目18番2号  
構造・階数：RC,14F  
建築時期：平成17年10月  
賃貸可能戸数：96

C-35 ニューシティレジデンス日本橋水天宮

NCR Nihonbashi Suitengu



所在地：東京都中央区  
日本橋小網町2番1号  
構造・階数：SRC,RC,12F  
建築時期：平成17年7月  
賃貸可能戸数：88

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-27 ニューシティレジデンス三ノ輪

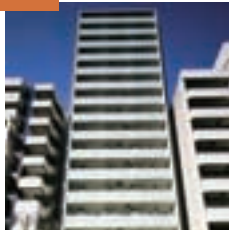
NCR Minowa



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

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

C-42 ニューシティレジデンス自由が丘

NCR Jiyugaoka



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

M-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

G-1 ニューシティレジデンス横浜イースト

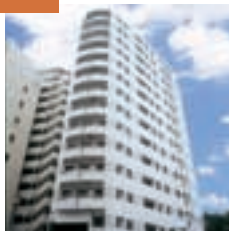
NCR Yokohama East



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-44 ニューシティレジデンス池袋

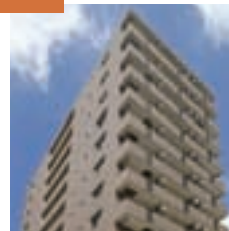
NCR Ikebukuro



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

C-45 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

R-9 クレスト草津

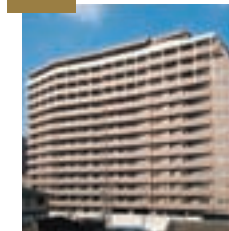
Crest Kusatsu



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

R-13 ニューシティレジデンス阿倍野

NCR Abeno



所在地：大阪府大阪市阿倍野区  
阿倍野筋二丁目4番37号  
構造・階数：SRC,15F  
建築時期：平成18年1月  
賃貸可能戸数：153

C-48 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

M-2 ニューシティレジデンス等々力

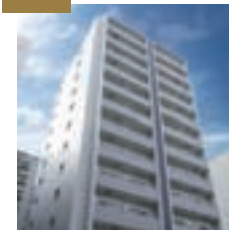
NCR Todoroki



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

R-15 ニューシティレジデンス栄

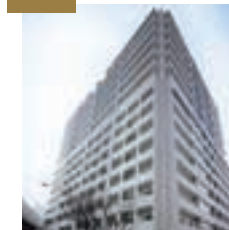
NCR Sakae



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

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

M-13 ニューシティレジデンス森下

NCR Morishita



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

M-16 ニューシティレジデンス学芸大学

NCR Gakugeidaigaku



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

R-21 ニューシティレジデンス三宮

NCR Sannomiya



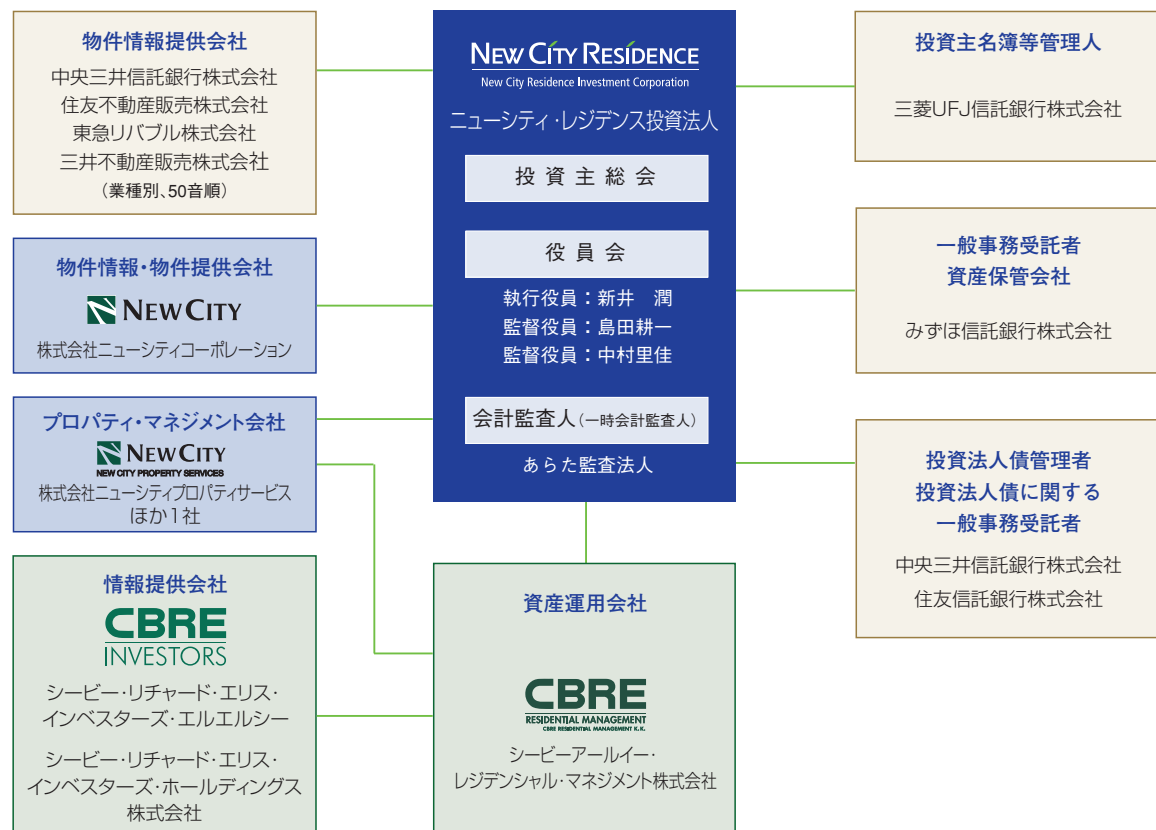
所在地：兵庫県神戸市中央区  
磯辺通三丁目2番31号  
構造・階数：RC,15F  
建築時期：平成19年1月  
賃貸可能戸数：112

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



- 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20年2月29日現在)
- ③株式の総数 (平成20年2月29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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		平成18年2月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月
営業収益	百万円	3,346	4,201	5,678	5,730	6,252
(うち賃貸事業収益)	百万円	(3,346)	(4,201)	(4,734)	(5,328)	(5,647)
営業費用	百万円	1,607	2,125	2,527	2,752	3,017
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,209)	(1,559)	(1,856)	(2,053)	(2,239)
営業利益金額	百万円	1,739	2,075	3,151	2,978	3,234
経常利益金額	百万円	1,435	1,635	2,442	2,199	2,456
当期純利益金額 (a)	百万円	1,433	1,630	2,437	2,197	2,453
総資産額 (b)	百万円	135,663	164,094	181,509	195,685	202,743
(対前期比)	%	(+29.6)	(+21.0)	(+10.6)	(+7.8)	(+3.6)
純資産額 (c)	百万円	66,539	66,756	88,242	88,006	88,245
(対前期比)	%	(+64.3)	(+0.3)	(+32.2)	(△0.3)	(+0.3)
出資総額	百万円	65,106	65,106	85,791	85,791	85,791
発行済投資口数 (d)	口	122,612	122,612	164,068	164,068	164,068
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	542,687	544,451	537,843	536,404	537,859
分配総額 (e)	百万円	1,433	1,630	2,437	2,197	2,453
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	11,692	13,302	14,858	13,393	14,954
(うち1口当たり利益分配金)	円	(11,692)	(13,302)	(14,858)	(13,393)	(14,954)
(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>	%	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)	1.4 (2.9)	1.2 (2.3)	1.2 (2.5)
自己資本利益率 <sup>(注2)</sup>	%	2.7 (5.4)	2.4 (4.9)	3.1 (6.3)	2.5 (4.9)	2.8 (5.6)
自己資本比率 (c) / (b)	%	49.0	40.7	48.6	45.0	43.5
(対前期増減)	%	(+10.4)	(△8.4)	(+7.9)	(△3.6)	(△1.4)
配当性向 (e) / (a)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数 <sup>(注3)</sup>	件	86	93	94	104	108
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	183,722.52	227,310.83	246,553.52	276,209.31	287,833.25
期末稼働率 <sup>(注3)</sup>	%	94.6	92.3	94.2	92.0	93.8
当期減価償却費	百万円	500	651	737	846	920
当期資本的支出額	百万円	46	65	29	53	87
賃貸NOI (Net Operating Income) <sup>(注2)</sup>	百万円	2,637	3,293	3,615	4,122	4,327
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>(注2)</sup>	倍	12.7	7.4	7.6	5.6	5.3
1口当たりFFO (Funds from Operation) <sup>(注2)</sup>	円	15,774	18,616	19,351	18,555	20,562
FFO (Funds from Operation) 倍率 <sup>(注2)</sup>	倍	16.9	13.6	15.5	15.5	9.3
有利子負債総額	百万円	66,900	94,600	90,300	104,350	111,195
期末総資産有利子負債比率 <sup>(注2)</sup>	%	49.3	57.6	49.7	53.3	54.8
当期運用日数	日	181	184	181	184	182

