

NEW CITY RESIDENCE

資産運用報告 第7期

自 平成20年3月1日 至 平成20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

投資主各位

ニューシティ・レジデンス投資法人の民事再生手続開始のご報告とお詫び

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。

本投資法人は、平成20年10月9日付で東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行い、同日、同申立ては受理されました。同申立てに伴い、直ちに同裁判所より弁済禁止の保全処分命令及び監督命令が発せられ、平成20年10月14日、同裁判所より民事再生手続開始の決定が下されております。このような事態となり、投資主の皆様には多大なるご迷惑とご心配をおかけするところとなり、誠に申し訳なく、心よりお詫び申し上げます。

民事再生手続は破産と異なり、事業を直ちに清算・解体するための手続ではありません。ご関係者の皆様のご協力を得て、事業の再建を図るための手続であり、本投資法人は事業再生に向けた計画を、裁判所の指導監督のもと鋭意作成して参ります。本投資法人は、財産の保全に努めるとともに、一日も早い事業再建へ向けて全力を尽くす所存です。

投資主の皆様に対しまして、多大なるご迷惑をお掛けしたことを重ねてお詫び申し上げますとともに、本投資法人の再生につきご理解とご支援を賜りますよう伏してお願い申し上げます。

なお、今後の再生手続きの進行状況につきましては、適宜、本投資法人のホームページに掲載いたしますので、併せてご参照ください。

(本投資法人の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 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 樋口秀一

目次

・ 資産運用報告	3	・ 金銭の分配に係る計算書	44
・ 貸借対照表	30	・ 会計監査人の監査報告書	45
・ 損益計算書	32	・ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
・ 投資主資本等変動計算書	33		
・ 注記表	34		

資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 営業期間	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	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	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
営業収益	百万円	4,201	5,678	5,730	6,252	5,972
(うち賃貸事業収益)	百万円	(4,201)	(4,734)	(5,328)	(5,647)	(5,874)
営業費用	百万円	2,125	2,527	2,752	3,017	3,003
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,559)	(1,856)	(2,053)	(2,239)	(2,270)
営業利益金額	百万円	2,075	3,151	2,978	3,234	2,969
経常利益金額	百万円	1,635	2,442	2,199	2,456	1,875
当期純利益金額又は当期純損失金額 (a)	百万円	1,630	2,437	2,197	2,453	5,749
総資産額 (b)	百万円	164,094	181,509	195,685	202,743	203,889
(対前期比)	%	(+21.0)	(+10.6)	(+7.8)	(+3.6)	(+0.6)
純資産額 (c)	百万円	66,756	88,242	88,006	88,245	85,181
(対前期比)	%	(+0.3)	(+32.2)	(0.3)	(+0.3)	(3.5)
出資総額	百万円	65,106	85,791	85,791	85,791	90,931
発行済投資口数 (d)	口	122,612	164,068	164,068	164,068	182,068
1口当たり純資産額 (c)/(d)	円	544,451	537,843	536,404	537,859	467,855
分配総額 (e)	百万円	1,630	2,437	2,197	2,453	-
1口当たり分配金額 (e)/(d)	円	13,302	14,858	13,393	14,954	-
(うち1口当たり利益分配金)	円	(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 (注2)	%	1.1(2.2)	1.4(2.9)	1.2(2.3)	1.2(2.5)	0.9(1.8)
自己資本利益率 (注2)	%	2.4(4.9)	3.1(6.3)	2.5(4.9)	2.8(5.6)	6.6(13.2)
自己資本比率 (c)/(b)	%	40.7	48.6	45.0	43.5	41.8
(対前期増減)	%	(8.4)	(+7.9)	(3.6)	(1.4)	(1.7)
配当性向 (e)/(a)	%	100.0	99.9	99.9	100.0	-

【その他参考情報】

投資物件数 (注3)	件	93	94	104	108	108
総賃貸可能面積	m ²	227,310.83	246,553.52	276,209.31	287,833.25	294,909.99
期末稼働率 (注3)	%	92.3	94.2	92.0	93.8	93.4
当期減価償却費	百万円	651	737	846	920	973
当期資本的支出額	百万円	65	29	53	87	64
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	3,293	3,615	4,122	4,327	4,577
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	7.4	7.6	5.6	5.3	3.3
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	18,616	19,351	18,555	20,562	10,872
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注2)	倍	13.6	15.5	15.5	9.3	7.3
有利子負債総額	百万円	94,600	90,300	104,350	111,195	109,350
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	57.6	49.7	53.3	54.8	53.6
当期運用日数	日	184	181	184	182	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。

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	当期純利益金額又は当期純損失金額 / 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又は金利償却前当期純損失金額 + 減損損失 + 違約金損失引当金繰入額) / 支払利息
1口当たりFFO	(当期純利益金額又は当期純損失金額 + 減価償却費 + 減損損失 + 違約金損失引当金繰入額) / 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

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、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としております(本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第27条)。

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(規約第28条第1項に定義するものをいいます。)に対して投資するものとされており、東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)を中心とした投資対象地域において、地域分散にも配慮し、バランスのとれた投資を目指してまいりました。

しかしながら、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮、原油高による原材料価格の高騰などにより、わが国の不動産関連業界は大きな影響を受け、資金調達や不動産の売却の選択肢が狭まるなど、不動産取引全体が停滞しました。この動きを受け、本投資法人は、取得予定資産の決済資金及び借入金の返済資金を容易に調達することができない状態に立ち至りました。

かかる環境のもと、本投資法人はこれまで所要資金の調達を模索してまいりましたが、本投資法人を取り巻く環境はますます悪化し、特に近時国内では不動産会社・建設会社の倒産手続開始申立てが相次ぎ、また直近では米国の大手証券会社や欧米金融機関が破綻・国有化するなど世界経済が大きく揺れ動く中、不動産関連の新規融資、資本市場による資金調達及び借入金のリファイナンス、保有資産の売却等が円滑に進まなくなっておりました。このような状況の中、本年10月末までに取得予定の資産の決済資金及び同月返済期限の到来する借入金の返済資金について調達の目途が立たない状況となったため、やむを得ず、本投資法人は平成20年10月9日に民事再生手続開始を申し立て、同日、東京地方裁判所より、保全命令及び監督命令を受け、また同月14日に民事再生手続開始決定を受け、現在民事再生手続の途上にあります。

本投資法人は、平成20年8月末日現在において、保有物件数108物件、資産規模1,941億円(取得価格ベース)を有しております。また、保有物件の稼働率は、第6期末の平成20年2月末時点において93.8%でありましたが、第7期末の平成20年8月末においては93.4%となりました。

投資環境と運用実績

本投資法人は、平成20年3月1日より108物件(取得価格ベースで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㎡)で第7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(第7期(自平成20年3月1日至平成20年8月31日))をいいます。以下同じです。)に4物件(取得価格ベースで87億円、賃貸可能戸数合計371戸、賃貸可能面積合計13,148.34㎡)を取得する一方、4物件を売却(譲渡価格合計41億円)しました。当期末時点の保有資産合計は、108物件、1,941億円、賃貸可能戸数合計7,114戸、賃貸可能面積合計294,909.99㎡となりました。

資金調達の状況

当期は、市場環境や金融動向を適切に踏まえ、財務の安定化を最重要課題として、資金調達を実施してまいりました。この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は1,093.5億円(うち

短期借入金455.5億円（一年以内返済予定長期借入金213.5億円含む）、長期借入金328億円、投資法人債310億円）となり、期末総資産有利子負債比率は53.6%、長期有利子負債比率は58.3%、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66.8%となりました。

なお、前記「投資法人の主な推移」に記載のとおり、当期末後、本年10月末までに取得予定の資産の決済資金及び同月返済期限の到来する借入金の返済資金について調達の目途が立たない状況となったため、やむを得ず、本投資法人は平成20年10月9日に民事再生手続開始を申し立て、同日、東京地方裁判所より、保全命令及び監督命令を受け、また同月14日に民事再生手続開始決定を受け、現在民事再生手続の途上にあります。また、本投資法人の借入金・投資法人債は、当該民事再生手続開始の申立てに伴い期限の利益を喪失しております。

業績及び分配の概要

第7期の実績として営業収益5,972百万円、営業利益金額2,969百万円、経常利益金額1,875百万円を計上しました。また下記の理由から、当期純損失金額5,749百万円を計上しました。

分配金については、原資となる未処分利益が発生しなかったことから投資口1口当たりの分配金は0円となりました。

当期において上記のとおり当期純損失金額を計上することとなった主な理由は、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実」のうち、「資産の譲渡」に記載の減損損失1,217百万円及び「ニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワーに係る違約金の発生」に記載の違約金損失引当金繰入額5,538百万円を計上したことにより、また、税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金の額に算入することが認められていますが、上記減損損失及び違約金損失引当金繰入額の計上により当期純損失となった一方で、当該減損損失及び違約金損失引当金繰入額は税務上の損金として認められないため、当期において税務上の課税所得は発生するものの損金算入の対象となる利益の配当は行われず、法人税、住民税及び事業税合計870百万円を計上したことによります。

