

# NEW CITY RESIDENCE

資産運用報告 第8期

自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日

ニューシティ・レジデンス投資法人

<http://www.ncrinv.co.jp/>

東京都港区六本木一丁目10番6号

## 投資主各位

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。  
本投資法人の民事再生手続開始の申立てに関しまして、投資主の皆様にご迷惑とご心配をお掛け致しましたことを深くお詫び申し上げます。

本投資法人は、昨年10月14日に再生手続開始決定を受けてから、再生計画案の構築に向けた再建策を模索して参りました。その過程において、本投資法人は、同年11月4日付で日興シティグループ証券株式会社をフィナンシャル・アドバイザーに選任し、その助言を得て各方面から多数のスポンサー候補者を募りました。その後、第一次入札・最終入札の過程を経て、平成21年4月7日付けで、最も再生の趣旨に合致していると判断される候補者として、Lone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P. (以下「スポンサー」又は「ローン・スター」といいます。) をスポンサーとして選定し、ローン・スター及び同社が想定する再生スキームを担う株式会社KFキャピタルを相手方として、同日付でスポンサー契約を締結し、また、スポンサー契約において合意した再生スキームを前提とした再生計画案を、同日に東京地方裁判所に提出致しました。

選定に際しては、候補先の各社より各種条件（再生債権等に対する弁済の条件、既存投資主の保護のあり方、本投資法人に対する出資の有無及び金額、再生スキームの内容など）の提示を受け、再生の趣旨との整合性、再生計画の履行可能性等の各種側面から多面的な検討を行い、スポンサーによる提案が本投資法人の再生に最も適合するものと判断致しました。

再生計画案において想定される再生スキームは、①本投資法人の募集投資口の第三者割当による発行により再生債権等の弁済資金を一部調達し、②スポンサー等による本投資法人の投資口を対象とする公開買付けを通じて投資主の皆様に対して投資口売却の機会を提供し、③今後の再生に向けて本投資法人の役員の交替及び資産運用会社の変更を行い、④再生債権等について約5年間で全額（100%）弁済することを骨子としております。また、スポンサー等の協力のもと再生計画認可決定の確定後5年以内に投資口を金融商品取引所に再上場することを目指します。

再生計画案の提出後、平成21年5月13日に投資主総会を開催し、上記再生スキームに関する議案（補欠執行役員1名選任の件、補欠監督役員2名選任の件、資産運用委託契約解約の件、資産運用委託契約締結承認の件）を上程し、それら全てについて投資主の皆様にご承認可決していただきました。今後は、債権者集会で再生計画案についての債権者のご賛同を得、再生計画につき裁判所の認可を得たいと考えております。

今後も、ご関係者の皆様のご協力を得て、一日も早い事業再建へ向けて鋭意努力して参る所存です。投資主の皆様には、何卒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。

今後の再生手続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

|                 |    |                    |    |
|-----------------|----|--------------------|----|
| I. 資産運用報告       | 3  | VI. 金銭の分配に係る計算書    | 52 |
| II. 貸借対照表       | 33 | VII. 会計監査人の監査報告書   | 53 |
| III. 損益計算書      | 36 | キャッシュ・フロー計算書（参考情報） | 54 |
| IV. 投資主資本等変動計算書 | 37 |                    |    |
| V. 注記表          | 38 |                    |    |

# I. 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<br>営業期間          | 単位        | 第4期                         | 第5期                         | 第6期                         | 第7期                         | 第8期                         |
|---------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                     |           | 自 平成18年9月1日<br>至 平成19年2月28日 | 自 平成19年3月1日<br>至 平成19年8月31日 | 自 平成19年9月1日<br>至 平成20年2月29日 | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日 | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日 |
| 営業収益                | 百万円       | 5,678                       | 5,730                       | 6,252                       | 5,972                       | 5,578                       |
| (うち不動産賃貸事業収益)       | 百万円       | (4,734)                     | (5,328)                     | (5,647)                     | (5,874)                     | (5,578)                     |
| 営業費用                | 百万円       | 2,527                       | 2,752                       | 3,017                       | 3,003                       | 2,785                       |
| (うち不動産賃貸事業費用)       | 百万円       | (1,856)                     | (2,053)                     | (2,239)                     | (2,270)                     | (2,162)                     |
| 営業利益                | 百万円       | 3,151                       | 2,978                       | 3,234                       | 2,969                       | 2,792                       |
| 経常利益                | 百万円       | 2,442                       | 2,199                       | 2,456                       | 1,875                       | 2,215                       |
| 当期純利益又は当期純損失<br>(△) | 百万円       | 2,437                       | 2,197                       | 2,453                       | △5,749                      | △1,456                      |
| 総資産額                | 百万円       | 181,509                     | 195,685                     | 202,743                     | 203,889                     | 192,576                     |
| (対前期比)              | %         | (+10.6)                     | (+7.8)                      | (+3.6)                      | (+0.6)                      | (△5.5)                      |
| 純資産額                | 百万円       | 88,242                      | 88,006                      | 88,245                      | 85,181                      | 83,725                      |
| (対前期比)              | %         | (+32.2)                     | (△0.3)                      | (+0.3)                      | (△3.5)                      | (△1.7)                      |
| 出資総額                | 百万円       | 85,791                      | 85,791                      | 85,791                      | 90,931                      | 90,931                      |
| 発行済投資口数             | 口         | 164,068                     | 164,068                     | 164,068                     | 182,068                     | 182,068                     |
| 1口当たり純資産額           | 円         | 537,843                     | 536,404                     | 537,859                     | 467,855                     | 459,857                     |
| 分配総額                | 百万円       | 2,437                       | 2,197                       | 2,453                       | —                           | —                           |
| 1口当たり分配金額           | 円         | 14,858                      | 13,393                      | 14,954                      | —                           | —                           |
| (うち1口当たり利益分配金)      | 円         | (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) %    | 1.4(2.9)                    | 1.2(2.3)                    | 1.2(2.5)                    | 0.9(1.8)                    | 1.1(2.2)                    |
| 自己資本利益率             | (注2) %    | 3.1(6.3)                    | 2.5(4.9)                    | 2.8(5.6)                    | △6.6(△13.2)                 | △1.7(△3.4)                  |
| 自己資本比率              | (c)/(b) % | 48.6                        | 45.0                        | 43.5                        | 41.8                        | 43.5                        |
| (対前期増減)             | %         | (+7.9)                      | (△3.6)                      | (△1.4)                      | (△1.7)                      | (+1.7)                      |
| 配当性向                | (e)/(a) % | 99.9                        | 99.9                        | 100.0                       | —                           | —                           |

### 【その他参考情報】

|                                 |                |            |            |            |            |            |
|---------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 投資物件数                           | (注3) 件         | 94         | 104        | 108        | 108        | 105        |
| 総賃貸可能面積                         | m <sup>2</sup> | 246,553.52 | 276,209.31 | 287,833.25 | 294,909.99 | 278,660.39 |
| 期末稼働率                           | (注3) %         | 94.2       | 92.0       | 93.8       | 93.4       | 92.2       |
| 当期減価償却費                         | 百万円            | 737        | 846        | 920        | 973        | 923        |
| 当期資本的支出額                        | 百万円            | 29         | 53         | 87         | 64         | 25         |
| 賃貸NOI (Net Operating Income)    | (注2) 百万円       | 3,615      | 4,122      | 4,327      | 4,577      | 4,340      |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ              | (注2) 倍         | 7.6        | 5.6        | 5.3        | 3.3        | 7.3        |
| 1口当たりFFO (Funds from Operation) | (注2) 円         | 19,351     | 18,555     | 20,562     | 10,872     | 20,317     |
| FFO (Funds from Operation) 倍率   | (注2) 倍         | 15.5       | 15.5       | 9.3        | 7.3        | —          |
| 有利子負債総額                         | 百万円            | 90,300     | 104,350    | 111,195    | 109,350    | 102,172    |
| 期末総資産有利子負債比率                    | (注2) %         | 49.7       | 53.3       | 54.8       | 53.6       | 53.1       |
| 当期運用日数                          | 日              | 181        | 184        | 182        | 184        | 181        |

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

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を( )内に併記しております。なお、第8期における「FFO (Funds from Operations) 倍率」は、ニューシティ・レジデンス投資法人の投資口を表示する投資証券が平成20年11月10日をもって上場廃止となったことにより、期末時点の投資口の取引所価格が存在しないため、記載しておりません。また、第8期における「デット・サービス・カバレッジ・レシオ」の算出にあたり、計算式の分母には、第8期に特別損失に計上した遅延損害金を含めておりません。

|                    |   |
|--------------------|---|
| 総資産経常利益率           | 経常利益／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            | 当期純利益又は当期純損失／平均純資産額<br>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(賃貸事業収入－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又は金利償却前当期純損失＋特別損失)／(支払利息＋投資法人債利息)    |
| 1口当たりFFO           | (当期純利益又は当期純損失＋減価償却費＋特別損失)／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、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います(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、平成20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。