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。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。

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、平成20年2月末日現在において、保有物件数108物件、資産規模1,893億円（取得価格ベース）と、上場時に比べて約3.1倍の資産規模まで成長することが出来ました。また、保有物件の稼働率は、第5期末の平成19年8月末時点において92.0%でありましたが、第6期末の平成20年2月末においては93.8%となりました。

### (2) 当期の運用実績

本投資法人は、平成19年9月1日より104物件（取得価格ベースで1,819億円、賃貸可能戸数合計6,479戸、賃貸可能面積合計276,209.31㎡）で第6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。この結果、本投資法人は、当期に7物件（取得価格ベースで133億円、賃貸可能戸数合計632戸、賃貸可能面積合計18,585.71㎡）を取得する一方、3物件を売却（譲渡価格合計67億円）しました。当期末時点の保有資産合計は、108物件、1,893億円、賃貸可能戸数合計6,875戸、賃貸可能面積合計287,833.25㎡となりました。

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19年9月	1物件/5億円	—	105物件/1,824億円	6,515戸
平成19年10月	3物件/67億円	3物件/67億円	105物件/1,832億円	6,578戸
平成19年11月	1物件/12億円	—	106物件/1,844億円	6,693戸
平成19年12月	1物件/13億円	—	107物件/1,857億円	6,753戸
平成20年1月	1物件/36億円	—	108物件/1,893億円	6,875戸
平成20年2月	—	—	108物件/1,893億円	6,875戸

(注1) 「当該月に取得された物件」欄の「物件数」とは、当該月中に本投資法人が取得した不動産〔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」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) 「当該月に売却された物件」欄の「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) 「各月末合計」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) 「賃貸可能戸数合計」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。

### (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、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96億円の短期借入れを行いました。また、総額83億円の既存短期借入金の返済期日到来に伴う借換えを行いました。一方総額110億円の既存有担保長期借入金については返済期日到来に伴う無担保借入れへの借換えを実施するとともに、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。これにより、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクへの対応を図っております。

この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は1,111.95億円（うち短期借入金490.95億円（一年以内返済予定長期借入金219.95億円含む）、長期借入金311億円、投資法人債310億円）となり、期末総資産有利子負債比率は54.8%、長期有利子負債比率は55.8%、長期固定比率（有利子負債残高に占める固定金利負債の比率）は64.2%となりました。

なお、当期末時点における本投資法人の発行体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(注1)	発行体格付：A2 格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）(注2)	発行体格付：A+ 格付けの方向性：安定的

(注1) ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる「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、「格付けの見通し」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。

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第6期の実績として営業収益6,252百万円、営業利益金額3,234百万円、経常利益金額2,456百万円、当期純利益金額2,453百万円を計上しました。

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14,954円となりました。

## 3. 増資等の状況

過去5年間における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により表示しております。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成18年2月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月
最高	598,000円	574,000円	655,000円	737,000円	630,000円
最低	503,000円	492,000円	503,000円	493,000円	383,000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14,954円としました。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
計算期間	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	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
当期末処分利益総額	1,433,646,637円	1,631,032,474円	2,437,788,331円	2,197,443,875円	2,453,542,431円
利益留保額	67,133円	47,650円	65,987円	81,151円	69,559円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	2,453,472,872円 (14,954円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	2,453,472,872円 (14,954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

平成19年9月1日より開始した第6期において、日本経済、特に不動産市場はサブプライムローン問題による影響をうけ、REIT市場は転換期を迎え、現在はスポンサー交代が相次ぐなど、再編の波が起きています。平成20年1月1日時点の地価公示が平成20年3月25日に公表されましたが、ここでも、平成19年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏においては上昇率は前年と比較し緩やかな傾向となりましたが、引き続き上昇を示しており、これに対し地方圏においては下落幅が縮小したものの引き続き下落となりました。サブプライム問題の他、原油の原材料価格高騰等、世界市場における懸念も示される中、日本経済においても、不動産市場では引き続き都心回帰の動きの中、三大都市圏及び地方ブロック中心都市を中心に、それぞれの地域全体の平均が上昇となりました。また、マンション・オフィス需要の増大や不動産証券化市場の規模の拡大が地価の上昇傾向に寄与していると考えられる地域が見られました。先行きについては、景気減退や不動産市況全体を見据えつつ、今後の景気・金利動向、マンション分譲価格の設定を含めた供給側の動向やそれに対する需要側の動向、マンション・オフィス賃料の動向の影響などに留意すべきであると考えています。

このような本投資法人は、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。

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ます。本投資法人は、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。

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6期末後に譲渡した資産の譲渡契約の概要

本投資法人は、当期末後に、下記のとおり、資産の売却を行いました。これらの不動産にかかる信託受益権の概要は以下のとおりです。

物件番号	名称	譲渡価格	譲渡実行日
C-13	NCR三田	1,060百万円	平成20年3月25日

##### 2. 第6期末後に締結した譲渡契約の概要

本投資法人は、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ことを目指し、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性的見通し、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、当期末後に、下記のとおり、資産の売却を決定しました。これらの不動産にかかる信託受益権の概要は以下のとおりです。

物件番号	名称	譲渡価格	譲渡実行予定日
M-6	NCR洗足公園	860百万円	平成20年5月13日
M-16	NCR学芸大学	1,350百万円	平成20年5月13日

#### 3. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、平成20年4月22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、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しました。

##### 第三者割当による新投資口発行

- 発行新投資口数：18,000口
- 発行価額（払込金額）：一口につき 金285,579円
- 発行価額の総額：5,140,422,000円
- 申込期間（申込期日）：平成20年5月9日
- 払込期日：平成20年5月14日
- 分配起算日：平成20年3月1日
- 新投資口募集事務受託者：日興シティグループ証券株式会社
- 割当先及び口数

割当先の氏名又は名称	割当口数
フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド	17,622
Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンド	378

(注) 上記については、金融商品取引法による有価証券届出書の効力発生を条件とします。

#### 4. 本資産運用会社の運用ガイドラインの変更

平成20年2月29日付けにて公表のとおり、平成20年3月1日に、本資産運用会社はその運用ガイドラインを変更しております。



(参考情報)

第6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6期末（平成20年2月29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戸越駅前	ニューシティレジデンス円山表参道
物件番号	C-50 (M-34)	R-18
取得日	平成20年3月27日	平成20年3月25日
取得価格	2,050百万円	2,045百万円
所在地	東京都品川区平塚一丁目7番16号	北海道札幌市中央区北一条西21丁目2番1号
建築時期	平成20年1月17日	平成20年2月12日
構造	鉄筋コンクリート造、6階建	鉄筋コンクリート造、14階建
延床面積	2,366.31㎡	7,783.57㎡
賃貸可能面積	2,014.12㎡	6,100.31㎡
賃貸可能戸数	64戸	146戸

(注)「物件番号」に記載されている（ ）内の番号は、旧物件番号を表します。

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

物件名	ニューシティレジデンス池袋プレイヤスタワー(仮称)	ニューシティレジデンス門前仲町イースト(仮称)	ニューシティレジデンス蔵前
物件番号	C-49 (M-32)	M-33	M-36
取得予定日	平成20年10月31日	平成20年8月31日	平成20年4月23日
取得予定価格	27,691百万円	2,965百万円	1,628百万円
所在地	東京都豊島区西池袋三丁目21番13号	東京都江東区富岡二丁目2番9号	東京都台東区蔵前三丁目9番4号
建築時期	平成18年12月1日	平成20年2月27日	平成20年2月19日
構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造、地下2階付32階建	鉄筋コンクリート造、10階建	鉄筋コンクリート造、13階建
延床面積	34,091.54㎡	3,913.46㎡	2,676.20㎡
賃貸可能面積	25,122.06㎡	3,038.98㎡	1,994.93㎡
賃貸可能戸数	404戸	94戸	67戸