(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)
平成20年5月14日	第三者割当増資	18,000	182,068	5,140	90,931	(注8)

(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) 平成20年5月14日に、1口当たり発行価額285,579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フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド及びFidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンドに対する第三者割当により投資口18,000口を追加発行しました。
- (注9) 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成18年8月	平成19年2月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月
最高	574,000円	655,000円	737,000円	630,000円	355,000円
最低	492,000円	503,000円	493,000円	383,000円	150,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、原資となる未処分利益が発生しなかったことから投資口1口当たりの分配金を0円としました。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	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	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額()	1,631,032,474円	2,437,788,331円	2,197,443,875円	2,453,542,431円	5,749,864,230円
利益留保額又は繰越損失額()	47,650円	65,987円	81,151円	69,559円	5,749,864,230円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	0円 (0円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	0円 (0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

本投資法人は平成20年10月9日に民事再生手続開始を申し立て、同日、東京地方裁判所より、保全命令及び監督命令を受け、また同月14日に民事再生手続開始決定を受け、現在民事再生手続の途上にあります。本投資法人は、今後東京地方裁判所に再生計画案を提出する予定であり、債権者集会にて同計画案について議決権者の皆様に可決していただき、事業の再建に尽力するべく再生手続に取り組んでまいります。なお、再生計画案の提出期限は平成21年1月7日とされております。

(6) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、本年9月末日を返済期日とする短期借入金125億円（当初借入金額175億円）につき、保有資産の譲渡により回収した資金等によって全額返済（110億円を期限前弁済、15億円を期日弁済）するため、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。

当該売却については、多数の譲渡先と交渉を重ね、譲渡先の資金調達力・信用力及び譲渡額について比較検討し、本投資法人に最も有利な条件を提示した相手を譲渡先に選定し、また、本投資法人のポートフォリオの毀損を最小限にとどめるべく、譲渡資産を選別いたしました。しかしながら、昨今の不動産市況の急激な悪化は、当該売却にも多大な影響を与え、誠に遺憾ながら当該売却に伴い売却損が発生しております。なお、当期に関して、以下の資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額して生じる1,217百万円の減損損失の計上が必要との認識に至り、特別損失に計上しております。

地域	物件番号	名称 (注3)	譲渡先	売却価格 (百万円)	受渡期日
東京23区を除く 東京圏 (注2)	G-1	NCR 横浜イースト	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。	5,840	平成20年9月26日
都心主要エリア (注1)	C-48	NCR戸越銀座 (注4)	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。	1,800	平成20年9月26日
都心主要エリア (注1)	C-33	NCR 南麻布イースト	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。	1,150	平成20年9月26日
合計				8,790	

(注1) 「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表します。

(注2) 「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表します。

(注3) 「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4) 平成20年9月26日付けで中央三井信託銀行株式会社と不動産管理処分信託契約を締結し、信託の受益権として譲渡しました。

民事再生手続開始

本投資法人は、前記「(2) 当期の資産の運用の経過 投資法人の主な推移」に記載のとおり、平成20年10月9日開催の役員会において、民事再生手続開始の申立てを行うことを決議し、同日付にて東京地方裁判所に申立てを行いました。同申立ては同日受理され、直ちに同裁判所より保全処分命令（弁済禁止処分）及び監督命令が発せられ、平成20年10月14日、東京地方裁判所より民事再生手続開始決定を受けました。

格付けの引下げ

ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成20年10月9日、本投資法人の発行体格付け及び無担保長期債務格付けA3を引き下げ方向で見直す旨公表し、平成20年10月10日には、前記「民事再生手続開始」に記載の民事再生手続開始の申立てを行ったことを受け、当該各格付けをBa1に引き下げた上で、更なる引き下げ方向で見直す旨公表しました。さらに、ムーディーズ・インベスターズ・サービスは、平成20年10月17日、前記「民事再生手続開始」に記載の民事再生手続開始決定を受け、当該各格付けをB1に引き下げた上で、更なる引き下げ方

向で見直す旨公表しました。

格付投資情報センター（R & I）も、平成20年10月9日、本投資法人が民事再生手続開始の申立てを行ったことを受け、本投資法人の発行体格付けの取り下げを公表いたしました。

業務改善命令及び業務改善計画の提出

本投資法人が前記「民事再生手続開始」に記載の民事再生手続開始の申立てを行ったことを受け、平成20年10月9日、本投資法人は、関東財務局長より、下記のとおり、投信法第214条第1項に基づく業務改善命令を受けました。また、同日、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「本資産運用会社」といいます。）は、金融庁長官より、下記のとおり、金融商品取引法第51条に基づく業務改善命令を受けました。

各業務改善命令は、本投資法人（本資産運用会社に対する業務改善命令においては、本資産運用会社が含まれています。）の財産保全を図るとともに、これらの財産を不当に費消する行為を行わないこと、及び本投資法人の投資主に対する適切な説明など、投資主保護の観点から万全の措置を講ずることを命じるとともに、それらの措置を取り、その状況を平成20年10月24日までに書面で東京財務事務所・金融庁に提出することを命じる内容のものでした。

本投資法人及び本資産運用会社は、各業務改善命令に従い、平成20年10月24日、関東財務局長及び金融庁長官宛にそれぞれ業務改善計画を提出いたしました。また、本投資法人は、平成20年10月31日、同年11月7日及び同月21日に業務改善計画の追加報告書を提出し、本資産運用会社も、これらの日に金融庁への報告を行っております。今後も、本投資法人及び本資産運用会社は、必要に応じて、金融庁・関東財務局への報告を行います。

投資証券の上場廃止

本投資法人が前記「民事再生手続開始」に記載の民事再生手続開始の申立てを行ったことを受け、株式会社東京証券取引所は、平成20年10月9日付で、本投資法人の発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）の上場廃止の決定及び整理銘柄への指定を行いました。本投資証券は、平成20年10月10日から平成20年11月9日までの間、整理銘柄に指定され、平成20年11月10日をもって上場廃止となりました。

ニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワーに係る違約金の発生

本投資法人は、平成19年12月13日付でニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワー（取得予定価格：27,691百万円）の取得を決定しておりました。このニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワーに係る売買契約上、本投資法人が売買契約の履行ができない場合、本投資法人は違約金（売買代金27,691百万円の20%相当額）を支払うことにより、同契約を解除することができることとされておりました。

同物件の取得決定時においては、取引実行日の最終期限である平成20年10月末日までの間に当該物件の取得資金を調達することは十分に可能であると見込んでおりましたが、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等を受け急激に悪化した現在の市場環境において、本投資法人を取り巻く環境はますます悪化し、同物件の取得資金の調達に向け、様々な努力を継続してまいりましたが、結果として取得資金の調達に至らず違約金が発生しております。なお、当期に関し、上記違約金につき、違約金損失引当金繰入額5,538百万円の計上が必要との判断に至っております。

なお、売買代金の20%相当額を違約金とする違約金規定は、不動産取引において一般的な条件であり、本物件にかかる売買契約に特有のものとは考えておりません。また、従来公表した当期

の業績予想において当該違約金発生を見込んでいなかったのは、取引実行日の最終期限である平成20年10月末日までの間に当該物件の取得資金を調達することは十分に可能であると見込んでいたためです。

本資産運用会社の執行体制の変更

本資産運用会社は、本投資法人がその再生に向けたスポンサーの選定及び再生スキームの構築を行うためには、本資産運用会社の経営陣を刷新し、新たな経営陣のもとで業務執行に臨むことが最善であるとの判断に至りました。

かかる方針に基づき、平成20年11月14日、本資産運用会社の株主総会において樋口秀一が取締役として選任され、同日開催の取締役会において代表取締役として選任されました。また、本資産運用会社の代表取締役であった新井潤及び全常勤取締役（岩崎和行、大津啓二、吉村克）及び非常勤取締役筒井豊春は、同日付で辞任いたしました。なお、非常勤取締役である藤田哲也、久志本一郎及びウィリアム・エム・ハリスは、新執行体制においても非常勤取締役として留まっております。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 決算年月日	第3期 平成18年8月31日現在	第4期 平成19年2月28日現在	第5期 平成19年8月31日現在	第6期 平成20年2月29日現在	第7期 平成20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
発行済投資口数の総数	122,612口	164,068口	164,068口	164,068口	182,068口
出資総額	65,106百万円	85,791百万円	85,791百万円	85,791百万円	90,931百万円
投資主数	7,177人	7,535人	6,075人	6,737人	9,050人