### ② スポンサーの選定と本民事再生手続

前記「① 投資法人の主な推移」に記載のとおり、本投資法人は、平成20年10月9日、東京地方裁判所に対して再生手続開始の申立てを行い、平成20年10月14日に再生手続開始決定を受け(以下、本投資法人について開始された再生手続を「本民事再生手続」といいます。)、民事再生の途上にあります。本投資法人は、保有資産に係る資産運用業務の再生を図るため、広くスポンサー候補者を募ることが重要であるとの認識の下、本民事再生手続における再生計画案(本民事再生手続において本投資法人が提出する再生計画案(その後の修正を含みます。))につき、以

下、債権者による可決前を指して「本件再生計画案」といい、可決後を指して「本件再生計画」といいます。)の構築に向けた再建策をこれまで模索して参りました。

その過程において、本投資法人は、平成20年11月4日付で日興シティグループ証券株式会社をフィナンシャル・アドバイザーに選任し、その助言を得て各方面から多数の候補者を募りました。その後、第一次入札・最終入札の過程を経て、最も再生の趣旨に合致していると判断される候補者として、Lone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P. (以下「ローン・スター」又は「スポンサー」といいます。)を選定し、ローン・スター及び同社が想定する再生スキームを担う株式会社KFキャピタル (以下「KFキャピタル」といいます。なお、スポンサー、KFキャピタル及び以下に記載するスポンサーが本投資法人の承諾を得て指定する者を以下「スポンサー等」と総称します。)を相手方として、平成21年4月7日付でスポンサー契約 (以下「スポンサー契約」といいます。)を締結し、スポンサー契約において合意した再生スキームを前提とした本件再生計画案を平成21年4月7日、東京地方裁判所に提出いたしました (本件再生計画案の概要につきましては、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 ① スポンサーの選定及び再生計画案の提出」をご参照下さい。)

その後、平成21年5月13日に開催された第4回投資主総会におきましては、本件再生計画案における再生スキームの一部をなす補欠役員の選任及び資産運用会社の変更 (詳細につきましては、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 ① スポンサーの選定及び再生計画案の提出 c. 本投資法人の役員の交替及び資産運用会社の変更」をご参照下さい。)につきご承認をいただいております。

今後、本投資法人は、スポンサー等の支援を受けながら、本投資法人の再生に全力を尽くして参りたいと考えております。

本投資法人は、平成21年2月末日現在において、保有物件数105物件、資産規模1,841億円 (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7期末の平成20年8月末時点において93.4%でありましたが、第8期末の平成21年2月末においては92.2%となりました。

### ③ 投資環境と運用実績

本投資法人は、平成20年9月1日より108物件 (取得価格ベースで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㎡) で第8期の資産運用を開始しました。その後、本投資法人は、第8期 (自平成20年9月1日至平成21年2月28日) に3物件を売却 (譲渡価格合計87億9,000万円) しました。第8期末時点の保有資産合計は、105物件、1,841億円、賃貸可能戸数合計6,766戸、賃貸可能面積合計278,660.39㎡となりました。

### ④ 負債の状況

前記「① 投資法人の主な推移」に記載のとおり、平成20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見込み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。

### ⑤ 業績及び分配の概要

第8期の実績として営業収益5,578百万円、営業利益2,792百万円、経常利益2,215百万円を計上しました。また、当期純損失1,456百万円を計上しました。分配金については、原資となる未処分利益が発生していないことから投資口1口当たりの分配金は0円となりました。

### (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) フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド(割当数:17,622口)及びFidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンド(割当数:378口)に対して、1口当たり発行価額285,579円にて、平成20年5月14日を払込期日とする第三者割当増資を行いました。

(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4期      | 第5期      | 第6期      | 第7期      | 第8期(注)   |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 平成19年2月  | 平成19年8月  | 平成20年2月  | 平成20年8月  | 平成21年2月  |
| 最高   | 655,000円 | 737,000円 | 630,000円 | 355,000円 | 177,000円 |
| 最低   | 503,000円 | 493,000円 | 383,000円 | 150,000円 | 6,300円   |

(注) 本投資証券は平成20年11月10日をもって上場廃止となりましたので、平成20年11月7日が取引最終日となっております。

#### (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4期                         | 第5期                         | 第6期                         | 第7期                       | 第8期                       |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 計算期間                            | 自平成18年9月1日<br>至平成19年2月28日   | 自平成19年3月1日<br>至平成19年8月31日   | 自平成19年9月1日<br>至平成20年2月29日   | 自平成20年3月1日<br>至平成20年8月31日 | 自平成20年9月1日<br>至平成21年2月28日 |
| 当期末処分利益総額又は<br>当期末処理損失総額<br>(△) | 2,437,788,331円              | 2,197,443,875円              | 2,453,542,431円              | △5,749,864,230円           | △7,206,242,169円           |
| 利益留保額又は繰越損<br>失額 (△)            | 65,987円                     | 81,151円                     | 69,559円                     | △5,749,864,230円           | △7,206,242,169円           |
| 金銭の分配金総額<br>(1口当たり分配金)          | 2,437,722,344円<br>(14,858円) | 2,197,362,724円<br>(13,393円) | 2,453,472,872円<br>(14,954円) | －円<br>(－円)                | －円<br>(－円)                |
| うち利益分配金総額<br>(1口当たり利益分配金)       | 2,437,722,344円<br>(14,858円) | 2,197,362,724円<br>(13,393円) | 2,453,472,872円<br>(14,954円) | －円<br>(－円)                | －円<br>(－円)                |
| うち出資払戻総額<br>(1口当たり出資払戻額)        | －円<br>(－円)                  | －円<br>(－円)                  | －円<br>(－円)                  | －円<br>(－円)                | －円<br>(－円)                |

#### (5) 当期に生じた重要な事実

##### ① 資産の譲渡

本投資法人は、平成20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、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、第7期において、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を計上しているため、当期において売却損益は発生しておりません。

| 地域                      | 物件番号 | 名称<br>(注3)      | 譲渡先  | 売却価格<br>(百万円) | 受渡期日       |
|-------------------------|------|-----------------|--|---------------|------------|
| 東京23区を除く<br>東京圏<br>(注2) | G-1  | NCR<br>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<br>(注1)         | C-48 | NCR戸越銀座<br>(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<br>(注1)         | C-33 | NCR<br>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。

## ② 民事再生手続開始

本投資法人は、前記「① 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。

## ③ 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「② 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「② 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、平成21年2月5日、発行体格付け及び無担保長期債務格付けB1（引き下げ方向で見直し中）をCa1に引き下げた上で、取り下げました。

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。

## ④ 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「② 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。）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、同月21日、平成21年4月30日及び同年5月26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（同年5月26日を除きます。）及び平成21年1月16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。

## ⑤ 投資証券の上場廃止

本投資法人が前記「② 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、本投資法人の投資口を表示する投資証券（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。

#### ⑥ 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、上記違約金につき、第7期において違約金損失引当金繰入額5,538百万円を計上しているため、当期において違約金損失は計上しておりません。

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、従来公表した第7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。

#### ⑦ 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日開催の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久志本一郎は、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。

なお、非常勤取締役であるウィリアム・エム・ハリスは、平成20年12月31日付で辞任しました。これに伴い、平成21年1月15日付でチー・キーン・リー氏が本資産運用会社の新任の社外取締役として選任されましたが、さらに同氏の後任として、平成21年4月1日付で岡本哲治氏が本資産運用会社の社外取締役として選任されました。

また、非常勤取締役である藤田哲也は、平成21年4月2日付で辞任しました。これに伴い、平成21年4月10日に、ジョナサン・ショケット氏が本資産運用会社の新任の社外取締役として選任されました。

#### ⑧ 株式会社証券保管振替機構による本投資証券の取扱いの廃止

前記「⑤ 投資証券の上場廃止」のとおり、本投資証券が平成20年11月10日をもって上場廃止となったことを受け、株式会社証券保管振替機構は、同機構の定める株券等に関する業務規程第

12条（取扱株券等の廃止）の規定に基づき、平成20年12月24日（水）をもって本投資証券の取扱いを廃止することを決定しました。

## （6）決算後に生じた重要な事実

### ① スポンサーの選定及び再生計画案の提出

本投資法人は、前記「(2) 当期の資産の運用の経過 ② スポンサーの選定と本民事再生手続」に記載のとおり、平成21年4月7日付で、ローン・スターをスポンサーとして選定し、同日付でかかるスポンサーの提案する再生スキームを前提とする再生計画案を東京地方裁判所に提出いたしました（なお、誤記等を修正するため、平成21年5月25日付で当該再生計画案を一部修正しておりますが、当該修正後も、平成21年4月7日の提出時点における再生スキームに変更はございません。）。