(注)「物件番号」に記載されている（ ）内の番号は、旧物件番号を表します。

2. 主要な投資主

平成20年2月29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)	発行済投資口数の総数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	12,149	7.40
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	12,019	7.32
シージーエムエルアイピービ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
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	6,845	4.17
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	5,281	3.21
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西3丁目11	5,090	3.10
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ニクスエアオフィスタワーZ棟	5,033	3.06
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	4,517	2.75
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ピーエルシー	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	4,325	2.63
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	3,808	2.32
合計		66,119	40.29

(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20年2月29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	氏名又は名称	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) 山分楽法律事務所	4,200千円
監督役員	中村 里佳	公認会計士 株式会社さくら総合事務所	
会計監査人	あらた監査法人	—	12,500千円

(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)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ー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20年2月29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
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、住友信託銀行株式会社

1. 出資の状況

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	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	平成20年2月29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
発行済投資口数の総数	122,612口	122,612口	164,068口	164,068口	164,068口
出資総額	65,106百万円	65,106百万円	85,791百万円	85,791百万円	85,791百万円
投資主数	7,330人	7,177人	7,535人	6,075人	6,737人

## 1. 本投資法人の財産の構成

第5期における本投資法人の財産の構成は以下のとおりです。なお、第5期における本投資法人の財産の区分は、本資産運用会社による運用ガイドラインの変更前の地域区分に基づき作成しています。

資産の種類	地域等 (注3)	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) (%)
不動産	都心主要5区	12,795	6.5
	東京23区 (都心主要5区を除きます。)	8,023	4.1
	東京23区を除く東京圏	—	—
	地方	25,632	13.1
不動産信託受益権	都心主要5区	76,546	39.1
	東京23区 (都心主要5区を除きます。)	34,024	17.4
	東京23区を除く東京圏	18,006	9.2
	地方	11,642	6.0
小 計		186,671	95.4
預金・その他の資産		9,014	4.6
資産総額計		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位を四捨五入しています。

(注3) 第5期における「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。

第6期における本投資法人の財産の構成は以下のとおりです。なお、第6期における本投資法人の財産の区分は、本資産運用会社による運用ガイドラインの変更後の地域区分に基づき作成しています。

資産の種類	地域等 (注3)	第6期 (平成20年2月29日現在)	
		保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (注2) (%)
不動産	都心主要エリア	19,828	9.8
	東京23区 (都心主要エリアを除きます。)	8,677	4.3
	東京23区を除く東京圏	—	—
	地方	31,661	15.6
不動産信託受益権	都心主要エリア	89,750	44.3
	東京23区 (都心主要エリアを除きます。)	14,531	7.2
	東京23区を除く東京圏	17,902	8.8
	地方	11,563	5.6
小 計		193,914	95.6
預金・その他の資産		8,828	4.4
資産総額計		202,743	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) 第6期における「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区 (都心主要エリアを除きます。)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

## 2. 主要な保有資産

平成20年2月29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 (注1)	不動産等の名称 (注2)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注3) (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (注4) (%)	対総賃貸収入 比率 (注4) (%)	主たる用途
C-38	カテリーナ三田タワースイート (NCR) (注5)	16,572	17,553.76	16,521.78	94.1	8.9	共同住宅
C-36	NCR高輪	11,320	10,408.26	9,448.78	90.8	5.1	共同住宅
C-46 (M-23)	NCR品川シーサイドタワー	9,631	12,732.35	12,047.12	94.6	4.9	共同住宅
G-1	NCR横浜イースト	6,701	12,349.46	12,028.98	97.4	4.1	共同住宅
R-13	NCR阿倍野	5,580	10,832.11	10,061.01	92.9	3.1	共同住宅
C-37	NCR東日本橋	5,137	6,442.28	6,257.53	97.1	2.5	共同住宅
R-16	NCR日本橋高津	4,956	9,334.47	8,755.85	93.8	2.7	共同住宅
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	4,814	8,747.40	7,901.63	90.3	2.9	共同住宅
R-26	NCR肥後橋タワー	4,302	6,230.20	5,558.16	89.2	1.7	共同住宅
C-34	NCR銀座	4,147	3,494.42	3,194.93	91.4	1.8	共同住宅
合 計		73,164	98,124.71	91,775.77	93.5	37.7	

(注1)「物件番号」欄に記載の番号は、上記運用ガイドライン変更に伴う物件番号の変更後の番号を示し、括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の旧物件番号を示します。

(注2)「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3)「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4) 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5) 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20年2月29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 (注1)	不動産等の名称 (注2)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注3) (㎡)	期末算定価額 (注4) (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	4,041	3,804
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	3,343	3,340
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	3,207	3,153
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	2,303
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	1,752	1,745
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	1,666	1,628
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	1,477	1,488
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	1,133
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	969
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	1,229
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	1,057	991
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	769
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	701
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	639
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	581
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	1,234
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	1,293
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	1,172
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	1,671
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	1,531
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	889
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	3,205	3,211
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	1,226
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	878
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	626	613
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	542
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	1,587
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	885
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	1,292
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	4,040	4,147
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	3,506	3,460
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	11,320
C-37	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋橋山町9番14号	不動産	6,442.28	4,850	5,137
C-38	カテリーナ三田タワースイート アーク棟)・2号(イーストアーク棟)	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	16,572
C-39	NCR新宿	東京都新宿区新宿二丁目6番11号	不動産	3,150.80	3,650	3,812
C-40 (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	1,056
C-41 (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	1,294
C-42 (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	1,520
C-43 (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	1,090	1,122
C-44 (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	3,314
C-45 (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	1,407
C-46 (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	9,631
C-47 (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	1,211
C-48 (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	2,060	2,058
M-2	NCR等々力妻	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	1,866
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	1,175	1,120
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	1,075
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	932
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	524
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	518
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	357
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	239
M-13	NCR森下	東京都江東区福住一丁目16番12号	信託受益権	1,383.90	990	988
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	979
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	897	903

物件番号 (注1)	不動産等の名称 (注2)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注3) (㎡)	期末算定価額 (注4) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	1,251
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	710
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	3,109	3,061
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	857
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	1,720	1,833
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	768
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	1,260	1,285
M-30	NCR用賀	東京都世田谷区玉川台一丁目3番12号	不動産	1,472.38	1,310	1,367
M-31	NCR住吉	東京都江東区住吉二丁目8番11号	不動産	1,362.60	1,160	1,229
M-35	NCR押上	東京都墨田区向島三丁目5番2号	不動産	1,785.24	1,270	1,335
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	7,153	6,701
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	1,078	1,084
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	1,053	1,021
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	1,038	1,040
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	999
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	837	845
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	779	771
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	713
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	685	655
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	639	650
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	452	449
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	472
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	453
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	452
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	209
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	173
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	652
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	328	334
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	201	218
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	716
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	717
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	400	369
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	274	254
R-5	NCR加古川	(壱番館)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	268	270
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	198
R-7	アブリレ垂水	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	1,710
R-9	クレスタ草津	滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	信託受益権	13,452.80	3,713	3,907
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	1,768	1,760
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	1,725	1,657
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	824	825
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	5,345	5,580
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	393	399
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	1,400	1,440
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	4,956
R-17	NCR円山裏参道	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目1番47号	不動産	1,522.89	517	515
R-19	NCR博多駅東	福岡県福岡市博多区比恵町5番31号	不動産	3,061.60	1,250	1,324
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	4,660	4,814
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	1,549
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	630	700
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	1,035
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	903
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	3,180	3,313
R-26	NCR肥後橋タワー	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目2番24号	不動産	6,230.20	4,030	4,302
合計				287,833.25	191,107	193,914

(注1) 「物件番号」欄に記載の番号は、上記運用ガイドライン変更に伴う物件番号の変更後の番号を示し、括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の旧物件番号を示します。