(2) 投資口に関する事項

平成20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)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川 2丁目3番14号 シティグループセンター	13,607	7.47
ビービーエィチルクスフィデリティアクティブストラ テジージャパンファンド	東京都千代田区丸の内 2丁目7番1号	12,148	6.67
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	11,773	6.46
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピー ビーセグリゲイテッドクライアントアカウント	東京都品川区東品川 2丁目3番14号	8,756	4.80
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	8,563	4.70
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	6,428	3.53
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	5,739	3.15
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区 大通西3丁目11	5,047	2.77
パークレイズバンクビーエルシーパークレイズキャピ タルセキュリティーズ	東京都千代田区永田町 2丁目11番1号 山王パークタワー21階	4,642	2.54
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 Z棟	4,239	2.32
合 計		80,942	44.45

(注1) 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。

(注2) 平成20年9月1日以降に提出された大量保有報告書(変更報告書を含みます。)による大量保有の状況は以下のとおりです。

提出日	提出者の氏名又は名称	保有株券等の数 (総数) (口)	株券等保有割合 (%)
平成20年9月25日	フィデリティ投信株式会社	26,659	14.64
平成20年10月20日	パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	9,735	5.35
	パークレイズ・キャピタル・インク	0	0.00
	パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	408	0.22
	合計	10,143	5.57
平成20年10月20日	パークレイズ・キャピタル・セキュリティーズ・リミテッド	18,684	10.26
	パークレイズ・キャピタル・インク	149	0.08
	パークレイズ・グローバル・インベスターズ、エヌ・エイ	137	0.08
平成20年10月21日	Prospect Asset Management, Inc.	9,987	5.49
平成20年10月21日	日興アセットマネジメント株式会社	7,000	3.84
	日興シティグループ証券株式会社	540	0.30
	合計	7,540	4.14
平成20年10月23日	フィデリティ投信株式会社	20,512	11.27
平成20年10月23日	フィデリティ投信株式会社	18,673	10.26
平成20年10月23日	トビアス・ジョセフ・ブラウン	10,000	5.49
平成20年10月23日	トビアス・ジョセフ・ブラウン	14,524	7.98

(3) 役員等に関する事項

平成20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	- 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	4,800千円
監督役員	藤川 裕紀子	公認会計士 藤川裕紀子公認会計士事務所	
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) 執行役員新井潤は、平成20年11月14日付で、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の代表取締役社長を辞任しております。

(注3) 平成20年5月29日開催の第3回投資主総会にて、あらた監査法人が会計監査人として選任されております。

(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。

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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成20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
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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

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。

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)「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。

第7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。

資産の種類	地域等(注3)	第7期 (平成20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	都心主要エリア	25,989	12.8
	東京23区(都心主要エリアを除きます。)	13,425	6.6
	東京23区を除く東京圏	-	-
	地方	32,886	16.1
不動産 信託受益権	都心主要エリア	83,917	41.2
	東京23区(都心主要エリアを除きます。)	12,316	6.0
	東京23区を除く東京圏	16,979	8.3
	地方	11,470	5.6
小計		196,985	96.6
預金・その他の資産		6,903	3.4
資産総額計		203,889	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、減価償却及び減損損失計上後の帳簿価額)によっております。

(注2)「対総資産比率」については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3)「都心主要エリア」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 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)	16,498	17,553.76	15,730.39	89.6	8.6	共同住宅
C-36	NCR高輪	11,286	10,408.26	9,855.22	94.7	4.6	共同住宅
C-46	NCR品川シーサイドタワー	9,583	12,732.35	12,177.73	95.6	5.1	共同住宅
G-1	NCR横浜イースト	5,834	12,349.46	11,849.95	96.0	3.9	共同住宅
R-13	NCR阿倍野	5,551	10,832.11	9,740.28	89.9	3.0	共同住宅
C-37	NCR東日本橋	5,117	6,442.28	6,103.93	94.7	2.4	共同住宅
R-16	NCR日本橋高津	4,922	9,334.47	8,824.46	94.5	2.6	共同住宅
R-20	NCR心齋橋イーストタワー	4,783	8,747.40	7,729.85	88.4	2.7	共同住宅
R-26	NCR肥後橋タワー	4,281	6,230.20	5,780.50	92.8	2.4	共同住宅
C-34	NCR銀座	4,133	3,494.42	3,247.87	92.9	1.8	共同住宅
	合計	71,992	98,124.71	91,040.18	92.8	37.1	

(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が可能な面積を意味します。

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

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

(3) 不動産等組入資産明細

平成20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	不動産	3,473.28	3,905	3,795
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	3,273	3,331
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	3,156	3,144
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	2,296
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	1,657	1,742
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	1,611	1,623
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	1,418	1,483
C-10	NCR銀座ツイン	東京都中央区入船三丁目 10番10号	信託受益権	1,444.52	1,124	1,129

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-11	NCR銀座ツイン	東京都中央区入船二丁目 6番4号	信託受益権	1,244.54	970	965
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	1,225
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	755	766
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	669	699
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	637
C-17	NCR市谷左内町	東京都新宿区市谷左内町 21番地	不動産	694.16	562	580
C-18	NCR日本橋人形町	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	1,229
C-19	NCR日本橋人形町	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	1,288
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	1,167
C-22	NCR日本橋人形町	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	1,664
C-23	NCR神保町	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	1,526
C-24	NCR銀座イースト	東京都中央区入船二丁目 8番8号	信託受益権	972.51	864	886
C-25	NCR新宿御苑	東京都新宿区新宿二丁目 14番4号	信託受益権	3,594.16	3,145	3,198
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	1,222
C-28	NCR日本橋人形町	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	874
C-29	NCR新宿御苑	東京都新宿区新宿一丁目 29番15号	信託受益権	668.79	615	610
C-30	NCR銀座イースト	東京都中央区入船三丁目 10番8号	信託受益権	681.00	508	540
C-31	NCR高輪台	東京都港区高輪三丁目5 番6号	信託受益権	1,567.84	1,500	1,582
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	882
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	1,347	1,145
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	3,680	4,133
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	3,352	3,445
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	10,300	11,286
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	4,660	5,117
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	15,800	16,498

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-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	3,410	3,804
C-40	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	1,053
C-41	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	1,300	1,288
C-42	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	1,516
C-43	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	1,118
C-44	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	3,210	3,303
C-45	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	1,250	1,402
C-46	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	9,110	9,583
C-47	NCR八雲	東京都目黒区八雲二丁目20番5号	不動産	1,276.91	1,080	1,207
C-48	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	1,798
C-50	NCR戸越駅前	東京都品川区平塚一丁目7番16号	不動産	2,014.12	1,800	2,107
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	1,883
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	1,142	1,114
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	1,073
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	561	522
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	510	516
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	356
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	237
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	995	984
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	975
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	898
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	673	706
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	3,110	3,046
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	800	853
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	1,670	1,823
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	667	767

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-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	1,240	1,278
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	1,280	1,365
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	1,100	1,232
M-33	NCR門前仲町イースト	東京都江東区富岡二丁目2番9号	不動産	3,038.98	2,570	3,062
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	1,230	1,327
M-36	NCR蔵前	東京都台東区蔵前三丁目9番4号	不動産	1,994.93	1,620	1,714
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	7,181	5,834
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	1,037	1,080
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	1,038	1,015
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	996	1,031
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	999	994
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	804	841
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	753	768
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	670	709
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	664	654
G-10	NCR南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番26号	信託受益権	1,031.81	617	647
G-11	NCR南行徳	千葉県市川市南行徳四丁目1番5号	信託受益権	724.63	438	447
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	469
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	449
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	450
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	208
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	155	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	649
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	327	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	200	217
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	671	709

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)
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	688	713
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	380	366
R-4	NCR西大濠	福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号	信託受益権	1,013.22	260	252
R-5	NCR加古川	(壹番館)兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、(貳番館)兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1	信託受益権	1,888.02	266	268
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	197
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	1,699
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	3,505	3,867
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	1,690	1,749
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	1,631	1,647
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	5,128	5,551
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	367	397
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	1,390	1,429
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	4,440	4,922
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	491	512
R-18	NCR円山表参道	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目2番1号	不動産	6,100.31	2,050	2,217
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	1,150	1,326
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	4,490	4,783
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	1,450	1,539
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	610	697
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	1,027
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	904
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	3,295
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	3,830	4,281
	合計			294,909.99	189,395	196,985