本件再生計画案において想定される再生スキームは、①本投資法人の募集投資口の第三者割当による発行により再生債権等の弁済資金を一部調達し、②スポンサー等による本投資法人の投資口を対象とする公開買付けを通じて投資主の皆様に対して投資口売却の機会を提供し、③今後の再生に向けて本投資法人の役員の変替及び資産運用会社の変更を行い、④再生債権等について約5年間で全額（100%）弁済することを骨子としております。

また、スポンサー等の協力のもと本件再生計画認可決定の確定後5年以内に投資口を金融商品取引所に再上場することを目指します。

再生スキームの具体的な内容は以下のとおりです。なお、下記a.及びb.に記載する日程は、本件再生計画認可決定が平成21年10月31日までに確定することを前提とするものであり、同日までに本件再生計画認可決定が確定しない合理的な可能性がある場合には、日程変更等につき当事者間で誠実に協議するものとされています。

#### a. 募集投資口の第三者割当による発行

本「第一部 証券情報」に記載のとおり、本投資法人は、KFキャピタル及びスポンサーが本投資法人の承諾を得て指定する者（以下「本件支援実行者」と総称します。）を割当先として、以下の条件で募集投資口の第三者割当を行います（以下、かかる第三者割当を「本第三者割当」といいます。）。

|   |               |  |
|---|---------------|--|
| 1 | 募集の方法         | 第三者割当  |
| 2 | 募集投資口数        | 400,000口   |
| 3 | 払込金額          | 金6,000,000,000円（一口につき金15,000円）   |
| 4 | 申込期日（注）       | 平成21年11月18日（水）（予定）   |
| 5 | 払込期日（注）       | 平成21年11月18日（水）（予定）   |
| 6 | 引受人           | 本件支援実行者  |
| 7 | 国内募集要件        | 本第三者割当により本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとする。 |
| 8 | 有価証券届出書の効力の発生 | 本第三者割当は、金融商品取引法上の届出の効力が発生することを条件とする。   |

（注）上記日程は今後変更されることがあります。

b. 公開買付けの方法による投資口の取得

本件支援実行者は、本第三者割当における募集投資口の発行がなされることを条件として、以下に定める条件で、本投資法人の投資口を対象とする公開買付けを行います（以下、かかる公開買付けを「本公開買付け」といいます。）。

|   |          |   |
|---|----------|---|
| 1 | 対象投資口    | 本投資法人の投資口   |
| 2 | 買付期間（注）  | 平成21年11月20日（金）から平成21年12月21日（月）まで（予定）。なお、買付実行日は平成21年12月29日（火）（予定）。 |
| 3 | 買付価格     | 1口当たり金35,000円   |
| 4 | 買付予定投資口数 | 下限及び上限は設けない。  |
| 5 | 公開買付代理人  | 日興シティグループ証券株式会社（予定）   |

（注）上記日程は今後変更されることがあります。

c. 本投資法人の役員の変替及び資産運用会社の変更

平成21年5月13日開催の本投資法人の投資主総会において、スポンサーの推薦する補欠執行役員及び補欠監督役員の選任議案（補欠執行役員として渡邊顯氏を、補欠監督役員として斉藤智春氏及び飯塚隆氏を選任する旨の議案）が承認可決されました。その結果、現任の執行役員及び監督役員は、平成21年9月1日又は本件再生計画認可決定の確定の日のいずれか遅い方の日（以下「変更日」といいます。）をもって本投資法人の役員を辞任する予定であり、変更日をもって本投資法人の役員が交替することになります。

また、本投資法人は、本投資法人の現在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との間の現行の資産運用委託契約を解約いたします。これと併せて、本投資法人は、スポンサーが新資産運用会社として指定したハドソン・ジャパン株式会社（以下「新資産運用会社」といいます。）との間で、平成21年5月15日付で、スポンサー契約に定める条件を充足する資産運用委託契約（以下「新資産運用委託契約」といいます。）を締結いたしました（当該解約及び新資産運用委託契約の締結につきましては、平成21年5月13日開催の本投資法人の投資主総会において承認可決されました。）。上記解約及び新資産運用委託契約の効力は、変更日（但し、合理的な理由が生じた場合は本投資法人と新資産運用会社が別途合意する日）に生じるものとされています。

d. 再生債権についての弁済等

(i) 再生債権の弁済の方法

本投資法人は、平成21年11月30日を第1回弁済日、最終弁済日を平成26年11月30日として毎年11月末に元本の弁済を行い、再生債権（一般再生債権をいいます。）の元本及び本民事再生手続開始決定日の前日までの利息・損害金の合計額についてその全額（100%）の弁済を行います。

(ii) 投資主の皆様への金銭の分配及び新規物件の取得の制限

再生債権等の全額返済が完了するまで、本投資法人は、投資主の皆様（スポンサー等を含みます。）への金銭の分配も新規物件の取得も行わないものといたします。

e. 前提条件

上記は、本民事再生手続において本件再生計画案が可決・認可され、同認可決定が確定していることその他の事由を前提条件としております。

f. 今後の予定

(今後の主な想定スケジュール)

|            |  |
|------------|--|
| 平成21年4月7日  | スポンサー契約の締結（締結済み）<br>再生計画案の提出（提出済み）   |
| 平成21年5月13日 | 投資主総会開催（開催済み）  |
| 平成21年7月15日 | 債権者集会開催  |
| 平成21年8月    | 本件再生計画認可決定、同決定確定   |
| 平成21年9月    | 本投資法人の役員交替<br>資産運用会社の変更  |
| 平成21年11月   | 本第三者割当に係る本投資法人役員会における募集投資口の発行決議<br>本第三者割当における払込金額の払込み<br>本公開買付けにおける公開買付期間開始<br>再生債権等についての第1回弁済 |
| 平成21年12月   | 本公開買付けにおける公開買付期間終了、買付け実行   |

(注1) 上記日程は現時点における想定であり、今後変更されることがあります。

(注2) 本件支援実行者のうち、スポンサー（Lone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P.）が本投資法人の承諾を得て指定する者（外国法上の会社となる予定です。）は、平成21年11月開催予定の本投資法人役員会における募集投資口の発行決議までに決定される予定です。

② 第4回投資主総会の開催

前記「(2) 当期の資産の運用の経過 ② スポンサー選定と本民事再生手続」に記載のとおり、平成21年5月13日に本投資法人の投資主総会が開催され、当該投資主総会において、スポンサーの提案する再生スキームの一部をなす補欠役員の選任及び資産運用会社の変更（詳細につきましては、前記「① スポンサーの選定及び再生計画案の提出 c. 本投資法人の役員の交替及び資産運用会社の変更」をご参照下さい。）について承認可決されました。

(7) 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、平成21年4月7日付で東京地方裁判所に提出し同年5月25日に一部修正した再生計画案につき、債権者集会に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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

| 期<br>決算年月日 | 第4期<br>平成19年2月28日現在 | 第5期<br>平成19年8月31日現在 | 第6期<br>平成20年2月29日現在 | 第7期<br>平成20年8月31日現在 | 第8期<br>平成21年2月28日現在 |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 発行可能投資口総口数 | 2,000,000口          | 2,000,000口          | 2,000,000口          | 2,000,000口          | 2,000,000口          |
| 発行済投資口数の総数 | 164,068口            | 164,068口            | 164,068口            | 182,068口            | 182,068口            |
| 出資総額       | 85,791百万円           | 85,791百万円           | 85,791百万円           | 90,931百万円           | 90,931百万円           |
| 投資主数       | 7,535人              | 6,075人              | 6,737人              | 9,050人              | 3,062人              |

## (2) 投資口に関する事項

平成21年2月28日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

| 氏名又は名称   | 住所   | 所有<br>投資口数<br>(口) | 発行済投資口数<br>の総数に対する<br>所有投資口数の<br>割合 (%) |
|--|--|-------------------|---|
| 株式会社証券保管振替機構失念株管理口                               | 東京都中央区日本橋茅場<br>町2丁目1番1号                          | 32,904            | 18.07                                   |
| ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピー<br>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<br>2丁目3番14号                            | 25,031            | 13.74                                   |
| ビービーエイチルクスフィデリティアクティブストラ<br>テジージャパンファンド          | 東京都千代田区丸の内<br>2丁目7番1号                            | 13,596            | 7.46                                    |
| 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<br>6丁目10番1号<br>六本木ヒルズ森タワー               | 13,066            | 7.17                                    |
| ユービーエスエージーロンドンアジアエクイティーズ                         | 東京都千代田区大手町<br>1丁目5番1号<br>大手町ファースト<br>スクエアイーストタワー | 9,080             | 4.98                                    |
| シージーエムエルアイピービーカスタマーコラテラル<br>アカウント                | 東京都品川区東品川<br>2丁目3番14号                            | 7,068             | 3.88                                    |
| 一 (注3)   | 一 (注3)   | 3,900             | 2.14                                    |
| ビーエヌピーパリバセキュリティーズサービスルクセ<br>ンブルグジャスデックセキュリティーズ   | 東京都中央区日本橋<br>3丁目11番1号                            | 3,800             | 2.08                                    |
| エイアイジー・スター生命保険株式会社                               | 東京都墨田区太平<br>4丁目1-3                               | 3,228             | 1.77                                    |
| ジェーピーモルガンチェースバンク380084                           | 東京都中央区日本橋兜町<br>6番7号                              | 2,965             | 1.62                                    |
| 合 計  |  | 114,638           | 62.96                                   |