(注2) 「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3) 「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4) 「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47号)に基づき、不動産鑑定士による、平成20年2月29日を基準時点とする調査報告書に基づく評価額を記載しております。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称 (注1)	第5期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)				第6期 (平成19年9月1日～平成20年2月29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	93.4	114,826	2.2	1	84.8
C-2	NCR西麻布ツインタワー	1	92.4	92,914	1.8	1	88.2	85,984	1.5
C-3	NCR西麻布	1	88.8	90,394	1.7	1	90.9	82,089	1.5
C-4	NCRお茶の水	1	87.3	59,122	1.1	1	95.0	59,282	1.0
C-5	NCR参宮橋	1	96.9	50,666	1.0	1	95.4	47,841	0.8
C-6	NCR新宿壹番館	1	98.9	63,083	1.2	—	—	20,023	0.4
C-7	NCR新宿貳番館	1	97.8	29,466	0.6	—	—	9,409	0.2
C-8	NCR日本橋イースト	1	97.3	50,664	1.0	1	98.6	51,504	0.9
C-9	NCR日本橋ウエスト	1	84.7	42,755	0.8	1	94.2	43,979	0.8
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1	97.6	34,175	0.6	1	98.0	35,266	0.6
C-11	NCR銀座ツインⅡ	1	93.7	29,878	0.6	1	93.8	29,562	0.5
C-12	NCR原宿	1	95.2	33,675	0.6	1	100.0	30,478	0.5
C-13	NCR三田	1	93.3	33,036	0.6	1	96.2	31,568	0.6
C-14	NCR代々木上原	1	100.0	23,167	0.4	1	100.0	22,883	0.4
C-15	NCR千駄ヶ谷	1	100.0	20,983	0.4	1	79.2	20,338	0.4
C-16	NCR新宿7丁目	1	100.0	20,184	0.4	1	94.8	18,773	0.3
C-17	NCR市谷左内町	1	95.4	16,239	0.3	1	100.0	17,323	0.3
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1	97.3	38,219	0.7	1	97.7	37,301	0.7
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1	90.3	38,960	0.7	1	100.0	39,315	0.7
C-20	NCR新御茶ノ水	1	100.0	34,952	0.7	1	100.0	33,766	0.6
C-21	NCR神保町	—	—	57,092	1.1	—	—	—	—
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1	98.8	50,995	1.0	1	90.1	50,295	0.9
C-23	NCR神保町Ⅱ	1	98.2	42,003	0.8	1	98.4	42,335	0.7
C-24	NCR銀座イーストⅢ	1	97.7	25,433	0.5	1	95.3	25,842	0.5
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	1	100.0	90,000	1.7	1	100.0	90,000	1.6
C-26	NCR笹塚	1	93.3	93,339	1.8	—	—	30,688	0.5
C-27	NCR高輪台	1	94.2	32,295	0.6	1	96.7	32,367	0.6
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	1	100.0	27,845	0.5	1	100.0	27,833	0.5
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	1	100.0	17,020	0.3	1	100.0	17,022	0.3
C-30	NCR銀座イーストⅣ	1	100.0	16,949	0.3	1	100.0	17,301	0.3
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1	92.3	41,833	0.8	1	98.0	43,077	0.8
C-32	NCR南麻布	1	92.8	23,828	0.4	1	83.3	22,727	0.4
C-33	NCR南麻布イースト	1	97.5	39,389	0.7	1	95.0	40,661	0.7
C-34	NCR銀座	1	96.2	108,940	2.0	1	91.4	104,338	1.8
C-35	NCR日本橋水天宮	1	96.3	99,960	1.9	1	90.6	99,792	1.8
C-36	NCR高輪	1	95.6	272,877	5.1	1	90.8	286,064	5.1
C-37	NCR東日本橋	1	97.1	139,280	2.6	1	97.1	139,942	2.5
C-38	カテリーナ三田タワーサイト(NCR)	1	91.7	425,669	8.0	1	94.1	503,486	8.9
C-39	NCR新宿	—	—	—	—	1	100.0	8,545	0.2
C-40(M-5)	NCR目黒	1	100.0	32,771	0.6	1	97.6	30,612	0.5
C-41(M-12)	NCR大塚	1	91.9	39,526	0.7	1	97.9	40,227	0.7
C-42(M-17)	NCR自由が丘	1	97.7	42,461	0.8	1	96.9	43,330	0.8
C-43(M-18)	NCR目白イースト	1	97.1	34,705	0.7	1	92.6	38,067	0.7
C-44(M-20)	NCR池袋	1	94.3	89,956	1.7	1	100.0	95,614	1.7
C-45(M-21)	NCR要町	1	97.3	39,488	0.7	1	97.3	43,198	0.8
C-46(M-23)	NCR品川シーサイドタワー	1	95.7	279,319	5.2	1	94.6	275,878	4.9
C-47(M-24)	NCR八雲	1	95.4	29,991	0.6	1	84.0	30,788	0.5
C-48(M-26)	NCR戸越銀座	1	98.5	67,200	1.3	1	95.4	65,173	1.2
M-2	NCR等々力	1	94.9	56,910	1.1	1	100.0	57,565	1.0
M-3	NCR本所吾妻橋	1	100.0	37,207	0.7	1	93.4	37,052	0.7
M-4	NCR北沢	1	73.0	26,840	0.5	1	93.8	24,595	0.4
M-6	NCR洗足公園	1	94.2	31,092	0.6	1	94.2	28,552	0.5
M-8	NCR門前仲町	1	100.0	18,075	0.3	1	100.0	17,712	0.3
M-9	NCR田園調布	1	100.0	19,234	0.4	1	100.0	19,605	0.3
M-10	NCR根岸	1	92.1	11,488	0.2	1	90.3	10,786	0.2
M-11	NCR上池台	1	100.0	8,165	0.2	1	100.0	8,932	0.2
M-13	NCR森下	1	97.8	31,343	0.6	1	100.0	31,885	0.6
M-14	NCR若林公園	1	95.8	29,406	0.6	1	91.1	29,371	0.5
M-15	NCR浅草橋	1	96.7	34,254	0.6	1	100.0	31,118	0.6