(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、ソフニオンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2)「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び不動産信託受益権について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注3)「期末算定価額」は、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8月31日を基準時点とする評価鑑定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6期(平成19年9月1日 ~平成20年2月29日)				第7期(平成20年3月1日 ~平成20年8月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
		(件)	(%)	(千円)	(%)	(件)	(%)	(千円)	(%)
C-1	NCR南青山	1	84.8	110,108	1.9	1	87.0	107,974	1.8
C-2	NCR西麻布ツインタワー	1	88.2	85,984	1.5	1	87.1	85,213	1.5
C-3	NCR西麻布	1	90.9	82,089	1.5	1	88.4	89,605	1.5
C-4	NCRお茶の水	1	95.0	59,282	1.0	1	93.9	64,833	1.1
C-5	NCR参宮橋	1	95.4	47,841	0.8	1	100.0	48,263	0.8
C-6	NCR新宿壹番館	-	-	20,023	0.4	-	-	-	-
C-7	NCR新宿貳番館	-	-	9,409	0.2	-	-	-	-
C-8	NCR日本橋イースト	1	98.6	51,504	0.9	1	92.4	51,165	0.9
C-9	NCR日本橋ウエスト	1	94.2	43,979	0.8	1	96.0	44,079	0.8
C-10	NCR銀座ツイン	1	98.0	35,266	0.6	1	94.2	35,566	0.6
C-11	NCR銀座ツイン	1	93.8	29,562	0.5	1	100.0	31,885	0.5
C-12	NCR原宿	1	100.0	30,478	0.5	1	95.2	31,657	0.5
C-13	NCR三田	1	96.2	31,568	0.6	-	-	4,045	0.1
C-14	NCR代々木上原	1	100.0	22,883	0.4	1	100.0	23,070	0.4
C-15	NCR千駄ヶ谷	1	79.2	20,338	0.4	1	95.5	20,053	0.3
C-16	NCR新宿7丁目	1	94.8	18,773	0.3	1	100.0	19,263	0.3
C-17	NCR市谷左内町	1	100.0	17,323	0.3	1	81.4	16,614	0.3
C-18	NCR日本橋人形町	1	97.7	37,301	0.7	1	86.9	36,863	0.6
C-19	NCR日本橋人形町	1	100.0	39,315	0.7	1	100.0	39,260	0.7
C-20	NCR新御茶ノ水	1	100.0	33,766	0.6	1	97.1	33,055	0.6
C-22	NCR日本橋人形町	1	90.1	50,295	0.9	1	92.8	47,695	0.8
C-23	NCR神保町	1	98.4	42,335	0.7	1	100.0	42,534	0.7
C-24	NCR銀座イースト	1	95.3	25,842	0.5	1	91.0	25,793	0.4
C-25	NCR新宿御苑	1	100.0	90,000	1.6	1	100.0	90,000	1.5
C-26	NCR笹塚	-	-	30,688	0.5	-	-	-	-
C-27	NCR高輪台	1	96.7	32,367	0.6	1	93.5	32,837	0.6
C-28	NCR日本橋人形町	1	100.0	27,833	0.5	1	100.0	27,846	0.5
C-29	NCR新宿御苑	1	100.0	17,022	0.3	1	100.0	17,010	0.3
C-30	NCR銀座イースト	1	100.0	17,301	0.3	1	100.0	18,270	0.3
C-31	NCR高輪台	1	98.0	43,077	0.8	1	93.9	41,681	0.7
C-32	NCR南麻布	1	83.3	22,727	0.4	1	83.5	20,871	0.4
C-33	NCR南麻布イースト	1	95.0	40,661	0.7	1	100.0	39,389	0.7
C-34	NCR銀座	1	91.4	104,338	1.8	1	92.9	104,470	1.8
C-35	NCR日本橋水天宮	1	90.6	99,792	1.8	1	84.9	95,395	1.6
C-36	NCR高輪	1	90.8	286,064	5.1	1	94.7	272,968	4.6
C-37	NCR東日本橋	1	97.1	139,942	2.5	1	94.7	142,408	2.4
C-38	カテリーナ三田タワース イート(NCR)	1	94.1	503,486	8.9	1	89.6	505,947	8.6
C-39	NCR新宿	1	100.0	8,545	0.2	1	100.0	53,885	0.9
C-40	NCR目黒	1	97.6	30,612	0.5	1	95.8	31,244	0.5
C-41	NCR大塚	1	97.9	40,227	0.7	1	97.9	40,519	0.7
C-42	NCR自由が丘	1	96.9	43,330	0.8	1	95.6	43,433	0.7
C-43	NCR目白イースト	1	92.6	38,067	0.7	1	97.5	36,325	0.6
C-44	NCR池袋	1	100.0	95,614	1.7	1	97.6	93,895	1.6
C-45	NCR要町	1	97.3	43,198	0.8	1	97.3	40,278	0.7
C-46	NCR品川シーサイドタワー	1	94.6	275,878	4.9	1	95.6	297,904	5.1
C-47	NCR八雲	1	84.0	30,788	0.5	1	89.3	30,499	0.5
C-48	NCR戸越銀座	1	95.4	65,173	1.2	1	96.2	67,333	1.1
C-50	NCR戸越駅前	-	-	-	-	1	100.0	30,878	0.5

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	第6期(平成19年9月1日 ~平成20年2月29日)				第7期(平成20年3月1日 ~平成20年8月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
		(件)	(%)	(千円)	(%)	(件)	(%)	(千円)	(%)
M-2	NCR等々力	1	100.0	57,565	1.0	1	84.8	58,120	1.0
M-3	NCR本所吾妻橋	1	93.4	37,052	0.7	1	96.5	39,297	0.7
M-4	NCR北沢	1	93.8	24,595	0.4	1	86.5	29,781	0.5
M-6	NCR洗足公園	1	94.2	28,552	0.5	-	-	13,186	0.2
M-8	NCR門前仲町	1	100.0	17,712	0.3	1	100.0	17,882	0.3
M-9	NCR田園調布	1	100.0	19,605	0.3	1	100.0	18,788	0.3
M-10	NCR根岸	1	90.3	10,786	0.2	1	92.1	10,720	0.2
M-11	NCR上池台	1	100.0	8,932	0.2	1	100.0	9,164	0.2
M-13	NCR森下	1	100.0	31,885	0.6	1	100.0	32,432	0.6
M-14	NCR若林公園	1	91.1	29,371	0.5	1	100.0	30,383	0.5
M-15	NCR浅草橋	1	100.0	31,118	0.6	1	92.5	30,851	0.5
M-16	NCR学芸大学	1	100.0	40,538	0.7	-	-	16,408	0.3
M-19	NCR入谷	1	100.0	25,286	0.4	1	100.0	23,142	0.4
M-22	NCR上野タワー	1	95.5	93,088	1.6	1	88.8	96,956	1.7
M-25	NCR森下ウエスト	1	100.0	28,127	0.5	1	100.0	27,966	0.5
M-27	NCR三ノ輪	1	90.6	34,623	0.6	1	91.7	49,287	0.8
M-28	NCR自由が丘ウエスト	1	87.1	13,383	0.2	1	89.6	19,964	0.3
M-29	NCR中野	1	100.0	28,104	0.5	1	97.7	40,777	0.7
M-30	NCR用賀	1	96.0	19,529	0.3	1	96.6	34,690	0.6
M-31	NCR住吉	1	100.0	21,786	0.4	1	100.0	34,424	0.6
M-33	NCR門前仲町イースト	-	-	-	-	1	93.6	1,048	0.0
M-35	NCR押上	1	100.0	14,332	0.3	1	100.0	37,251	0.6
M-36	NCR蔵前	-	-	-	-	1	100.0	24,240	0.4
G-1	NCR横浜イースト	1	97.4	231,784	4.1	1	96.0	231,793	3.9
G-2	NCR船橋本町	1	100.0	39,732	0.7	1	100.0	39,746	0.7
G-3	SH元住吉	1	95.3	50,601	0.9	1	96.5	51,882	0.9
G-4	NCR豊田	1	94.1	43,137	0.8	1	94.1	45,120	0.8
G-5	NCR西船橋	1	98.8	34,146	0.6	1	98.8	35,358	0.6
G-6	NCR舞浜	1	98.4	28,141	0.5	1	98.2	28,315	0.5
G-7	NCR市川妙典	1	100.0	26,886	0.5	1	100.0	26,896	0.5
G-8	NCR久米川	1	97.0	22,900	0.4	1	97.0	23,906	0.4
G-9	NCR浦安	1	100.0	22,950	0.4	1	100.0	22,968	0.4
G-10	NCR南行徳	1	93.9	21,810	0.4	1	93.9	22,440	0.4
G-11	NCR南行徳	1	94.3	14,845	0.3	1	100.0	16,458	0.3
G-12	NCR野毛山	1	100.0	15,113	0.3	1	100.0	14,590	0.2
G-13	NCR南林間	1	100.0	15,996	0.3	1	100.0	17,967	0.3
G-14	NCR湘南	1	84.2	14,479	0.3	1	84.2	13,746	0.2
G-15	LM淵野辺本町	1	100.0	9,774	0.2	1	86.7	8,351	0.1
G-16	LM東青梅第三	1	75.9	7,053	0.1	1	73.2	6,803	0.1
G-17	PT市川	1	100.0	19,852	0.4	1	100.0	22,709	0.4
G-18	PT塩焼	1	88.9	13,325	0.2	1	77.8	12,502	0.2
G-19	PT堀江	1	77.3	7,301	0.1	1	90.9	8,131	0.1
R-1	NCR大通公園	1	95.1	26,302	0.5	1	94.6	26,337	0.4
R-2	五色山ハイツ	1	100.0	27,988	0.5	1	100.0	28,101	0.5
R-3	NCR西公園	1	100.0	16,526	0.3	1	93.3	16,360	0.3
R-4	NCR西大濠	1	94.4	11,373	0.2	1	100.0	11,612	0.2
R-5	NCR加古川	1	100.0	16,069	0.3	1	100.0	15,875	0.3
R-6	LM前橋西片貝	1	93.8	9,683	0.2	1	74.1	8,296	0.1
R-7	アブリーレ垂水	1	100.0	62,148	1.1	1	100.0	62,148	1.1
R-9	クレスト草津	1	100.0	158,862	2.8	1	100.0	157,439	2.7
R-10	NCR本町イースト	1	95.3	62,399	1.1	1	92.1	62,138	1.1
R-11	NCR新梅田	1	92.5	58,614	1.0	1	96.4	55,643	0.9
R-12	NCR静岡鷹匠	1	100.0	32,620	0.6	-	-	28,597	0.5
R-13	NCR阿倍野	1	92.9	173,783	3.1	1	89.9	174,920	3.0
R-14	NCR大手通	1	84.0	12,715	0.2	1	89.5	12,503	0.2