(注1) 株式会社証券保管振替機構が32,904口の投資口の保有者として記載されているのは、上場廃止に伴い本投資証券につき同機構の取扱いが廃止された後、同機構に本投資証券を預託していた投資主の方が一部名義書換の手続きを終えておられないため、同機構(失念株管理口)が当該本投資証券の投資主として投資主名簿に記載又は記録されていることによります。

(注2) 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3) 当該投資主は個人投資主です。

### (3) 役員等に関する事項

① 平成21年2月28日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

| 役職名   | 氏名又は名称  | 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：<br>代表取締役社長 | 3,533千円   |
| 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                   | 4,000千円   |
| 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 | —  | 13,500千円  |

(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いません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(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。執行役員に対しては平成20年11月15日以降の期間について、報酬を支給しております。

### 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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年2月28日現在における委託業者等は以下のとおりです。

| 委託区分               | 氏名又は名称                       |
|--------------------|------------------------------|
| 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      |

(注) 平成21年5月13日開催の本投資法人の投資主総会において、本資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約し、ハドソン・ジャパン株式会社との間で新たに資産運用委託契約を締結することを承認する決議がなされています。上記解約及び新資産運用委託契約の効力は、変更日平成21年9月1日又は本件再生計画認可決定の確定の日のいずれか遅い方の日（但し、合理的な理由が生じた場合は本投資法人と新資産運用会社が別途合意する日）に生じるものとされています。

### 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<br>(平成20年8月31日現在) |                    |
|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
|              |                       | 保有総額 (注1)<br>(百万円)    | 対総資産比率 (注2)<br>(%) |
| 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<br>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8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8期<br>(平成21年2月28日現在) |                    |
|--------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
|              |                       | 保有総額 (注1)<br>(百万円)    | 対総資産比率 (注2)<br>(%) |
| 不動産          | 都心主要エリア               | 24,103                | 12.5               |
|              | 東京23区 (都心主要エリアを除きます。) | 13,391                | 7.0                |
|              | 東京23区を除く東京圏           | —                     | —                  |
|              | 地方                    | 32,721                | 17.0               |
| 不動産<br>信託受益権 | 都心主要エリア               | 82,461                | 42.8               |
|              | 東京23区 (都心主要エリアを除きます。) | 12,259                | 6.4                |
|              | 東京23区を除く東京圏           | 10,927                | 5.7                |
|              | 地方                    | 11,279                | 5.9                |
| 小計           |                       | 187,143               | 97.2               |
| 預金・その他の資産    |                       | 5,432                 | 2.8                |
| 資産総額計        |                       | 192,576               | 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。従って、記載されている数値を足し合わせても必ずしも100%となりません。

(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21年2月28日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

| 物件番号 | 不動産等の名称<br>(注1)               | 帳簿価額<br>(百万円) | 賃貸可能面積<br>(注2)<br>(㎡) | 賃貸面積<br>(㎡) | 期末稼働率<br>(注3)<br>(%) | 対総賃貸事業<br>収入比率<br>(注3)<br>(%) | 主たる用途 |
|------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-------------|----------------------|-------------------------------|-------|
| C-38 | カテリーナ三田タワー<br>スイート (NCR) (注4) | 16,424        | 17,553.76             | 14,511.00   | 82.7                 | 8.9                           | 共同住宅  |
| C-36 | NCR高輪                         | 11,254        | 10,408.26             | 9,473.97    | 91.0                 | 4.9                           | 共同住宅  |
| C-46 | NCR品川シーサイドタワー                 | 9,536         | 12,732.35             | 11,941.35   | 93.8                 | 5.0                           | 共同住宅  |
| R-13 | NCR阿倍野                        | 5,519         | 10,832.11             | 9,740.28    | 89.9                 | 3.0                           | 共同住宅  |
| C-37 | NCR東日本橋                       | 5,095         | 6,442.28              | 6,103.93    | 94.7                 | 2.5                           | 共同住宅  |
| R-16 | NCR日本橋高津                      | 4,888         | 9,334.47              | 8,824.46    | 94.5                 | 2.7                           | 共同住宅  |
| R-20 | NCR心齋橋イーストタワー                 | 4,762         | 8,747.40              | 7,729.85    | 88.4                 | 2.8                           | 共同住宅  |
| R-26 | NCR肥後橋タワー                     | 4,292         | 6,230.20              | 5,780.50    | 92.8                 | 2.4                           | 共同住宅  |
| C-34 | NCR銀座                         | 4,119         | 3,494.42              | 3,247.87    | 92.9                 | 1.9                           | 共同住宅  |
| R-9  | クレスト草津                        | 3,827         | 13,452.80             | 13,452.80   | 100.0                | 2.9                           | 共同住宅  |
|      | 合計                            | 69,720        | 99,228.05             | 89,765.86   | 90.5                 | 36.8                          |       |

(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「対総賃貸事業収入比率」は、小数点第2位を四捨五入しています。従って、「対総賃貸事業収入比率」については、記載されている数値を足し合わせても必ずしも合計値と一致しません。

(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21年2月28日現在、本投資法人が保有する資産（不動産及び不動産信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

| 物件番号 | 不動産等の名称<br>(注1)  | 所在地<br>(住居表示)             | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(注2)<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(注3)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|------|------------------|---------------------------|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| C-1  | NCR南青山           | 東京都港区南青山六丁目<br>10番9号      | 不動産   | 3,473.28              | 3,680                   | 3,779         |
| C-2  | NCR西麻布ツイン<br>タワー | 東京都港区西麻布二丁目<br>26番20号     | 信託受益権 | 3,296.44              | 3,080                   | 3,323         |
| C-3  | NCR西麻布           | 東京都港区西麻布一丁目<br>3番12号      | 信託受益権 | 2,802.62              | 2,971                   | 3,139         |
| C-4  | NCRお茶の水          | 東京都千代田区神田小川<br>町三丁目24番1号  | 信託受益権 | 2,507.30              | 2,170                   | 2,288         |
| C-5  | NCR参宮橋           | 東京都渋谷区代々木四丁<br>目52番12号    | 信託受益権 | 1,898.47              | 1,564                   | 1,737         |
| C-8  | NCR日本橋イース<br>ト   | 東京都中央区日本橋蛸殻<br>町二丁目8番13号  | 信託受益権 | 1,940.94              | 1,520                   | 1,617         |
| C-9  | NCR日本橋ウエ<br>スト   | 東京都中央区日本橋蛸殻<br>町一丁目38番16号 | 信託受益権 | 1,858.34              | 1,337                   | 1,476         |
| C-10 | NCR銀座ツイン I       | 東京都中央区入船三丁目<br>10番10号     | 信託受益権 | 1,444.52              | 1,059                   | 1,124         |