物件番号	不動産等の名称 (注1)	第5期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)				第6期 (平成19年9月1日～平成20年2月29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-16	NCR学芸大学	1	98.0	44,387	0.8	1	100.0
M-19	NCR入谷	1	96.0	22,757	0.4	1	100.0	25,286	0.4
M-22	NCR上野タワー	1	91.3	95,838	1.8	1	95.5	93,088	1.6
M-25	NCR森下ウエスト	1	100.0	5,614	0.1	1	100.0	28,127	0.5
M-27	NCR三ノ輪	1	0.0	—	—	1	90.6	34,623	0.6
M-28	NCR自由が丘ウエスト	1	0.0	—	—	1	87.1	13,383	0.2
M-29	NCR中野	1	0.0	—	—	1	100.0	28,104	0.5
M-30	NCR用賀	—	—	—	—	1	96.0	19,529	0.3
M-31	NCR住吉	—	—	—	—	1	100.0	21,786	0.4
M-35	NCR押上	—	—	—	—	1	100.0	14,332	0.3
G-1	NCR横浜イースト	1	98.1	242,241	4.5	1	97.4	231,784	4.1
G-2	NCR船橋本町	1	100.0	39,740	0.7	1	100.0	39,732	0.7
G-3	SH元住吉	1	96.8	46,396	0.9	1	95.3	50,601	0.9
G-4	NCR豊田	1	92.4	43,896	0.8	1	94.1	43,137	0.8
G-5	NCR西船橋	1	93.8	35,306	0.7	1	98.8	34,146	0.6
G-6	NCR舞浜	1	96.7	28,183	0.5	1	98.4	28,141	0.5
G-7	NCR市川妙典	1	100.0	31,087	0.6	1	100.0	26,886	0.5
G-8	NCR久米川	1	100.0	22,328	0.4	1	97.0	22,900	0.4
G-9	NCR浦安	1	100.0	22,960	0.4	1	100.0	22,950	0.4
G-10	NCR南行徳Ⅰ	1	95.9	21,977	0.4	1	93.9	21,810	0.4
G-11	NCR南行徳Ⅱ	1	85.7	15,208	0.3	1	94.3	14,845	0.3
G-12	NCR野毛山	1	96.7	15,776	0.3	1	100.0	15,113	0.3
G-13	NCR南林間	1	100.0	17,682	0.3	1	100.0	15,996	0.3
G-14	NCR湘南	1	100.0	15,770	0.3	1	84.2	14,479	0.3
G-15	LM淵野辺本町	1	93.3	8,844	0.2	1	100.0	9,774	0.2
G-16	LM東青梅第三	1	91.0	10,493	0.2	1	75.9	7,053	0.1
G-17	PT市川	1	100.0	20,016	0.4	1	100.0	19,852	0.4
G-18	PT塩焼	1	100.0	12,975	0.2	1	88.9	13,325	0.2
G-19	PT堀江	1	85.2	8,391	0.2	1	77.3	7,301	0.1
R-1	NCR大通公園	1	94.8	24,277	0.5	1	95.1	26,302	0.5
R-2	五色山ハイツ	1	100.0	28,149	0.5	1	100.0	27,988	0.5
R-3	NCR西公園	1	96.7	16,592	0.3	1	100.0	16,526	0.3
R-4	NCR西大塚	1	94.4	11,116	0.2	1	94.4	11,373	0.2
R-5	NCR加古川	1	97.1	16,162	0.3	1	100.0	16,069	0.3
R-6	LM前橋西片貝	1	94.6	10,123	0.2	1	93.8	9,683	0.2
R-7	アプリレ垂水	1	100.0	62,148	1.2	1	100.0	62,148	1.1
R-9	クレスト草津	1	100.0	157,457	3.0	1	100.0	158,862	2.8
R-10	NCR本町イースト	1	92.2	60,220	1.1	1	95.3	62,399	1.1
R-11	NCR新梅田	1	93.7	57,255	1.1	1	92.5	58,614	1.0
R-12	NCR静岡鷹匠	1	100.0	34,454	0.6	1	100.0	32,620	0.6
R-13	NCR阿倍野	1	93.9	177,511	3.3	1	92.9	173,783	3.1
R-14	NCR大手通	1	90.0	12,066	0.2	1	84.0	12,715	0.2
R-15	NCR栄	1	98.9	28,063	0.5	1	94.8	46,151	0.8
R-16	NCR日本橋高津	1	94.8	155,388	2.9	1	93.8	154,691	2.7
R-17	NCR円山裏参道	—	—	—	—	1	63.2	7,854	0.1
R-19	NCR博多駅東	—	—	—	—	1	44.0	5,936	0.1
R-20	NCR心斎橋イーストタワー	1	88.2	100,212	1.9	1	90.3	165,604	2.9
R-21	NCR三宮	1	98.3	43,155	0.8	1	99.1	54,213	1.0
R-22	NCR勾当台公園	1	100.0	17,183	0.3	1	97.6	21,595	0.4
R-23	NCR一番町	1	100.0	6,554	0.1	1	97.3	36,234	0.6
R-24	NCR大町	1	100.0	680	0.0	1	100.0	31,549	0.5
R-25	NCR上町台	1	0.0	—	—	1	52.3	30,725	0.5
R-26	NCR肥後橋タワー	—	—	—	—	1	89.2	95,705	1.7
合 計		104	92.0	5,328,215	100.0	108	93.8	5,647,172	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、ソルネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。  
(注2)「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、すべて1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。  
(注3)賃借人が転借人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しております。  
(注4)「稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しております。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20年2月29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	40,400	25,400	△306
	受取変動・支払固定			
合計		40,400	25,400	△306

(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、△308百万円については、「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20年2月29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。

#### 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)	共用部カーペット張替、専有部改修・家具家電取付	自 平成20年3月 至 平成20年8月	12	0	0
NCR西麻布 (東京都港区)	便器・ロータンク交換、防犯カメラ追加設置	自 平成20年3月 至 平成20年8月	4	0	0
NCR原宿 (東京都渋谷区)	エントランス改修、防犯カメラ設置	自 平成20年3月 至 平成20年8月	9	0	0
NCR千駄ヶ谷 (東京都渋谷区)	専有部改修、宅配ボックス取付、駐輪ラック改修	自 平成20年3月 至 平成20年8月	7	0	0
NCR新宿7丁目 (東京都新宿区)	屋上防水、外壁補修、防犯カメラ設置、専有部改修、給湯器交換、エアコン交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	3	0	0
NCR横浜イースト (神奈川県横浜市)	ゴミ置場改修工事、公開空地整備、室内改修工事 (エコリフォーム)	自 平成20年3月 至 平成20年8月	4	0	0
PT塩焼 (千葉県市川市)	受水槽撤去・直結給水変更、屋上防水、集合ポスト交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	13	0	0
NCR等々力 (東京都世田谷区)	屋上防水・外壁改修、汚水ポンプ交換、オートドア修理・部品交換、ELV部品交換、立体駐車設備改修、トランクルーム壁補修、外構インターロッキング改修、専有部改修、給湯器交換、エアコン交換、ウォシュレット交換、食洗器交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	53	0	0
NCR洗足公園 (東京都大田区)	機械式駐車場鉄部塗装・部品交換、防犯カメラ設置、給湯器交換、専有部改修	自 平成20年3月 至 平成20年8月	7	0	0
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	屋上防水部分改修、ELV機械室扉改修、共用廊下・階段部分クラック補修、エントランスドア交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	8	0	0
NCR日本橋高津 (大阪府大阪市)	ELV内エアコン取付	自 平成20年3月 至 平成20年8月	3	0	0

(注) 「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

#### 2. 期中の資本的支出

第6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87百万円であり、当期費用に区分された修繕費20百万円と合わせて107百万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西麻布ツインタワー (東京都港区)	ゴミ置場工事、エントランス改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	9
NCR新宿 (東京都新宿区)	館名板制作取付、ウォシュレット設置、防犯カメラ設置	自 平成20年2月 至 平成20年2月	6
NCR三ノ輪 (東京都台東区)	館名板制作取付、ウォシュレット設置、カーテンボックス設置	自 平成19年9月 至 平成19年10月	7
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	給湯器交換工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	3
クレスト草津 (滋賀県草津市)	クッキングヒーター交換工事、浄化槽膜交換・散気装置取付工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	12
NCR上町台 (大阪府大阪市)	シーリングライト・エアコン設置	自 平成19年9月 至 平成19年9月	17
その他			30
合計			87

(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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	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9月1日 至 平成20年2月29日
前期末積立金残高	42	75	111	132	166
当期積立額	33	36	32	33	62
当期積立金取崩額	—	—	11	0	6
次期繰越額	75	111	132	166	221

(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20年2月29日現在210百万円を積み立てております。

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第5期		第6期	
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日		自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	
(a) 資産運用報酬 (注)		508,953		542,312
(b) 資産保管委託報酬		11,575		12,284
(c) 一般事務委託報酬		19,945		31,755
(d) 役員報酬		4,200		4,200
(e) その他の費用		154,325		187,782
合計		698,999		778,335

(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5期177百万円、第6期132百万円あります。

2. 借入状況

平成20年2月29日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要		
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成18年12月1日	2,099	—	1.24%	平成19年11月30日	期日一括	(注2)	無担保		
	株式会社あおぞら銀行	平成18年12月13日	688	—	1.26%	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	1,049	—	1.28%	平成19年12月21日					
	株式会社新生銀行		1,049	—							
	株式会社福岡銀行		656	—							
	株式会社北洋銀行		656	—							
	住友信託銀行株式会社		459	—							
	株式会社りそな銀行		328	—							
	株式会社百五銀行		328	—							
	三井住友海上火災保険株式会社		328	—							
	株式会社山口銀行		328	—							
	株式会社千葉銀行		328	—							
	株式会社新生銀行		3,000	3,000						1.30%	平成20年3月31日
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000							
	株式会社三井住友銀行		400	400						1.30%	平成20年3月31日
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000							
	株式会社三井住友銀行	800	800	1.30%	平成20年3月31日						
	株式会社りそな銀行	2,250	2,250								
	株式会社りそな銀行	750	750	1.30%	平成20年3月31日						
	株式会社三井住友銀行	—	1,300								
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年10月19日	—	1,100	1.30%	平成20年10月17日					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,100							
	株式会社千葉銀行		—	1,000							
	中央三井信託銀行株式会社		平成19年11月30日	—						2,100	
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年12月13日	—	700	1.30%	平成20年3月31日					
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年12月21日	—	1,400							
株式会社あおぞら銀行	平成19年12月21日	—	4,100	1.34%	平成20年3月31日						
みずほ信託銀行株式会社	平成20年1月30日	—	3,000								
株式会社りそな銀行		—	700	1.18%	平成21年1月30日						
中央三井信託銀行株式会社	平成20年1月30日	—	402			1.21%	平成20年4月24日				
株式会社あおぞら銀行		—	299								
住友信託銀行株式会社		—	200								
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	200								
株式会社新生銀行		—	200								
株式会社りそな銀行		—	99								
小計			17,500	27,100							