物件番号	不動産等の名称 (注1)	第6期(平成19年9月1日 ~平成20年2月29日)				第7期(平成20年3月1日 ~平成20年8月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
R-15	NCR栄	1	94.8	46,151	0.8	1	88.5	43,044	0.7
R-16	NCR日本橋高津	1	93.8	154,691	2.7	1	94.5	153,975	2.6
R-17	NCR円山裏参道	1	63.2	7,854	0.1	1	97.7	21,177	0.4
R-18	NCR円山表参道	-	-	-	-	1	70.8	40,678	0.7
R-19	NCR博多駅東	1	44.0	5,936	0.1	1	87.9	38,885	0.7
R-20	NCR心齋橋イーストタワー	1	90.3	165,604	2.9	1	88.4	158,885	2.7
R-21	NCR三宮	1	99.1	54,213	1.0	1	98.3	54,387	0.9
R-22	NCR勾当台公園	1	97.6	21,595	0.4	1	88.1	22,411	0.4
R-23	NCR一番町	1	97.3	36,234	0.6	1	94.9	32,795	0.6
R-24	NCR大町	1	100.0	31,549	0.5	1	100.0	24,111	0.4
R-25	NCR上町台	1	52.3	30,725	0.5	1	74.2	68,136	1.2
R-26	NCR肥後橋タワー	1	89.2	95,705	1.7	1	92.8	135,618	2.4
合計		108	93.8	5,647,172	100.0	108	93.4	5,874,371	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
ンネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注2) 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、すべて1テ
ナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転賃借(サブリース)を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント
数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。

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

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

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成20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 受取変動・支払固定	42,100	27,100	184
合計		42,100	27,100	184

(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、184百万円については、「金融商品に係る会計基準」に基づき、金利スワップの特例処理を適用しているため、
貸借対照表において時価評価しておりません。

(5) その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「(3) 不動産等組入資
産明細」に一括して記載しており、平成20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。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在) (注)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NCR南青山 (東京都港区)	共用部照明改修、自転車置場改修、 防犯センサー増設	自 平成20年9月 至 平成21年2月	4	0	0
NCR西麻布 (東京都港区)	便器・ロータンク交換、倉庫改修	自 平成20年9月 至 平成21年2月	5	0	0
NCR参宮橋 (東京都渋谷区)	駐車場改修、排水ポンプ交換、専有 部設備交換	自 平成20年9月 至 平成21年2月	3	0	0
NCR原宿 (東京都渋谷区)	エントランス改修、エアコン交換、 増圧給水装置改修	自 平成20年9月 至 平成21年2月	4	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、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、給湯器交 換、ウォシュレット交換、食洗器交 換、電子コンベック交換、浄水器交 換、カーペット貼替	自 平成20年9月 至 平成21年2月	41	0	0
NCR上池台 (東京都大田区)	屋上・バルコニー改修、エントラン スドア改修、ゴミ置場改修、自動火 災報知器設置	自 平成20年9月 至 平成21年2月	3	0	0
NCR船橋本町 (千葉県船橋市)	大規模修繕	自 平成20年9月 至 平成21年2月	28	0	0
NCR豊田 (東京都日野市)	給排水ポンプ交換、給湯器交換、集 合ポスト交換	自 平成20年9月 至 平成21年2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9月 至 平成21年2月	14	0	0
クレスト草津 (滋賀県草津市)	E L V ロープ交換、浄化槽放流池浚 渫、公園雨水ポンプ交換、ガード レール設置、消火栓塗装	自 平成20年9月 至 平成21年2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7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64百万円であり、当期費用に区分された修繕費25百万円と合わせて90百万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お茶の水 (東京都千代田区)	掲示板設置、 防犯カメラ設置	自 平成20年4月 至 平成20年7月	1
NCR等々力 (東京都世田谷区)	エレベーター改修、ウォシュレット交換、エアコン交換	自 平成20年4月 至 平成20年8月	25
PT塩焼 (千葉県市川市)	受水層撤去給水直結工事、集合 メールボックス交換工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	2
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	エントランス自動扉化工事	自 平成20年5月 至 平成20年5月	2
NCR大手通 (大阪府大阪市)	一階事務所店舗電気工事	自 平成20年8月 至 平成20年8月	1
その他			32
合計			64

(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。

(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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	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	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
前期末積立金残高	75	111	132	166	221
当期積立額	36	32	33	62	65
当期積立金取崩額	-	11	0	6	11
次期繰越額	111	132	166	221	275

(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8月31日現在225百万円を積み立てております。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第6期	第7期
	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日
(a) 資産運用報酬(注)	542,312	487,693
(b) 資産保管委託報酬	12,284	12,637
(c) 一般事務委託報酬	31,755	35,741
(d) 役員報酬	4,200	4,800
(e) その他の費用	187,782	192,186
合計	778,335	733,059

(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6期132百万円、第7期86百万円あります。

(2) 借入状況

平成20年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済 期限	返済 方法	使途	摘要	
短期借入金	株式会社新生銀行	平成19年 8月20日	3,000	-	1.34%	平成20年 3月31日	期日 一括	無担保		
	中央三井信託銀行株式会社		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	-	1.34%	平成20年 3月31日				
	株式会社三井住友銀行		800	-						
	株式会社三井住友銀行	平成19年 8月28日	2,250	-	1.34%	平成20年 3月31日				(注2)
	株式会社りそな銀行	平成19年 8月28日	750	-	1.34%	平成20年 3月31日				
	株式会社三井住友銀行	平成19年 10月19日	1,300	1,300	1.33%	平成20年 10月17日				
	中央三井信託銀行株式会社		1,100	1,100						
	株式会社あおぞら銀行		1,100	1,100						
	株式会社千葉銀行		1,000	1,000						
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年 11月30日	2,100	-	1.34%	平成20年 3月31日				(注3)
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年 12月13日	700	-	1.34%	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	-	1.34%	平成20年 3月31日				
	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	3,000	1.30%	平成21年 1月30日				
	株式会社りそな銀行		700	700						
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年 1月30日	402	-	1.23%	平成20年 4月24日				(注2)
	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	-						
	株式会社北洋銀行		平成20年 3月31日	-						
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年 3月31日	-	3,714	1.45%	平成20年 9月30日				(注3)
	株式会社あおぞら銀行		-	3,642						
株式会社三井住友銀行	-		2,464							
株式会社新生銀行	-		2,142							
株式会社りそな銀行	-		535							
中央三井信託銀行株式会社	平成20年 8月29日		-	1,335			1.33%	平成21年 4月23日	(注2)	
株式会社あおぞら銀行		-	999							
住友信託銀行株式会社		-	666							
小 計			27,100	24,200						

	区分	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
	借入先								
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17年 9月21日 及び 平成17年 12月1日	4,831	4,658	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		4,748	4,578					
	住友信託銀行株式会社		2,582	2,490					
	株式会社りそな銀行		2,499	2,409					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,499	2,409					
	株式会社百五銀行		833	803					
	株式会社みずほ銀行	平成18年 12月18日	4,000	4,000	1.22%	平成20年 12月18日		(注5)	無担保
	小計		21,995	21,350					
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	1.31%	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		800	800					
	農林中央金庫		5,000	5,000					
	株式会社あおぞら銀行	3,000	3,000	1.80%	平成22年 12月17日				
	株式会社三井住友銀行	平成19年 3月27日	2,900	2,900	1.95%	平成24年 3月26日	期日 一括	(注2)	無担保
	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	平成19年 12月17日	5,000	5,000	1.75%	平成24年 12月17日	期日 一括	(注6)	無担保
	中央三井信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		平成20年 4月23日	-					
	小計		31,100	32,800					
合計		80,195	78,350						