| 物件番号 | 不動産等の名称<br>(注1)             | 所在地<br>(住居表示)                                     | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(注2)<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(注3)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|------|-----------------------------|---|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| C-11 | NCR銀座ツインⅡ                   | 東京都中央区入船二丁目<br>6番4号                               | 信託受益権 | 1,244.54              | 914                     | 962           |
| C-12 | NCR原宿                       | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三<br>丁目55番3号                            | 信託受益権 | 1,225.26              | 1,131                   | 1,221         |
| C-14 | NCR代々木上原                    | 東京都渋谷区上原一丁目<br>17番16号                             | 信託受益権 | 811.95                | 711                     | 764           |
| C-15 | NCR千駄ヶ谷                     | 東京都渋谷区千駄ヶ谷二<br>丁目9番10号                            | 信託受益権 | 803.03                | 630                     | 697           |
| C-16 | NCR新宿7丁目                    | 東京都新宿区新宿七丁目<br>17番16号                             | 信託受益権 | 957.60                | 561                     | 634           |
| C-17 | NCR市谷左内町                    | 東京都新宿区市谷左内町<br>21番地                               | 不動産   | 694.16                | 530                     | 577           |
| C-18 | NCR日本橋人形町Ⅰ                  | 東京都中央区日本橋富沢<br>町7番15号                             | 信託受益権 | 1,747.90              | 1,160                   | 1,223         |
| C-19 | NCR日本橋人形町Ⅱ                  | 東京都中央区日本橋富沢<br>町8番12号                             | 信託受益権 | 1,826.80              | 1,216                   | 1,282         |
| C-20 | NCR新御茶ノ水                    | 東京都千代田区神田淡路<br>町二丁目3番地4                           | 信託受益権 | 1,308.38              | 1,092                   | 1,163         |
| C-22 | NCR日本橋人形町Ⅲ                  | 東京都中央区日本橋富沢<br>町12番11号                            | 信託受益権 | 2,117.46              | 1,594                   | 1,658         |
| C-23 | NCR神保町Ⅱ                     | 東京都千代田区神田神保<br>町二丁目40番8号                          | 信託受益権 | 1,628.80              | 1,384                   | 1,522         |
| C-24 | NCR銀座イーストⅢ                  | 東京都中央区入船二丁目<br>8番8号                               | 信託受益権 | 972.51                | 814                     | 883           |
| C-25 | NCR新宿御苑Ⅰ                    | 東京都新宿区新宿二丁目<br>14番4号                              | 信託受益権 | 3,594.16              | 2,964                   | 3,185         |
| C-27 | NCR高輪台                      | 東京都港区高輪三丁目4<br>番12号                               | 信託受益権 | 1,147.44              | 1,084                   | 1,218         |
| C-28 | NCR日本橋人形町Ⅳ                  | 東京都中央区東日本橋三<br>丁目5番6号                             | 信託受益権 | 1,105.20              | 795                     | 870           |
| C-29 | NCR新宿御苑Ⅱ                    | 東京都新宿区新宿一丁目<br>29番15号                             | 信託受益権 | 668.79                | 579                     | 607           |
| C-30 | NCR銀座イーストⅣ                  | 東京都中央区入船三丁目<br>10番8号                              | 信託受益権 | 681.00                | 478                     | 538           |
| C-31 | NCR高輪台Ⅱ                     | 東京都港区高輪三丁目5<br>番6号                                | 信託受益権 | 1,567.84              | 1,413                   | 1,577         |
| C-32 | NCR南麻布                      | 東京都港区南麻布二丁目<br>2番27号                              | 信託受益権 | 882.67                | 782                     | 879           |
| C-34 | NCR銀座                       | 東京都中央区銀座八丁目<br>18番2号                              | 不動産   | 3,494.42              | 3,466                   | 4,119         |
| C-35 | NCR日本橋水天宮                   | 東京都中央区日本橋小網<br>町2番1号                              | 不動産   | 4,602.95              | 3,162                   | 3,431         |
| C-36 | NCR高輪                       | 東京都港区高輪二丁目17<br>番12号                              | 信託受益権 | 10,408.26             | 9,465                   | 11,254        |
| C-37 | NCR東日本橋                     | 東京都中央区日本橋横山<br>町9番14号                             | 不動産   | 6,442.28              | 4,378                   | 5,095         |
| C-38 | カテリーナ三田<br>タワースイート<br>(NCR) | 東京都港区芝四丁目16番<br>1号(ウエストアーク<br>棟)・2号(イースト<br>アーク棟) | 信託受益権 | 17,553.76             | 14,538                  | 16,424        |
| C-39 | NCR新宿                       | 東京都新宿区新宿二丁目<br>6番11号                              | 不動産   | 3,150.80              | 3,210                   | 3,798         |

| 物件番号 | 不動産等の名称<br>(注1) | 所在地<br>(住居表示)       | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(注2)<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(注3)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|------|-----------------|---------------------|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 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              | 954                     | 1,050         |
| 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              | 1,203                   | 1,281         |
| 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              | 1,357                   | 1,511         |
| 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              | 1,012                   | 1,114         |
| 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              | 2,957                   | 3,291         |
| 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              | 1,158                   | 1,397         |
| 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             | 8,434                   | 9,536         |
| 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              | 996                     | 1,197         |
| 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              | 1,662                   | 2,103         |
| 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              | 1,703                   | 1,875         |
| 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              | 1,042                   | 1,108         |
| 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              | 1,007                   | 1,069         |
| 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                | 513                     | 520           |
| 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              | 464                     | 514           |
| 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                | 312                     | 354           |
| 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                | 206                     | 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              | 903                     | 979           |
| 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              | 888                     | 970           |
| 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              | 834                     | 893           |
| 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              | 626                     | 702           |
| M-22 | NCR上野タワー        | 東京都台東区北上野一丁目15番5号   | 信託受益権 | 4,197.66              | 2,878                   | 3,031         |
| 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              | 730                     | 848           |
| 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              | 1,551                   | 1,813         |
| 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                | 616                     | 763           |
| 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              | 1,148                   | 1,271         |
| 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              | 1,185                   | 1,360         |

| 物件番号 | 不動産等の名称<br>(注1) | 所在地<br>(住居表示)          | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(注2)<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(注3)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|------|-----------------|------------------------|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 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              | 1,000                   | 1,225         |
| 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              | 2,329                   | 3,064         |
| 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              | 1,122                   | 1,330         |
| 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              | 1,498                   | 1,712         |
| 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              | 933                     | 1,076         |
| 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              | 949                     | 1,009         |
| 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              | 909                     | 1,025         |
| 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              | 901                     | 990           |
| 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              | 726                     | 837           |
| 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              | 676                     | 765           |
| 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              | 606                     | 704           |
| 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              | 597                     | 651           |
| 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              | 556                     | 644           |
| 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                | 395                     | 444           |
| 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                | 422                     | 467           |
| 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              | 415                     | 446           |
| 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              | 384                     | 448           |
| 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                | 179                     | 207           |
| 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                | 140                     | 171           |
| 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                | 569                     | 646           |
| 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                | 297                     | 173           |
| 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                | 181                     | 216           |
| 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              | 591                     | 701           |
| 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              | 627                     | 706           |
| 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              | 336                     | 363           |
| 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              | 229                     | 250           |

| 物件番号 | 不動産等の名称<br>(注1) | 所在地<br>(住居表示)   | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(注2)<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(注3)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) |
|------|-----------------|---|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| R-5  | NCR加古川          | (老番館) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、(式番館) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1 | 信託受益権 | 1,888.02              | 236                     | 266           |
| 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              | 157                     | 98            |
| 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              | 1,540                   | 1,688         |
| 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             | 3,055                   | 3,827         |
| 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              | 1,499                   | 1,738         |
| 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              | 1,450                   | 1,636         |
| 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             | 4,527                   | 5,519         |
| 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                | 326                     | 394           |
| 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              | 1,214                   | 1,418         |
| 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              | 3,925                   | 4,888         |
| 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              | 432                     | 508           |
| 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              | 1,808                   | 2,207         |
| 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              | 1,008                   | 1,317         |
| 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              | 3,984                   | 4,762         |
| 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              | 1,287                   | 1,529         |
| 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              | 535                     | 691           |
| 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              | 851                     | 1,017         |
| 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              | 745                     | 896           |
| 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              | 2,804                   | 3,276         |
| 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              | 3,386                   | 4,292         |
|      | 合計              |   |       | 294,909.99            | 164,107                 | 187,143       |

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

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

(注3) 「期末算定価額」欄の数値につきましては、以下に記載する変動利回り評価法に基づいて算出した第8期末時点における各保有資産の金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、第8期末現在における保有資産の評価方法につきましては、以下の記載をご参照下さい。

(イ) 保有資産の評価方法の変更

本投資法人は、第8期において、同期末において保有する各不動産又は各信託不動産毎の価格の評価方法として、第7期までと

は異なる評価方法を採用いたしました。変更前の評価方法及び変更後の評価方法は以下のとおりです。

a. 変更前の評価方法

上記変更を行う前に採用していた資産評価の方法（以下「変更前評価方法」といいます。）は、不動産鑑定士による該当期末現在を基準時点として、奇数期は鑑定評価書、偶数期は調査報告書（以下併せて「鑑定評価書等」といいます。）に基づく評価額を期末現在の価格として採用するものです。

b. 変更後の評価方法

上記変更を行った結果、第8期において採用する資産評価の方法（以下「変更後評価方法」といいます。）は、①本投資法人の第7期末時点の鑑定評価において、直接還元法で査定された1年間の標準的な純収益（以下「直接還元NCF」といいます。）を同期末時点の鑑定評価額で除して利回り（以下「出来上り利回り」といいます。）を求め、②この出来上り利回りに、地域等に応じた利回り変動値を加減することにより、第8期末時点における出来上り利回りを想定し（以下「想定出来上り利回り」といいます。）、③第7期につき算定された直接還元NCFは、各不動産の収益性を中長期的に捉えた査定賃料に基づいて、理論的に長期安定的な収支を前提としていることから、当該直接還元NCFを第8期において用いることにも合理性があるとの判断に基づき、当該直接還元NCFを想定出来上り利回りで除す、という評価方法（以下「変動利回り評価法」といいます。）により算出した価額を期末現在の価格として採用するものです。