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
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	—	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	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,870	—					
	住友信託銀行株式会社		1,833	—					
	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	5,249	4,831	1.27%	平成20年9月21日	期日一括	(注4)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		5,159	4,748					
	住友信託銀行株式会社		2,805	2,582					
	株式会社りそな銀行		2,715	2,499					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,715	2,499					
	株式会社百五銀行		905	833					
株式会社みずほ銀行	平成18年12月18日	4,000	4,000	1.19%	平成20年12月18日	期日一括	(注5)	無担保	
小計		35,750	21,995						
長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成18年12月18日	1,500	1,500	1.28%	平成21年12月18日	期日一括	(注5)	無担保
	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	平成19年3月27日	800	800	1.80%	平成22年12月17日	期日一括	(注2)	無担保
	農林中央金庫		5,000	5,000					
	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	2,900					
	中央三井信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		—	5,000					
	中央三井信託銀行株式会社	—	2,000	1.75%	平成24年12月17日	期日一括	(注6)	無担保	
	株式会社三井住友銀行	—	2,000						
	株式会社あおぞら銀行	—	1,000						
住友信託銀行株式会社	—	1,000							
小計		20,100	31,100						
合計		73,350	80,195						

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

(注2) 資金使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 資金使途は、短期借入金の返済資金です。

(注4) 資金使途は、短期借入金の返済及び不動産または不動産信託受益権の購入等です。

(注5) 資金使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。

(注6) 資金使途は、長期借入金の返済資金です。

3. 投資法人債

平成20年2月29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	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	5,000	2.15	平成26年4月11日	期日一括	(注3)	(注4)
合計		31,000	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。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 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-39	NCR新宿	平成20年1月30日	3,597
M-30	NCR用賀	平成19年10月19日	1,305
M-31	NCR住吉	平成19年10月31日	1,170
M-35	NCR押上	平成19年12月19日	1,267
R-17	NCR円山裏参道	平成19年9月27日	486
R-19	NCR博多駅東	平成19年11月30日	1,230
R-26	NCR肥後橋タワー	平成19年10月19日	4,200
合計			13,255

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-6	NCR新宿壹番館	平成19年10月30日	2,181	1,990	176
C-7	NCR新宿弐番館	平成19年10月30日	979	896	69
C-26	NCR笹塚	平成19年10月30日	3,507	3,133	359
合計			6,667	6,021	605

(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円山裏参道	平成19年9月27日	不動産	北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目55番1	486	517
	NCR用賀	平成19年10月19日	不動産	東京都世田谷区玉川台一丁目754番4	1,305	1,310
	NCR肥後橋タワー	平成19年10月19日	不動産	大阪府大阪市西区土佐堀一丁目15番3他3筆	4,200	4,200
	NCR住吉	平成19年10月31日	不動産	東京都江東区住吉二丁目7番24他1筆	1,170	1,170
	NCR博多駅東	平成19年11月30日	不動産	福岡県福岡市博多区比恵町134番	1,230	1,250
	NCR押上	平成19年12月19日	不動産	東京都墨田区向島三丁目4番5号他2筆	1,267	1,280
	NCR新宿	平成20年1月30日	不動産	東京都新宿区新宿二丁目6番2他1筆	3,597	3,650
合計					13,255	13,377

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新宿壹番館	平成19年10月30日	信託不動産	東京都新宿区北新宿一丁目301番52	2,181	2,091
	NCR新宿弐番館	平成19年10月30日	信託不動産	東京都新宿区北新宿一丁目301番2他1筆	979	942
	NCR笹塚	平成19年10月30日	信託不動産	東京都渋谷区笹塚一丁目61番7他1筆	3,507	3,090
合計					6,667	6,123

(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)旧投信法(証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投資信託及び投資法人に関する法律をいう。以下同じ。)第34条の4又は投信法第201条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、旧投信法第34条の4又は投信法第201条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9月1日から平成20年2月29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、特定取引に係る取引の相手方の名称、約定数値、金融商品又は金融指標の種類、取引期間、その他店頭デリバティブ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

#### 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	342,708	株式会社ニューシティプロパティサービス	185,052	54.0
物件管理委託料	153,692	株式会社ニューシティプロパティサービス	153,534	99.9
仲介手数料及び広告費等	413,971	株式会社ニューシティプロパティサービス	289,112	30.4
その他賃貸事業費用	100,286	株式会社ニューシティプロパティサービス	10,840	10.8
		ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	562	0.6
		ニューシティ・リーシング・ツー株式会社	896	0.9
		ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社	506	0.5
		ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	577	0.6
		ニューシティ・リーシング・ファイブ株式会社	546	0.5
		ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	446	0.4

(注1)「利害関係人」とは、投信法第201条第1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

本資産運用会社(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、第6期において、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3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しております。

### 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

該当事項はありません。

### 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6期 平成20年2月29日現在		第5期（ご参考） 平成19年8月31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	4,409,348		4,245,687		4,245,687	
信託現金及び信託預金 ※1	3,731,835		4,076,730		4,076,730	
営業未収入金	106,486		119,610		119,610	
前払費用	34,703		33,124		33,124	
未収消費税等	90,838		41,731		41,731	
その他の流動資産	31,060		51,866		51,866	
貸倒引当金	△2,203		△4,917		△4,917	
流動資産合計	8,402,069	4.1	8,563,834	4.4	8,563,834	4.4
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	24,635,831		19,514,342		19,514,342	
減価償却累計額	626,025	24,009,806	358,582	19,155,759	358,582	19,155,759
構築物	230,983		174,700		174,700	
減価償却累計額	4,219	226,764	2,270	172,430	2,270	172,430
機械装置	451,058		409,816		409,816	
減価償却累計額	17,117	433,940	10,450	399,366	10,450	399,366
工具器具備品	782,835		622,434		622,434	
減価償却累計額	53,432	729,402	33,461	588,973	33,461	588,973
土地		34,766,934		26,135,278		26,135,278
信託建物 ※1	49,859,488		51,493,465		51,493,465	
減価償却累計額	3,034,889	46,824,599	2,552,931	48,940,534	2,552,931	48,940,534
信託構築物 ※1	491,972		500,751		500,751	
減価償却累計額	20,776	471,196	16,913	483,837	16,913	483,837
信託機械装置 ※1	605,360		605,360		605,360	
減価償却累計額	49,928	555,432	40,464	564,896	40,464	564,896
信託工具器具備品 ※1	428,354		413,500		413,500	
減価償却累計額	84,371	343,982	66,626	346,873	66,626	346,873
信託土地 ※1		84,638,448		88,970,691		88,970,691
有形固定資産合計	193,000,508	95.2	185,758,642	94.9	185,758,642	94.9
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	4,444		4,875		4,875	
無形固定資産合計	918,440	0.5	918,871	0.4	918,871	0.4
3. 投資その他の資産						
差入預託保証金	11,484		11,454		11,454	
長期前払費用	106,370		108,445		108,445	
修繕積立金	210,441		197,441		197,441	
デリバティブ資産	—		12,110		12,110	
投資その他の資産合計	328,296	0.2	329,453	0.2	329,453	0.2
固定資産合計	194,247,245	95.9	187,006,967	95.5	187,006,967	95.5
III. 繰延資産						
投資法人債発行費	93,688		114,657		114,657	
繰延資産合計	93,688	0.0	114,657	0.1	114,657	0.1
資産合計	202,743,003	100.0	195,685,458	100.0	195,685,458	100.0



科目	期別		第6期 平成20年2月29日現在		第5期（ご参考） 平成19年8月31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	284,071		222,623			
短期借入金	27,100,000		17,500,000			
一年以内返済予定長期借入金 ※1	21,995,000		12,200,000			
未払金	410,386		571,083			
未払費用	337,962		283,164			
未払法人税等	3,205		1,484			
前受金	548,013		508,475			
繰延税金負債	776		7,274			
その他の流動負債	47,037		42,084			
流動負債合計	50,726,453	25.0	31,336,189	16.0		
II. 固定負債						
投資法人債	31,000,000		31,000,000			
長期借入金 ※1	31,100,000		43,650,000			
繰延税金負債	—		4,770			
預り敷金保証金	326,982		262,001			
信託預り敷金保証金	1,343,994		1,425,269			
デリバティブ債務	—		477			
固定負債合計	63,770,977	31.5	76,342,519	39.0		
負債合計	114,497,430	56.5	107,678,709	55.0		
(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						
当期末処分利益	2,453,542		2,197,443			
投資主資本合計	88,244,721	43.5	87,988,623	45.0		
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	851		18,126			
評価・換算差額等合計	851	0.0	18,126	0.0		
純資産合計	88,245,573	43.5	88,006,749	45.0		
負債・純資産合計	202,743,003	100.0	195,685,458	100.0		