(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、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	用途	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) 資金用途は、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) 資金用途は、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。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称 (注1)	取得	
		取得日	取得価額(注2) (百万円)
C-50	NCR戸越駅前	平成20年3月27日	2,050
M-33	NCR門前仲町イースト	平成20年8月29日	2,965
M-36	NCR蔵前	平成20年4月23日	1,628
R-18	NCR円山表参道	平成20年3月25日	2,045
	合計		8,688

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-13	NCR三田	平成20年3月25日	1,060	990	55
M-6	NCR洗足公園	平成20年5月13日	860	930	73
M-16	NCR学芸大学	平成20年5月13日	1,350	1,249	84
R-12	NCR静岡鷹匠	平成20年7月29日	859	819	32
	合計		4,129	3,990	98

(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およ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

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円山表参道	平成20年3月25日	不動産	北海道札幌市中央区北一条西二十一丁目46番29	2,045	2,090
	NCR戸越駅前	平成20年3月27日	不動産	東京都品川区平塚一丁目923番10	2,050	2,050
	NCR蔵前	平成20年4月23日	不動産	東京都台東区蔵前三丁目10番2他2筆	1,628	1,651
	NCR門前仲町イースト	平成20年8月29日	不動産	東京都江東区富岡二丁目5番4	2,965	2,970
合計					8,688	8,761

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三田	平成20年3月25日	信託不動産	東京都港区三田二丁目6番5	1,060	1,057
	NCR学芸大学	平成20年5月13日	信託不動産	東京都世田谷区下馬六丁目54番2他3筆	1,350	1,350
	NCR洗足公園	平成20年5月13日	信託不動産	東京都大田区南千束二丁目200番	860	888
	NCR静岡鷹匠	平成20年7月29日	不動産	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番4	860	827
合計				4,130	4,122	

(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。

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「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20年3月1日から平成20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、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) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

< 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	398,329	株式会社ニューシティプロパティサービス	190,496	47.8
物件管理委託料	150,557	株式会社ニューシティプロパティサービス	150,350	99.9
仲介手数料及び広告費等	290,226	株式会社ニューシティプロパティサービス	283,677	97.7
その他賃貸事業費用	99,774	株式会社ニューシティプロパティサービス	11,378	11.1
		ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	742	0.7
		ニューシティ・リーシング・ツー株式会社	908	0.9
		ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社	673	0.7
		ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	744	0.7
		ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社	705	0.7
		ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	632	0.6

(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) 資産運用会社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7期において、金融商品取引業、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。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. その他

(1) お知らせ

投資主総会

平成20年5月29日に、本投資法人の第3回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり規約の一部を変更しました。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に新井潤氏が選任されました。なお、任期は平成20年7月1日より2年間となります。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に大津啓二氏が選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり監督役員に島田耕一氏、藤川裕紀子氏の両氏が選任されました。なお、任期は平成20年7月1日より2年間となります。
第5号議案 会計監査人選任の件	原案のとおり会計監査人にあらた監査法人が選任されました。

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20年4月22日	新投資口割当契約及び投資口募集取扱事務委託契約締結の件	フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド及び Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンドに対する第三者割当による新投資口発行に関し、本資産運用会社及び上記各ファンドとの間で新投資口割当契約を、投信法第117条第1号の規定により行う募集の取扱いに関する業務について、本資産運用会社及び日興シティグループ証券株式会社との間で投資口募集取扱事務委託契約をそれぞれ締結しました。

(2) その他

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

・貸借対照表

科目	注記 番号	第7期 (平成20年8月31日現在)		第6期(ご参考) (平成20年2月29日現在)		
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	
(資産の部)			%		%	
・流動資産						
現金及び預金		2,896,900		4,409,348		
信託現金及び信託預金	1	3,395,724		3,731,835		
営業未収入金		136,282		106,486		
前払費用		43,350		34,703		
未収消費税等		12,575		90,838		
その他の流動資産		12,684		31,060		
貸倒引当金		4,900		2,203		
流動資産合計		6,492,618	3.2	8,402,069	4.1	
・固定資産						
1.有形固定資産						
建物		29,126,853		24,635,831		
減価償却累計額		1,013,176	28,113,676	626,025	24,009,806	
構築物		271,713		230,983		
減価償却累計額		6,860	264,852	4,219	226,764	
機械装置		501,145		451,058		
減価償却累計額		25,588	475,557	17,117	433,940	
工具器具備品		865,079		782,835		
減価償却累計額		74,293	790,786	53,432	729,402	
土地			42,656,912		34,766,934	
信託建物	1	47,496,721		49,859,488		
減価償却累計額		3,448,795	44,047,925	3,034,889	46,824,599	
信託構築物	1	475,388		491,972		
減価償却累計額		24,294	451,094	20,776	471,196	
信託機械装置	1	564,588		605,360		
減価償却累計額		58,156	506,432	49,928	555,432	
信託工具器具備品	1	423,241		428,354		
減価償却累計額		99,070	324,170	84,371	343,982	
信託土地	1		78,439,808		84,638,448	
有形固定資産合計			196,071,217	96.2	193,000,508	95.2
2.無形固定資産						
信託借地権			913,996		913,996	
その他無形固定資産			4,014		4,444	
無形固定資産合計			918,010	0.5	918,440	0.5
3.投資その他の資産						
差入預託保証金			11,484		11,484	
長期前払費用			97,486		106,370	
修繕積立金			225,571		210,441	
投資その他の資産合計			334,542	0.1	328,296	0.2
固定資産合計			197,323,771	96.8	194,247,245	95.9
・繰延資産						
投資法人債発行費			72,623		93,688	
繰延資産合計			72,623	0.0	93,688	0.0
資産合計			203,889,013	100.0	202,743,003	100.0

科目	注記 番号	第7期 (平成20年8月31日現在)		第6期(ご参考) (平成20年2月29日現在)	
		金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比
(負債の部)			%		%
・流動負債					
営業未払金		206,731		284,071	
短期借入金		24,200,000		27,100,000	
一年以内返済予定長期借入金	1	21,350,000		21,995,000	
未払金		389,186		410,386	
未払費用		336,314		337,962	
未払法人税等		870,174		3,205	
前受金		381,602		548,013	
繰延税金負債		10		776	
違約金損失引当金		5,538,200		-	
その他の流動負債		37,189		47,037	
流動負債合計		53,309,408	26.1	50,726,453	25.0
・固定負債					
投資法人債		31,000,000		31,000,000	
長期借入金		32,800,000		31,100,000	
預り敷金保証金		369,619		326,982	
信託預り敷金保証金		1,228,490		1,343,994	
固定負債合計		65,398,109	32.1	63,770,977	31.5
負債合計		118,707,518	58.2	114,497,430	56.5
(純資産の部)					
・投資主資本	2 3				
1. 出資総額		90,931,601		85,791,179	
2. 剰余金					
当期未処分利益又は当期未 処理損失()		5,749,864		2,453,542	
投資主資本合計		85,181,737	41.8	88,244,721	43.5
・評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		242		851	
評価・換算差額等合計		242	0.0	851	0.0
純資産合計		85,181,494	41.8	88,245,573	43.5
負債・純資産合計		203,889,013	100.0	202,743,003	100.0

・損益計算書

科目	注記 番号	第7期 自平成20年3月1日 至平成20年8月31日		第6期(ご参考) 自平成19年9月1日 至平成20年2月29日			
		金額(千円)		百分比	金額(千円)		百分比
1. 営業収益				%			%
不動産賃貸事業収入	1	5,874,371			5,647,172		
不動産等売却益	2	98,570	5,972,941	100.0	605,587	6,252,759	100.0
2. 営業費用							
不動産賃貸事業費用	1	2,270,691			2,239,639		
資産運用報酬		487,693			542,312		
資産保管委託報酬		12,637			12,284		
一般事務委託報酬		35,741			31,755		
役員報酬		4,800			4,200		
その他営業費用		192,186	3,003,750	50.3	187,782	3,017,975	48.3
営業利益金額			2,969,191	49.7		3,234,784	51.7
3. 営業外収益							
受取利息		1,306			1,371		
雑収入	3	50,961			157,415		
その他営業外収益		-	52,268	0.9	1,035	159,822	2.6
4. 営業外費用							
支払利息		587,169			522,000		
融資関連費用		132,748			71,885		
投資法人債利息		275,921			271,577		
投資口交付費		125,587			-		
投資法人債発行費償却		21,064			20,968		
その他営業外費用		2,975	1,145,467	19.2	51,634	938,066	15.0
経常利益金額			1,875,992	31.4		2,456,541	39.3
5. 特別損失							
減損損失	4	1,217,364			-		
違約金損失引当金繰入額		5,538,200	6,755,564	113.1	-	-	-
税引前当期純利益金額又は税引前 当期純損失金額()			4,879,572	81.7		2,456,541	39.3
法人税、住民税及び事業税		870,182			3,212		
法人税等調整額		179	870,361	14.6	133	3,079	0.1
当期純利益金額又は当期純損失金 額()			5,749,933	96.3		2,453,461	39.2
前期繰越利益			69			81	
当期末処分利益又は当期末処理損 失()			5,749,864			2,453,542	