なお、利回り変動値については、第三者である不動産鑑定評価機関による調査報告書に基づく査定値を採用しております。

(ロ) 保有資産の評価方法を変更した理由

a. 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、同年10月14日に同裁判所より民事再生手続開始の決定が下され、平成21年4月7日に民事再生手続における再生計画案を提出しております。かかる民事再生手続の状況に照らし、スポンサー選定手続において選定されるスポンサーによる本投資法人の価値評価額が、本投資法人の保有資産につき継続保有を前提として変更前評価方法により得られた価額を下回った場合であっても、スポンサーによる支援が得られなければ破産に移行せざるを得ない蓋然性が高いものと考えられます。また、仮に破産に移行した場合の本投資法人の保有資産の価値（清算を前提とする価値）については、不動産鑑定士による平成20年10月14日（民事再生手続開始決定時）の時点での調査報告書に基づき民事再生法第124条に基づく財産査定が実施されております。そのため、法律上要請される財産査定に加え、さらに外部委託費用を支払って変更前評価方法による資産評価を入手することは必ずしも投資主の利益に適用のものではないと判断いたしました。これらの事情に照らし、第8期末における保有資産の評価に当たり変更前評価方法を採用せず、変更後評価方法を採用することを決定いたしました。

b. 次に、変更後評価方法として変動利回り評価法を採用した理由は、以下のとおりです。

投資法人の保有資産の期末の資産評価については、投資法人の計算に関する規則第73条第7号ロの規定により、「物件ごとに、当期末現在における価格（鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格をいう。）」を算定することが求められています。

これを踏まえ、鑑定評価額等に準じた資産評価方法を検討し、地域等に応じた利回り変動値を加減した想定出来上り利回りをを用いるなどの点で収益還元法そのものとは言いえないものの、収益還元法の一つである直接還元法に準じて価額を算出しようとするものである変動利回り評価法を採用することとしました。

(ハ) 変更前評価方法と変更後評価方法との相違点及び留意点

変更後評価方法である変動利回り評価法は前記「(イ) 保有資産の評価方法の変更 b. 変更後の評価方法」に記載のとおり、収益性に着目した評価方法であり、また、評価の客観性を確保するために、利回り変動値は不動産鑑定評価機関の調査等に基づき妥当と判断した数値を採用しております。

しかしながら、変動利回り評価法は、①「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づいた不動産鑑定評価ではないこと、②不動産鑑定評価機関による（利回り変動値の）調査は、各物件の現地調査はもとより収支等の状況についても確認作業を行われていないものであること、③不動産鑑定評価機関による（利回り変動値の）調査は、第7期末時点の鑑定評価で調査ないし査定した内容を前提とし、純収益（直接還元NCF）査定のお考え方は当該内容と同様であることを前提とする調査であること、の諸点において評価方法としての限界があります。従いまして、変動利回り評価法に基づいて算出した価額は、第8期末現在を基準時点とする鑑定評価書等を取付した場合の評価額とは異なりうるものである点にご留意下さい。

(ニ) 減損損失測定のための鑑定評価額との関係

本投資法人は、期末における保有資産の価格の評価とは別に、パークテラス塩焼（G-18）及びライオンズマンション前橋西片貝（R-6）の各不動産について、減損損失の測定において正味売却価額を算定するため、不動産鑑定士に依頼のうえ、第8期末日

(平成21年2月28日)を価格時点とする正常価格の鑑定評価を行いました。その結果、当該価格時点における鑑定評価額は、パークテラス塩焼が179百万円、ライオンズマンション前橋西片貝が102百万円となりました。これにより求められた鑑定評価額から処分費用見込額を控除して、減損損失の測定における正味売却価額をそれぞれパークテラス塩焼について173,630千円、ライオンズマンション前橋西片貝について98,940千円と算定しました。

この鑑定評価(以下「減損鑑定評価」といいます。)と、保有資産の評価のために第7期まで行われていた鑑定評価(以下「継続鑑定評価」といいます。)とは、以下の相違点があります。

- a. 減損鑑定評価は、正味売却価額の参考に資するために、価格時点現在において上記の資産を売却した場合の交換価値を把握する目的において求められたもので、求められた価格の種類は、正常価格です。正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格です。
- b. 継続鑑定評価は、投信法及び投資法人の計算に関する規則の定めにより、投資法人が保有する不動産について投資採算価値を表す目的において求められたもので、求められた価格の種類は、特定価格です。特定価格とは、市場性を有する不動産について当該不動産の特定の経済価値を表示する価格で、投資法人にかかる特定資産としての不動産についてその保有期間中の価格を投資家に開示することを目的に、投資家保護の観点から対象不動産の収益力を適切に反映する収益価格に基づいた投資採算価値による価格です。

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<br>番号 | 不動産等の名称<br>(注1) | 第7期(平成20年3月1日<br>～平成20年8月31日) |                               |                     |                            | 第8期(平成20年9月1日<br>～平成21年2月28日) |                               |                     |                            |
|----------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|
|          |                 | テナント総数<br>(期末時点)<br>(注2)      | 稼働率<br>(期末時点)<br>(注3)<br>(注4) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4) | テナント総数<br>(期末時点)<br>(注2)      | 稼働率<br>(期末時点)<br>(注3)<br>(注4) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4) |
|          |                 | (件)                           | (%)                           | (千円)                | (%)                        | (件)                           | (%)                           | (千円)                | (%)                        |
| C-1      | NCR南青山          | 1                             | 87.0                          | 107,974             | 1.8                        | 1                             | 89.6                          | 100,352             | 1.8                        |
| C-2      | NCR西麻布ツインタワー    | 1                             | 87.1                          | 85,213              | 1.5                        | 1                             | 77.3                          | 81,278              | 1.5                        |
| C-3      | NCR西麻布          | 1                             | 88.4                          | 89,605              | 1.5                        | 1                             | 67.8                          | 76,910              | 1.4                        |
| C-4      | NCRお茶の水         | 1                             | 93.9                          | 64,833              | 1.1                        | 1                             | 97.7                          | 61,571              | 1.1                        |
| C-5      | NCR参宮橋          | 1                             | 100.0                         | 48,263              | 0.8                        | 1                             | 96.4                          | 50,536              | 0.9                        |
| C-8      | NCR日本橋イースト      | 1                             | 92.4                          | 51,165              | 0.9                        | 1                             | 88.5                          | 50,075              | 0.9                        |
| C-9      | NCR日本橋ウエスト      | 1                             | 96.0                          | 44,079              | 0.8                        | 1                             | 86.3                          | 42,118              | 0.8                        |
| C-10     | NCR銀座ツインⅠ       | 1                             | 94.2                          | 35,566              | 0.6                        | 1                             | 92.4                          | 33,151              | 0.6                        |
| C-11     | NCR銀座ツインⅡ       | 1                             | 100.0                         | 31,885              | 0.5                        | 1                             | 89.5                          | 30,127              | 0.5                        |
| C-12     | NCR原宿           | 1                             | 95.2                          | 31,657              | 0.5                        | 1                             | 95.1                          | 35,026              | 0.6                        |
| C-13     | NCR三田           | —                             | —                             | 4,045               | 0.1                        | —                             | —                             | —                   | —                          |
| C-14     | NCR代々木上原        | 1                             | 100.0                         | 23,070              | 0.4                        | 1                             | 96.2                          | 23,496              | 0.4                        |
| C-15     | NCR千駄ヶ谷         | 1                             | 95.5                          | 20,053              | 0.3                        | 1                             | 88.4                          | 20,736              | 0.4                        |
| C-16     | NCR新宿7丁目        | 1                             | 100.0                         | 19,263              | 0.3                        | 1                             | 94.8                          | 19,081              | 0.3                        |
| C-17     | NCR市谷左内町        | 1                             | 81.4                          | 16,614              | 0.3                        | 1                             | 95.0                          | 16,322              | 0.3                        |
| C-18     | NCR日本橋人形町Ⅰ      | 1                             | 86.9                          | 36,863              | 0.6                        | 1                             | 83.8                          | 34,426              | 0.6                        |
| C-19     | NCR日本橋人形町Ⅱ      | 1                             | 100.0                         | 39,260              | 0.7                        | 1                             | 95.8                          | 41,647              | 0.7                        |
| C-20     | NCR新御茶ノ水        | 1                             | 97.1                          | 33,055              | 0.6                        | 1                             | 94.4                          | 34,218              | 0.6                        |
| C-22     | NCR日本橋人形町Ⅲ      | 1                             | 92.8                          | 47,695              | 0.8                        | 1                             | 77.2                          | 46,727              | 0.8                        |
| C-23     | NCR神保町Ⅱ         | 1                             | 100.0                         | 42,534              | 0.7                        | 1                             | 100.0                         | 44,497              | 0.8                        |
| C-24     | NCR銀座イーストⅢ      | 1                             | 91.0                          | 25,793              | 0.4                        | 1                             | 93.2                          | 25,674              | 0.5                        |
| C-25     | NCR新宿御苑Ⅰ        | 1                             | 100.0                         | 90,000              | 1.5                        | 1                             | 100.0                         | 90,022              | 1.6                        |
| C-27     | NCR高輪台          | 1                             | 93.5                          | 32,837              | 0.6                        | 1                             | 96.9                          | 30,200              | 0.5                        |
| C-28     | NCR日本橋人形町Ⅳ      | 1                             | 100.0                         | 27,846              | 0.5                        | 1                             | 100.0                         | 27,833              | 0.5                        |
| C-29     | NCR新宿御苑Ⅱ        | 1                             | 100.0                         | 17,010              | 0.3                        | 1                             | 100.0                         | 17,033              | 0.3                        |
| C-30     | NCR銀座イーストⅣ      | 1                             | 100.0                         | 18,270              | 0.3                        | 1                             | 93.3                          | 17,074              | 0.3                        |
| C-31     | NCR高輪台Ⅱ         | 1                             | 93.9                          | 41,681              | 0.7                        | 1                             | 93.3                          | 42,470              | 0.8                        |
| C-32     | NCR南麻布          | 1                             | 83.5                          | 20,871              | 0.4                        | 1                             | 100.0                         | 22,925              | 0.4                        |
| C-33     | NCR南麻布イースト      | 1                             | 100.0                         | 39,389              | 0.7                        | —                             | —                             | 5,414               | 0.1                        |
| C-34     | NCR銀座           | 1                             | 92.9                          | 104,470             | 1.8                        | 1                             | 96.7                          | 107,245             | 1.9                        |
| C-35     | NCR日本橋水天宮       | 1                             | 84.9                          | 95,395              | 1.6                        | 1                             | 97.7                          | 92,930              | 1.7                        |
| C-36     | NCR高輪           | 1                             | 94.7                          | 272,968             | 4.6                        | 1                             | 91.0                          | 273,655             | 4.9                        |
| C-37     | NCR東日本橋         | 1                             | 94.7                          | 142,408             | 2.4                        | 1                             | 91.6                          | 137,231             | 2.5                        |