科目	期別		第6期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		第5期（ご参考） 自平成19年3月1日 至平成19年8月31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	5,647,172		5,328,215			
不動産等売却益 ※2	605,587	100.0	401,893	5,730,109	100.0	
2. 営業費用						
不動産賃貸事業費用 ※1	2,239,639		2,053,080			
資産運用報酬	542,312		508,953			
資産保管委託報酬	12,284		11,575			
一般事務委託報酬	31,755		19,945			
役員報酬	4,200		4,200			
その他営業費用	187,782	48.3	154,325	2,752,080	48.0	
営業利益金額		51.7		2,978,028	52.0	
3. 営業外収益						
受取利息	1,371		1,452			
雑収入 ※3	157,415		2,090			
その他営業外収益	1,035	2.6	—	3,542	0.1	
4. 営業外費用						
支払利息	522,000		423,048			
融資関連費用	71,885		98,049			
投資法人債利息	271,577		238,862			
投資法人債発行費償却	20,968		19,041			
その他営業外費用	51,634	15.0	3,402	782,405	13.7	
経常利益金額		39.3		2,199,166	38.4	
税引前当期純利益金額		39.3		2,199,166	38.4	
法人税、住民税及び事業税	3,212		1,501			
法人税等調整額	△133	0.1	287	1,788	0.1	
当期純利益金額		39.2		2,197,377	38.3	
前期繰越利益			81	65		
当期末処分利益			2,453,542	2,197,443		

第6期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
平成19年8月31日残高	85,791,179	2,197,443	87,988,623	18,126	88,006,749
当期中の変動額					
新投資口の発行	—	—	—	—	—
剰余金の分配	—	△2,197,362	△2,197,362	—	△2,197,362
当期純利益金額	—	2,453,461	2,453,461	—	2,453,461
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△17,274	△17,274
当期変動額の合計	—	256,098	256,098	△17,274	238,823
平成20年2月29日残高	85,791,179	2,453,542	88,244,721	851	88,245,573

第5期（自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日）（ご参考）

（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 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	第6期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第5期（ご参考） 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	<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>2～30年</td> </tr> </table> <p>（追加情報） 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等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。</p> <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	2～30年	<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>2～30年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 その他無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	建物	2～65年	構築物	10～65年	機械装置	17～30年	工具器具備品
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																	
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. 繰延資産の処理方法	<p>①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。</p>	<p>①投資法人債発行費 同左</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,887千円です。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,517千円です。</p>																

期別 項目	第6期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		第5期（ご参考） 自 平成19年3月1日 至 平成19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 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6.不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権 c. 信託預り敷金保証金</p>		同左	
7.消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。		同左	

[会計方針の変更に関する注記]

期別 項目	第6期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		第5期（ご参考） 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	—		<p>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。</p> <p>なお、この変更による影響額は軽微であります。</p>

期別 項目	第6期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		第5期（ご参考） 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	
	2.繰延資産の処理方法	—		<p>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。</p>

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	第6期 (平成20年2月29日現在)		第5期（ご参考） (平成19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	<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 1,170,140 信託建物 15,111,578 信託構築物 199,862 信託機械装置 46,208 信託工具器具備品 110,529 信託土地 23,597,120 合計 40,235,439</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 17,995,000 長期借入金 — 合計 17,995,000</p>		<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6期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		第5期 (ご参考) 自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	
	※1. 不動産賃貸事業 損益の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益			A.不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸事業収入			不動産賃貸事業収入	
賃貸料	5,231,568		賃貸料	4,907,248
駐車場収入	166,643		駐車場収入	160,198
付帯収入	15,053		付帯収入	13,437
その他賃貸事業収入	233,906		その他賃貸事業収入	247,330
合計	5,647,172		合計	5,328,215
B.不動産賃貸事業費用			B.不動産賃貸事業費用	
	(単位：千円)		(単位：千円)	
修繕維持費	342,708		修繕維持費	315,332
水道光熱費	80,820		水道光熱費	67,954
物件管理委託料	153,692		物件管理委託料	144,697
固定資産税等	169,430		固定資産税等	164,699
保険料	12,152		保険料	11,559
仲介手数料及び広告費等	413,971		仲介手数料及び広告費等	365,558
信託報酬	45,377		信託報酬	47,563
減価償却費	920,186		減価償却費	846,941
貸倒引当金繰入額	1,013		貸倒引当金繰入額	2,772
その他賃貸事業費用	100,286		その他賃貸事業費用	86,001
合計	2,239,639		合計	2,053,080
C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,407,532		C.不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,275,134
※2. 不動産等売却益 の内訳	(単位：千円)		(単位：千円)	
C-6 ニューシティレジデンス新宿壹番館			C-21 ニューシティレジデンス神保町	
不動産等売却収入	2,181,844		不動産等売却収入	3,275,000
不動産等売却原価	1,990,630		不動産等売却原価	2,845,467
その他売却費用	14,458		その他売却費用	27,639
不動産等売却益	176,754		不動産等売却益	401,893
C-7 ニューシティレジデンス新宿貳番館				
不動産等売却収入	979,423			
不動産等売却原価	896,934			
その他売却費用	13,284			
不動産等売却益	69,204			
C-26 ニューシティレジデンス笹塚				
不動産等売却収入	3,507,258			
不動産等売却原価	3,133,694			
その他売却費用	13,935			
不動産等売却益	359,628			
※3. 雑収入の内訳	雑収入の内訳として調整対象固定資産に係る還付消費税が154,224千円含まれています。		-	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

期別 項目	第6期 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日		第5期 (ご参考) 自平成19年3月1日 至平成19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		164,068口	

(関連当事者との取引に関する注記)

第6期 自平成19年9月1日 至 平成20年2月29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(注2)	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)	3,009,097	営業未収入金 533	
							前受金 389,388	
							預り敷金保証金 163,848	
							信託預り敷金保証金 621,992	
							修繕維持費(注4) 185,052	
		物件管理委託料(注4) 153,534	営業未払金 117,056					
		仲介手数料及び広告費等(注4) 289,112						
		その他賃貸事業費用(注4) 10,840						
		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)	1,088,034	営業未収入金 10,947
								前受金 103,853
							預り敷金保証金 158,368	
							信託預り敷金保証金 110,877	

第5期 (ご参考) 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(注2)	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 494
							前受金 405,070
							預り敷金保証金 164,800
							信託預り敷金保証金 670,735
							修繕維持費(注4) 160,511
		物件管理委託料(注4) 134,865	営業未払金 105,216				
		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 17,067
							前受金 41,600
							預り敷金保証金 96,304
							信託預り敷金保証金 137,063

(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) 「利害関係人」とは、投信法第201条第1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。

(税効果会計に関する注記)

期別 項目	第6期		第5期 (ご参考)	
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	(単位：千円)	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31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		(1) 流動の部	
	繰延税金資産 (流動)		繰延税金資産 (流動)	
	未払事業税損金不算入額	179	未払事業税損金不算入額	45
	貸倒損失否認	3,920	貸倒損失否認	1,897
	貸倒引当金損金算入限度超過額	868	貸倒引当金損金算入限度超過額	1,936
	繰延税金資産小計	4,967	繰延税金資産小計	3,880
	評価性引当額	△4,788	評価性引当額	△3,834
	繰延税金資産合計	179	繰延税金資産合計	45
	繰延税金負債 (流動)		繰延税金負債 (流動)	
	繰延ヘッジ損益	955	繰延ヘッジ損益	7,320
	繰延税金負債合計	955	繰延税金負債合計	7,320
	繰延税金負債の純額	776	繰延税金負債の純額	7,274
	(2) 固定の部		(2) 固定の部	
	繰延税金負債 (固定)		繰延税金負債 (固定)	
	繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	4,770
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計	4,770
	繰延税金負債の純額		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	法定実効税率 (調整)	39.39
	支払分配金の損金算入額	△39.34	支払分配金の損金算入額	△39.36
	その他	0.08	その他	0.05
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08

(1口当たり情報に関する注記)