．投資主資本等変動計算書

第7期（自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
当期未処分利益 又は当期未処理 損失（ ）					
平成20年2月29日残高	85,791,179	2,453,542	88,244,721	851	88,245,573
当期中の変動額					
新投資口の発行	5,140,422	-	5,140,422	-	5,140,422
剰余金の分配	-	2,453,472	2,453,472	-	2,453,472
当期純損失金額（ ）	-	5,749,933	5,749,933	-	5,749,933
繰延ヘッジ損益	-	-	-	1,093	1,093
当期変動額の合計	5,140,422	8,203,406	3,062,984	1,093	3,064,078
平成20年8月31日残高	90,931,601	5,749,864	85,181,737	242	85,181,494

第6期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
当期未処分利益					
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

・注記表

(継続企業の前提に関する注記)

項目	期別 第7期 (平成20年8月31日現在)	第6期(ご参考) (平成20年2月29日現在)
1. 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況	<p>本投資法人は、平成20年10月9日開催の役員会において民事再生手続開始の申立てを行うことを決議し、東京地方裁判所に申立てを行いました。平成20年10月14日に東京地方裁判所から民事再生手続開始決定がなされていますが、現在、再生計画案は作成中であります。今後、再生計画案は、東京地方裁判所に提出、受理された後、裁判所の認可を得た上で遂行されることとなりますが、現時点では再生計画案は未確定であります。</p> <p>本計算書類の作成にあたっては継続企業を前提とした会計方針を採用しております。</p>	

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	期別 第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第6期(ご参考) 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>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>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>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>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。</p> <p>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)</p> <p>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>無形固定資産 その他無形固定資産 同左 長期前払費用 同左</p>	建物	2～65年	構築物	10～65年	機械装置	17～30年	工具器具備品	2～30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																	
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																	

期別 項目	第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第6期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
2．繰延資産の処理方法	<p>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>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。</p>	<p>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>違約金損失引当金 将来発生する可能性のある売買契約の違約損失に備えるため、当会計年度末に必要と見込まれる損失発生見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>
4．収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は12,198千円です。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,887千円です。</p>
5．ヘッジ会計の方法	<p>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>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>繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>

<div style="text-align: right;">期別</div> <div style="text-align: left;">項目</div>	<div style="text-align: center;">第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日</div>	<div style="text-align: center;">第6期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日</div>
	<p>ヘッジ方針</p> <p>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>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>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>ヘッジ方針</p> <p>同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法</p> <p>同左</p>
<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>	<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> <ul style="list-style-type: none"> 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</p>
<p>7. 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

期別 項目	第7期 (平成20年8月31日現在)	第6期(ご参考) (平成20年2月29日現在)
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。	以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。
	(単位：千円)	(単位：千円)
	信託現金及び信託預金 1,090,155	信託現金及び信託預金 1,170,140
	信託建物 14,550,645	信託建物 15,111,578
	信託構築物 195,363	信託構築物 199,862
	信託機械装置 45,383	信託機械装置 46,208
	信託工具器具備品 104,778	信託工具器具備品 110,529
	信託土地 22,735,549	信託土地 23,597,120
	合計 38,721,876	合計 40,235,439
	担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)	
一年以内返済予定長期借入金 17,350,000	一年以内返済予定長期借入金 17,995,000	
合計 17,350,000	合計 17,995,000	
2. 出資の欠損	5,749,864千円	-
3. 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)

項目	期別	第7期	第6期(ご参考)
		自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益	
		(単位:千円)	
	不動産賃貸事業収入	不動産賃貸事業収入	
	賃貸料	5,385,634	賃貸料 5,231,568
	駐車場収入	166,738	駐車場収入 166,643
	付帯収入	15,559	付帯収入 15,053
	その他賃貸事業収入	306,438	その他賃貸事業収入 233,906
	合計	5,874,371	合計 5,647,172
	B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用	
		(単位:千円)	
修繕維持費	398,329	修繕維持費 342,708	
水道光熱費	79,502	水道光熱費 80,820	
物件管理委託料	150,557	物件管理委託料 153,692	
固定資産税等	216,881	固定資産税等 169,430	
保険料	12,479	保険料 12,152	
仲介手数料及び広告費等	290,226	仲介手数料及び広告費等 413,971	
信託報酬	46,529	信託報酬 45,377	
減価償却費	973,915	減価償却費 920,186	
貸倒引当金繰入額	2,494	貸倒引当金繰入額 1,013	
その他賃貸事業費用	99,774	その他賃貸事業費用 100,286	
合計	2,270,691	合計 2,239,639	
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		
	(単位:千円)		
	3,603,679	3,407,532	
2. 不動産等売却益の内訳	C-13 ニューシティレジデンス三田	C-6 ニューシティレジデンス新宿壱番館	
		(単位:千円)	
	不動産等売却収入	1,060,000	不動産等売却収入 2,181,844
	不動産等売却原価	990,790	不動産等売却原価 1,990,630
	その他売却費用	13,976	その他売却費用 14,458
	不動産等売却益	55,232	不動産等売却益 176,754
	M-6 ニューシティレジデンス洗足公園	C-7 ニューシティレジデンス新宿弐番館	
		(単位:千円)	
	不動産等売却収入	860,000	不動産等売却収入 979,423
	不動産等売却原価	930,719	不動産等売却原価 896,934
	その他売却費用	2,686	その他売却費用 13,284
	不動産等売却損()	73,405	不動産等売却益 69,204
	M-16 ニューシティレジデンス学芸大学	C-26 ニューシティレジデンス笹塚	
		(単位:千円)	
	不動産等売却収入	1,350,000	不動産等売却収入 3,507,258
	不動産等売却原価	1,249,195	不動産等売却原価 3,133,694
	その他売却費用	16,163	その他売却費用 13,935
	不動産等売却益	84,641	不動産等売却益 359,628

項目	期別	第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第6期(ご参考) 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日								
		R-12 ニューシティレジデンス静岡鷹匠 (単位:千円) 不動産等売却収入 859,725 不動産等売却原価 819,375 その他売却費用 8,246 不動産等売却益 32,102									
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45,661千円含まれています。	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。									
4. 減損損失	<p>当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しております。減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしております。その結果、売却を予定している固定資産グループ3件について、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,217,364千円)として計上いたしました。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しております。正味売却価額は売却可能価額により評価しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション(3棟)</td> <td>土地建物等 信託土地 信託建物等</td> <td>東京都港区他</td> <td>1,217,364</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失(千円)	賃貸マンション(3棟)	土地建物等 信託土地 信託建物等	東京都港区他	1,217,364		
主な用途	種類	場所	減損損失(千円)								
賃貸マンション(3棟)	土地建物等 信託土地 信託建物等	東京都港区他	1,217,364								

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項目	期別	第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第6期(ご参考) 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
	1. 発行可能投資口総数		2,000,000口
2. 発行済投資口数		182,068口	164,068口

(関連当事者との取引に関する注記)

第 7 期 自 平成20年 3 月 1 日 至 平成20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 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)	2,940,788	前受金	263,469
							預り敷金 保証金	147,610
							信託預り敷金 保証金	584,716
					修繕維持費 (注 4)	190,496	営業未払金	107,684
					物件管理委託料 (注 4)	150,350		
					仲介手数料 及び広告費等 (注 4)	283,677		
	その他賃貸事業 費用 (注 4)	11,378						
	ニューシティ・リーシ ング・ワン有限会社	不動産 賃貸業	-	なし	不動産の賃貸 (注 3)	1,386,694	営業未収入金	10,323
							前受金	83,771
							預り敷金 保証金	183,955
信託預り敷金 保証金							96,958	

第 6 期 (ご参考) 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	営業未払金	117,056
					修繕維持費 (注 4)	185,052		
					物件管理委託料 (注 4)	153,534		
	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・ワン有限会社	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	

(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。

(税効果会計に関する注記)