| 物件番号 | 不動産等の名称<br>(注1)        | 第7期(平成20年3月1日<br>～平成20年8月31日) |                               |                     |                            | 第8期(平成20年9月1日<br>～平成21年2月28日) |                               |                     |                            |
|------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|
|      |                        | テナント総数<br>(期末時点)<br>(注2)      | 稼働率<br>(期末時点)<br>(注3)<br>(注4) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4) | テナント総数<br>(期末時点)<br>(注2)      | 稼働率<br>(期末時点)<br>(注3)<br>(注4) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4) |
| C-38 | カテリーナ三田タワース<br>イト(NCR) | 1                             | 89.6                          | 505,947             | 8.6                        | 1                             | 82.7                          | 496,883             | 8.9                        |
| C-39 | NCR新宿                  | 1                             | 100.0                         | 53,885              | 0.9                        | 1                             | 100.0                         | 92,554              | 1.7                        |
| C-40 | NCR目黒                  | 1                             | 95.8                          | 31,244              | 0.5                        | 1                             | 88.2                          | 29,037              | 0.5                        |
| C-41 | NCR大塚                  | 1                             | 97.9                          | 40,519              | 0.7                        | 1                             | 93.9                          | 42,411              | 0.8                        |
| C-42 | NCR自由が丘                | 1                             | 95.6                          | 43,433              | 0.7                        | 1                             | 95.8                          | 41,147              | 0.7                        |
| C-43 | NCR目白イースト              | 1                             | 97.5                          | 36,325              | 0.6                        | 1                             | 97.7                          | 34,305              | 0.6                        |
| C-44 | NCR池袋                  | 1                             | 97.6                          | 93,895              | 1.6                        | 1                             | 95.9                          | 92,708              | 1.7                        |
| C-45 | NCR要町                  | 1                             | 97.3                          | 40,278              | 0.7                        | 1                             | 98.6                          | 40,017              | 0.7                        |
| C-46 | NCR品川シーサイドタ<br>ワー      | 1                             | 95.6                          | 297,904             | 5.1                        | 1                             | 93.8                          | 276,823             | 5.0                        |
| C-47 | NCR八雲                  | 1                             | 89.3                          | 30,499              | 0.5                        | 1                             | 84.8                          | 29,935              | 0.5                        |
| C-48 | NCR戸越銀座                | 1                             | 96.2                          | 67,333              | 1.1                        | —                             | —                             | 9,828               | 0.2                        |
| C-50 | NCR戸越駅前                | 1                             | 100.0                         | 30,878              | 0.5                        | 1                             | 100.0                         | 50,832              | 0.9                        |
| M-2  | NCR等々力                 | 1                             | 84.8                          | 58,120              | 1.0                        | 1                             | 89.9                          | 53,757              | 1.0                        |
| M-3  | NCR本所吾妻橋               | 1                             | 96.5                          | 39,297              | 0.7                        | 1                             | 94.1                          | 36,393              | 0.7                        |
| M-4  | NCR北沢                  | 1                             | 86.5                          | 29,781              | 0.5                        | 1                             | 93.3                          | 26,137              | 0.5                        |
| M-6  | NCR洗足公園                | —                             | —                             | 13,186              | 0.2                        | —                             | —                             | —                   | —                          |
| M-8  | NCR門前仲町                | 1                             | 100.0                         | 17,882              | 0.3                        | 1                             | 100.0                         | 20,664              | 0.4                        |
| M-9  | NCR田園調布                | 1                             | 100.0                         | 18,788              | 0.3                        | 1                             | 100.0                         | 18,776              | 0.3                        |
| M-10 | NCR根岸                  | 1                             | 92.1                          | 10,720              | 0.2                        | 1                             | 91.8                          | 11,176              | 0.2                        |
| M-11 | NCR上台                  | 1                             | 100.0                         | 9,164               | 0.2                        | 1                             | 92.7                          | 8,273               | 0.1                        |
| M-13 | NCR森下                  | 1                             | 100.0                         | 32,432              | 0.6                        | 1                             | 96.0                          | 34,466              | 0.6                        |
| M-14 | NCR若林公園                | 1                             | 100.0                         | 30,383              | 0.5                        | 1                             | 94.7                          | 28,729              | 0.5                        |
| M-15 | NCR浅草橋                 | 1                             | 92.5                          | 30,851              | 0.5                        | 1                             | 100.0                         | 30,677              | 0.5                        |
| M-16 | NCR学芸大学                | —                             | —                             | 16,408              | 0.3                        | —                             | —                             | —                   | —                          |
| M-19 | NCR入谷                  | 1                             | 100.0                         | 23,142              | 0.4                        | 1                             | 96.0                          | 23,693              | 0.4                        |
| M-22 | NCR上野タワー               | 1                             | 88.8                          | 96,956              | 1.7                        | 1                             | 96.9                          | 93,131              | 1.7                        |
| M-25 | NCR森下ウエスト              | 1                             | 100.0                         | 27,966              | 0.5                        | 1                             | 97.6                          | 28,785              | 0.5                        |
| M-27 | NCR三ノ輪                 | 1                             | 91.7                          | 49,287              | 0.8                        | 1                             | 99.0                          | 49,140              | 0.9                        |
| M-28 | NCR自由が丘ウエスト            | 1                             | 89.6                          | 19,964              | 0.3                        | 1                             | 90.0                          | 20,120              | 0.4                        |
| M-29 | NCR中野                  | 1                             | 97.7                          | 40,777              | 0.7                        | 1                             | 82.8                          | 38,097              | 0.7                        |
| M-30 | NCR用賀                  | 1                             | 96.6                          | 34,690              | 0.6                        | 1                             | 91.2                          | 34,831              | 0.6                        |
| M-31 | NCR住吉                  | 1                             | 100.0                         | 34,424              | 0.6                        | 1                             | 100.0                         | 34,416              | 0.6                        |
| M-33 | NCR門前仲町イースト            | 1                             | 93.6                          | 1,048               | 0.0                        | 1                             | 93.6                          | 65,030              | 1.2                        |
| M-35 | NCR押上                  | 1                             | 100.0                         | 37,251              | 0.6                        | 1                             | 93.1                          | 39,260              | 0.7                        |
| M-36 | NCR蔵前                  | 1                             | 100.0                         | 24,240              | 0.4                        | 1                             | 100.0                         | 36,540              | 0.7                        |
| G-1  | NCR横浜イースト              | 1                             | 96.0                          | 231,793             | 3.9                        | —                             | —                             | 31,835              | 0.6                        |
| G-2  | NCR船橋本町                | 1                             | 100.0                         | 39,746              | 0.7                        | 1                             | 100.0                         | 39,732              | 0.7                        |
| G-3  | SH元住吉                  | 1                             | 96.5                          | 51,882              | 0.9                        | 1                             | 90.3                          | 44,021              | 0.8                        |
| G-4  | NCR豊田                  | 1                             | 94.1                          | 45,120              | 0.8                        | 1                             | 95.6                          | 44,029              | 0.8                        |
| G-5  | NCR西船橋                 | 1                             | 98.8                          | 35,358              | 0.6                        | 1                             | 95.1                          | 33,993              | 0.6                        |
| G-6  | NCR舞浜                  | 1                             | 98.2                          | 28,315              | 0.5                        | 1                             | 94.9                          | 27,618              | 0.5                        |
| G-7  | NCR市川妙典                | 1                             | 100.0                         | 26,896              | 0.5                        | 1                             | 100.0                         | 26,872              | 0.5                        |
| G-8  | NCR久米川                 | 1                             | 97.0                          | 23,906              | 0.4                        | 1                             | 97.0                          | 22,249              | 0.4                        |
| G-9  | NCR浦安                  | 1                             | 100.0                         | 22,968              | 0.4                        | 1                             | 100.0                         | 22,950              | 0.4                        |
| G-10 | NCR南行徳Ⅰ                | 1                             | 93.9                          | 22,440              | 0.4                        | 1                             | 85.7                          | 20,064              | 0.4                        |
| G-11 | NCR南行徳Ⅱ                | 1                             | 100.0                         | 16,458              | 0.3                        | 1                             | 97.2                          | 16,474              | 0.3                        |
| G-12 | NCR野毛山                 | 1                             | 100.0                         | 14,590              | 0.2                        | 1                             | 100.0                         | 14,914              | 0.3                        |
| G-13 | NCR南林間                 | 1                             | 100.0                         | 17,967              | 0.3                        | 1                             | 100.0                         | 17,365              | 0.3                        |
| G-14 | NCR湘南                  | 1                             | 84.2                          | 13,746              | 0.2                        | 1                             | 100.0                         | 14,391              | 0.3                        |
| G-15 | LM淵野辺本町                | 1                             | 86.7                          | 8,351               | 0.1                        | 1                             | 100.0                         | 8,684               | 0.2                        |
| G-16 | LM東青梅第三                | 1                             | 73.2                          | 6,803               | 0.1                        | 1                             | 81.7                          | 6,463               | 0.1                        |
| G-17 | PT市川                   | 1                             | 100.0                         | 22,709              | 0.4                        | 1                             | 93.5                          | 19,275              | 0.3                        |
| G-18 | PT塩焼                   | 1                             | 77.8                          | 12,502              | 0.2                        | 1                             | 63.9                          | 10,123              | 0.2                        |
| G-19 | PT堀江                   | 1                             | 90.9                          | 8,131               | 0.1                        | 1                             | 72.8                          | 7,699               | 0.1                        |
| R-1  | NCR大通公園                | 1                             | 94.6                          | 26,337              | 0.4                        | 1                             | 87.0                          | 24,180              | 0.4                        |