期別 項目	第6期		第5期 (ご参考)	
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	
1. 1口当たり純資産額		537,859円		536,404円
2. 1口当たり当期純利益金額		14,953円		13,393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6期		第5期 (ご参考)	
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	
1. 資産の譲渡	<p>本投資法人は、平成20年3月25日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡を行いました。</p> <p>【ニューシティレジデンス三田】 譲渡価格 (注)：1,060百万円 損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約54百万円を計上する予定です。 譲渡実行日：平成20年3月25日 譲渡先：有限会社エム・シー沖縄 (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>1. 資産の譲渡契約の締結</p> <p>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。</p> <p>【ニューシティレジデンス新宿志番館】 譲渡価格 (注)：2,181百万円 損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約177百万円を計上する予定です。 譲渡予定日：平成19年10月30日 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 (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>	
2. 資産の譲渡契約の締結	<p>本投資法人は、平成20年4月22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学芸大学】 譲渡価格 (注)：1,350百万円 損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約82百万円を計上する予定です。 譲渡予定日：平成20年5月13日 譲渡先：開示することにつき買主の同意が得られないため、やむを得ない場合として開示しておりません。 (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志番館】 譲渡価格 (注)：979百万円 損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約76百万円を計上する予定です。 譲渡予定日：平成19年10月30日 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 (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洗足公園】 譲渡価格 (注)：860百万円 損益に与える影響：営業収益として不動産等売却損約74百万円を計上する予定です。 譲渡予定日：平成20年5月13日 譲渡先：開示することにつき買主の同意が得られないため、やむを得ない場合として開示しておりません。 (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笹塚】 譲渡価格 (注)：3,507百万円 損益に与える影響：営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。 譲渡予定日：平成19年10月30日 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 (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>	
3. 第三者割当による新投資口の発行	<p>平成20年4月22日開催の役員会において、借入金の返済及び不動産 (特定資産) の取得等を目的として、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しました。</p> <p>第三者割当による新投資口発行</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>発行新投資口数：18,000口</li> <li>発行価額 (払込金額)：1口当たり285,579円</li> <li>発行価額の総額：5,140,422,000円</li> <li>払込期日：平成20年5月14日</li> <li>分配起算日：平成20年3月1日</li> <li>割当先 <ul style="list-style-type: none"> <li>①フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド</li> <li>②Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンド</li> </ul> </li> </ul>			

区 分	期 別	第6期	第5期 (ご参考)
		自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日
		金額 (円)	金額 (円)
I. 当期末処分利益		2,453,542,431	2,197,443,875
II. 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		2,453,472,872 (14,954)	2,197,362,724 (13,393)
III. 次期繰越利益		69,559	81,151
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2,453,472,872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2,197,362,724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。

## 独立監査人の監査報告書

平成20年4月22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

吉田周郎

指 定 社 員 公 認 会 計 士  
業 務 執 行 社 員

松本克大

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9月1日から平成20年2月29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、試行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」に記載されているとおり、資産の譲渡、資産の譲渡契約の締結及び第三者割当による新投資口の発行の決議を行っている。

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6期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31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	2,456,541	2,199,166
減価償却費	920,186	846,941
長期前払費用償却額	32,922	37,129
投資法人債発行費償却額	20,968	19,041
受取利息	△1,371	△1,452
支払利息	793,577	661,911
営業未収入金の増加・減少額	△66,557	△59,078
未収消費税等の増加・減少額	△49,107	△41,731
営業未払金の増加・減少額	61,448	△32,456
未払金の増加・減少額	△51,739	79,510
未払消費税等の増加・減少額	—	△32,675
前受金の増加・減少額	39,538	72,324
信託有形固定資産の売却による減少額	6,021,259	2,846,117
長期前払費用の支払額	△30,847	△29,418
その他	△2,076	48,773
小計	10,144,743	6,614,103
利息の受取額	1,371	1,452
利息の支払額	△738,779	△533,959
法人税等の支払額	△1,491	△5,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,405,842	6,076,595
<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	△14,122,368	△17,912,736
信託有形固定資産の取得による支出	△166,313	△34,696
無形固定資産の取得による支出	—	△57
差入預託保証金の収入	—	39
差入預託保証金の支出	△30	△1,220
預り敷金保証金の収入	102,852	68,760
預り敷金保証金の支出	△23,863	△16,384
預り敷金保証金対応預金の預入による支出	△109,456	△79,432
預り敷金保証金対応預金の引出による収入	63,877	31,966
信託預り敷金保証金の収入	132,967	174,178
信託預り敷金保証金の支出	△148,569	△141,721
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	△132,295	△193,045
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入	219,084	214,842
修繕積立金の支出	△13,135	△13,135
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,197,250	△17,902,643
<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	17,900,000	9,200,000
短期借入金の返済による支出	△8,300,000	△17,000,000
長期借入金の借入による収入	11,000,000	6,400,000
長期借入金の返済による支出	△13,755,000	△1,550,000
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
分配金の支払額	△2,193,616	△2,429,259
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,651,383	11,523,646
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	△140,024	△302,401
V. 現金及び現金同等物の期首残高	6,535,761	6,838,162
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,395,736	6,535,761

(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6期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19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)

項目	期別	
	第6期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	第5期 自 平成19年3月1日 至 平成19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20年2月29日現在) 現金及び預金勘定 4,409,348千円 信託現金及び信託預金勘定 3,731,835千円 預り敷金保証金対応預金(注) △357,363千円 信託預り敷金保証金 対応信託預金(注) △1,388,083千円 現金及び現金同等物 6,395,736千円	(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
	(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/>

ホームページの内容を、リニューアル致しました。

### 【主な変更点】

全てのコンテンツをトップページに表記しましたので、サイト内検索が容易になりました。  
 ポートフォリオ、分配金の最新データを、トップページでご確認頂けます。  
 文字サイズの変更、ページ印刷、インターネット検索等の便利な機能を追加致しました。  
 物件別の稼働率データを、ダウンロードして頂くことが可能となりました。

また、本投資法人では、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、ホームページを通して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。

### トップページ



メール配信サービス

### 稼働率



### 物件エリアマップ



### IRライブラリ

決算短信、決算説明会、有価証券報告書を、PDF以外の媒体（インタラクティブ・ドキュメント）でも、ご覧頂けるようになりました。

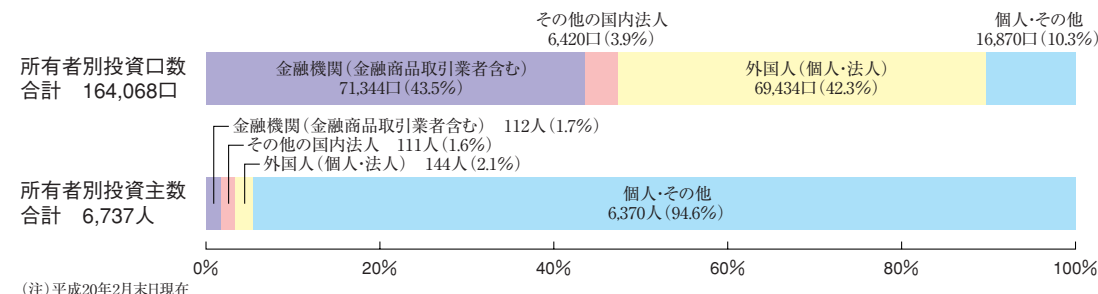
### 決算短信



### 決算説明会資料



## 投資主分布



## 住所等の変更手続について

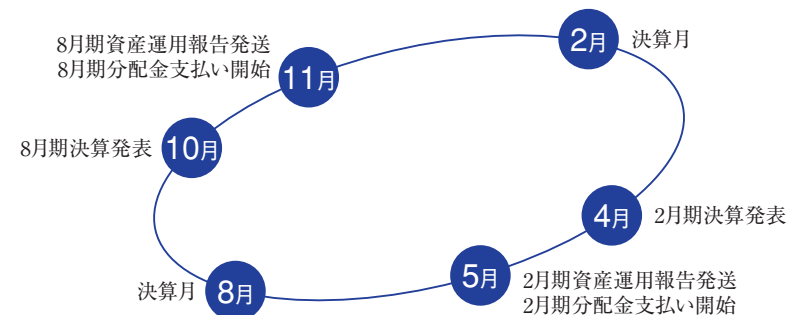
住所、氏名、届出印等の変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご連絡下さい。

## 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