期別 項目	第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第6期(ご参考) 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳	(単位:千円)	(単位:千円)
	(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 79,576	未払事業税損金不算入額 179
	貸倒損失否認 4,446	貸倒損失否認 3,920
	貸倒引当金損金算入限度超過額 2,060	貸倒引当金損金算入限度超過額 868
	違約金損失引当金損金不算入額 2,328,813	繰延税金資産小計 4,967
	繰延税金資産小計 2,414,897	評価性引当額 4,788
	評価性引当額 2,414,897	繰延税金資産合計 179
	繰延税金資産合計 -	
	繰延税金負債(流動)	繰延税金負債(流動)
	繰延ヘッジ損益 10	繰延ヘッジ損益 955
	繰延税金負債合計 10	繰延税金負債合計 955
	繰延税金負債の純額 10	繰延税金負債の純額 776
(2) 固定の部		
繰延税金資産(固定)		
減損損失否認 511,901		
繰延税金資産小計 511,901		
評価性引当額 511,901		
繰延税金資産合計 -		
繰延税金資産の純額 -		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	税引前当期純損失のため、記載を省略しております。	(単位:%)
		法定実効税率 39.39
		(調整)
		支払分配金の損金算入額 39.34
		その他 0.08
		税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.13
3. 法人税等の税率の変更により繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正及びその影響について	当期に計上しました減損損失及び違約金損失引当金繰入額等は税務上の損金として認められないため、利益配当等の損金算入要件の不充足により多額の課税所得が発生いたしました。これにより繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、前期の39.39%から42.05%に変更されています。ただし、繰延税金資産に対し、全額評価性引当額を計上しているため、この税率の変更による影響は軽微です。	

(1口当たり情報に関する注記)

項目	期別	第 7 期	第 6 期 (ご参考)
		自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
1. 1口当たり純資産額		467,855円	537,859円
2. 1口当たり当期純利益 金額又は当期純損失金 額 ()		32,888円	14,953円
		1口当たり当期純損失金額は、当期純損失 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。	1口当たり当期純利益金額は、当期純利益 金額を日数加重平均投資口数で除すること により算定しております。

[重要な後発事象に関する注記]

第 7 期	第 6 期 (ご参考)
自 平成20年 3月 1日 至 平成20年 8月31日	自 平成19年 9月 1日 至 平成20年 2月29日
<p>1. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成20年 9月26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南麻布イースト】</p> <p>譲渡価格 (注) : 1,150百万円 損益に与える影響 : 減損損失を認識しているため不動 産等売却損益は発生しない予定で す。 譲渡実行日 : 平成20年 9月26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。</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戸越銀座】</p> <p>譲渡価格 (注) : 1,800百万円 損益に与える影響 : 減損損失を認識しているため不動 産等売却損益は発生しない予定で す。 譲渡実行日 : 平成20年 9月26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。</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>1. 資産の譲渡</p> <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】</p> <p>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</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. 資産の譲渡契約の締結</p> <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】</p> <p>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。</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 style="text-align: center;">第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日</p>	<p style="text-align: center;">第6期（ご参考） 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日</p>
<p>【ニューシティレジデンス横浜イースト】</p> <p>譲渡価格（注）：5,840百万円 損益に与える影響：減損損失を認識しているため不動産等売却損益は発生しない予定です。 譲渡実行日：平成20年9月26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。</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. 民事再生手続開始の申立てについて</p> <p>(1) 民事再生手続開始の申立てを行った年月日 本投資法人は、平成20年10月9日開催の役員会において、民事再生手続開始の申立てを行うことを決議し、同日付にて、東京地方裁判所に申立てを行いました。</p> <p>(2) 民事再生手続開始申立てに至った経緯 サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮の影響を受け、資金調達や不動産の売却の選択肢が狭まるなど、不動産取引全体が停滞しました。かかる環境のもと、本投資法人はこれまで所要資金の調達を模索してまいりましたが、取得予定の資産の決済資金及び返済期限の到来する借入金の返済資金について調達の目処が立たない状況となったため、やむを得ず、民事再生手続の申立てに至った次第です。</p> <p>(3) 負債総額 118,707,518千円（平成20年8月31日現在）</p> <p>(4) 民事再生手続開始決定 平成20年10月14日に東京地方裁判所より再生手続開始決定がなされています。</p> <p>(5) 今後の見通し 民事再生手続は、事業を再建させるための手続きです。従いまして、本投資法人は裁判所の監督の下で、今後とも営業を継続して参ります。</p>	<p>【ニューシティレジデンス洗足公園】</p> <p>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。</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. 第三者割当による新投資口の発行 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"> ・発行新投資口数：18,000口 ・発行価額（払込金額）：1口当たり285,579円 ・発行価額の総額：5,140,422,000円 ・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 ・割当先 ファイデリティ投信株式会社を運用者とするファンド Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンド

. 金銭の分配に係る計算書

区分	期別	第7期 自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	第6期(ご参考) 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
		金額(円)	金額(円)
当期末処分利益又は当 期末処理損失()		5,749,864,230	2,453,542,431
分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		0 (0)	2,453,472,872 (14,954)
次期繰越利益又は次期 繰越損失()		5,749,864,230	69,559
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。しかしながら、当期は未処理損失を計上するに至ったため利益の分配は行いません。また、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銭の分配も行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口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。</p>

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成20年11月25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 克史 

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20年3月1日から平成20年8月31日までの第7期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る。

当監査法人は、下記の事項を除き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。

記

継続企業の前提に関する注記に記載されているとおり、投資法人は平成20年10月9日開催の役員会において民事再生手続開始の申立てを行うことを決議し、東京地方裁判所に申立てを行った。平成20年10月14日に東京地方裁判所から民事再生手続開始決定がなされているが、現在、再生計画案は作成中である。今後、再生計画案は、東京地方裁判所に提出、受理された後、裁判所の認可を得た上で遂行されることとなるが、現時点では再生計画案は未確定である。このため、当監査法人は、継続企業を前提として作成されている計算書類、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表明のための合理的な基礎を得ることができなかった。

当監査法人は、上記事項の計算書類、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。）に与える影響の重要性に鑑み、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についての意見を表明しない。

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

以 上

〔キャッシュ・フロー計算書〕（参考情報）

科目	期別	第7期	第6期
		自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
		金額（千円）	金額（千円）
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額又は税引前当期純損失金額（ ）		4,879,572	2,456,541
減価償却費		973,915	920,186
長期前払費用償却額		27,978	32,922
投資法人債発行費償却額		21,064	20,968
減損損失		1,217,364	-
違約金損失引当金繰入額		5,538,200	-
受取利息		1,306	1,371
支払利息		863,091	793,577
投資口交付費		125,587	-
営業未収入金の増加・減少額		118,149	66,557
未収消費税等の増加・減少額		78,262	49,107
営業未払金の増加・減少額		77,340	61,448
未払金の増加・減少額		59,153	51,739
前受金の増加・減少額		166,411	39,538
有形固定資産の売却による減少額		819,375	-
信託有形固定資産の売却による減少額		3,170,705	6,021,259
長期前払費用の支払額		19,094	30,847
その他		20,743	2,076
小計		7,493,774	10,144,743
利息の受取額		1,306	1,371
利息の支払額		864,739	738,779
法人税等の支払額		3,212	1,491
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,627,128	9,405,842
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		9,144,293	14,122,368
信託有形固定資産の取得による支出		54,280	166,313
差入預託保証金の支出		-	30
預り敷金保証金の収入		101,616	102,852
預り敷金保証金の支出		38,307	23,863
預り敷金保証金対応預金の預入による支出		110,127	109,456
預り敷金保証金対応預金の引出による収入		58,264	63,877
信託預り敷金保証金の収入		127,118	132,967
信託預り敷金保証金の支出		174,941	148,569
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		152,354	132,295
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入		266,005	219,084
修繕積立金の支出		13,366	13,135
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,134,666	14,197,250

科目	期別	第7期	第6期
		自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
		金額(千円)	金額(千円)
. 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		21,000,000	17,900,000
短期借入金の返済による支出		23,900,000	8,300,000
長期借入金の借入による収入		1,700,000	11,000,000
長期借入金の返済による支出		645,000	13,755,000
投資口の発行による収入		5,140,422	-
投資口交付費による支出		117,743	-
分配金の支払額		2,456,912	2,193,616
財務活動によるキャッシュ・フロー		720,766	4,651,383
. 現金及び現金同等物の増加・減少額			
現金及び現金同等物の期首残高		6,395,736	6,535,761
現金及び現金同等物の期末残高	1	4,608,966	6,395,736

(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7期	第6期
		自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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7期	第6期(ご参考)
		自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29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8月31日現在)	(平成20年2月29日現在)
	現金及び預金勘定	2,896,900千円	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	3,395,724千円	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)	409,226千円	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)	1,274,432千円	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	4,608,966千円	現金及び現金同等物 6,395,736千円
		(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。