| 物件<br>番号 | 不動産等の名称<br>(注1)   | 第7期(平成20年3月1日<br>～平成20年8月31日) |                               |                     |                            | 第8期(平成20年9月1日<br>～平成21年2月28日) |                               |                     |                            |
|----------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------|
|          |                   | テナント総数<br>(期末時点)<br>(注2)      | 稼働率<br>(期末時点)<br>(注3)<br>(注4) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4) | テナント総数<br>(期末時点)<br>(注2)      | 稼働率<br>(期末時点)<br>(注3)<br>(注4) | 賃貸事業<br>収入<br>(期間中) | 対総賃貸<br>事業収入<br>比率<br>(注4) |
| R-2      | 五色山ハイツ            | 1                             | 100.0                         | 28,101              | 0.5                        | 1                             | 100.0                         | 28,903              | 0.5                        |
| R-3      | NCR西公園            | 1                             | 93.3                          | 16,360              | 0.3                        | 1                             | 100.0                         | 16,231              | 0.3                        |
| R-4      | NCR西大濠            | 1                             | 100.0                         | 11,612              | 0.2                        | 1                             | 100.0                         | 11,269              | 0.2                        |
| R-5      | NCR加古川            | 1                             | 100.0                         | 15,875              | 0.3                        | 1                             | 97.1                          | 16,048              | 0.3                        |
| R-6      | LM前橋西片貝           | 1                             | 74.1                          | 8,296               | 0.1                        | 1                             | 71.8                          | 7,124               | 0.1                        |
| R-7      | アプリーレ垂水           | 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                         | 157,439             | 2.7                        | 1                             | 100.0                         | 159,009             | 2.9                        |
| R-10     | NCR本町イースト         | 1                             | 92.1                          | 62,138              | 1.1                        | 1                             | 97.6                          | 61,180              | 1.1                        |
| R-11     | NCR新梅田            | 1                             | 96.4                          | 55,643              | 0.9                        | 1                             | 93.4                          | 58,692              | 1.1                        |
| R-12     | NCR静岡鷹匠           | —                             | —                             | 28,597              | 0.5                        | —                             | —                             | —                   | —                          |
| R-13     | NCR阿倍野            | 1                             | 89.9                          | 174,920             | 3.0                        | 1                             | 88.7                          | 165,356             | 3.0                        |
| R-14     | NCR大手通            | 1                             | 89.5                          | 12,503              | 0.2                        | 1                             | 86.1                          | 12,891              | 0.2                        |
| R-15     | NCR栄              | 1                             | 88.5                          | 43,044              | 0.7                        | 1                             | 98.4                          | 42,543              | 0.8                        |
| R-16     | NCR日本橋高津          | 1                             | 94.5                          | 153,975             | 2.6                        | 1                             | 88.9                          | 151,638             | 2.7                        |
| R-17     | NCR円山裏参道          | 1                             | 97.7                          | 21,177              | 0.4                        | 1                             | 94.5                          | 20,802              | 0.4                        |
| R-18     | NCR円山表参道          | 1                             | 70.8                          | 40,678              | 0.7                        | 1                             | 86.3                          | 66,755              | 1.2                        |
| R-19     | NCR博多駅東           | 1                             | 87.9                          | 38,885              | 0.7                        | 1                             | 85.0                          | 40,035              | 0.7                        |
| R-20     | NCR心齋橋イーストタ<br>ワー | 1                             | 88.4                          | 158,885             | 2.7                        | 1                             | 85.3                          | 154,111             | 2.8                        |
| R-21     | NCR三宮             | 1                             | 98.3                          | 54,387              | 0.9                        | 1                             | 96.4                          | 54,386              | 1.0                        |
| R-22     | NCR勾当台公園          | 1                             | 88.1                          | 22,411              | 0.4                        | 1                             | 100.0                         | 21,904              | 0.4                        |
| R-23     | NCR一番町            | 1                             | 94.9                          | 32,795              | 0.6                        | 1                             | 100.0                         | 37,687              | 0.7                        |
| R-24     | NCR大町             | 1                             | 100.0                         | 24,111              | 0.4                        | 1                             | 97.2                          | 32,945              | 0.6                        |
| R-25     | NCR上町台            | 1                             | 74.2                          | 68,136              | 1.2                        | 1                             | 75.2                          | 71,054              | 1.3                        |
| R-26     | NCR肥後橋タワー         | 1                             | 92.8                          | 135,618             | 2.4                        | 1                             | 92.1                          | 132,517             | 2.4                        |
|          | 合計                | 108                           | 93.4                          | 5,874,371           | 100.0                      | 105                           | 92.2                          | 5,578,786           | 100.0                      |

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

(注2) 「テナント総数」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、すべて1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転貸借(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貸借(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。従って、「対総賃貸事業収入比率」については、記載されている数値を足し合わせても必ずしも100%となりません。

#### (4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

本投資法人は、複数の金融機関との間で金利スワップ契約を締結しておりますが、当該取引契約については、平成20年10月9日の再生手続開始の申立てに伴い期限の利益を喪失したため、契約額等及び時価を記載しておりません。

#### (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21年2月28日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 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<br>(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<br>(東京都港区)           | 自転車置場改修、エアコン交換             | 自 平成21年3月<br>至 平成21年8月 | 4            | 0     | 0     |
| NCR西麻布ツインタ<br>ワー<br>(東京都港区) | 店舗入居に伴う造作工事                | 自 平成21年3月<br>至 平成21年8月 | 5            | 0     | 0     |
| NCR西麻布<br>(東京都港区)           | エアコン交換                     | 自 平成21年3月<br>至 平成21年8月 | 3            | 0     | 0     |
| NCR等々力<br>(東京都世田谷区)         | 外壁改修、ELV部品交換、立体駐車<br>設備改修他 | 自 平成21年3月<br>至 平成21年8月 | 37           | 0     | 0     |
| NCR田園調布<br>(東京大田区)          | 機械式駐車場整備工事 (部品交換<br>他)     | 自 平成21年3月<br>至 平成21年8月 | 2            | 0     | 0     |
| NCR豊田<br>(東京日野市)            | 機械式駐車場整備工事 (部品交換<br>他)     | 自 平成21年3月<br>至 平成21年8月 | 3            | 0     | 0     |
| PT塩焼<br>(千葉県市川市)            | ゴミ置場改修工事、駐輪場改修工事           | 自 平成21年3月<br>至 平成21年8月 | 2            | 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8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25百万円であり、当期費用に区分された修繕費28百万円と合わせて53百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称<br>(所在) (注)    | 目的  | 期間                       | 支出金額<br>(百万円) |
|------------------------|---|--------------------------|---------------|
| NCR西麻布<br>(東京都港区)      | ウォシュレット一体型便器交換、<br>地下倉庫復旧工事               | 自 平成20年11月<br>至 平成21年2月  | 4             |
| NCR銀座イーストⅢ<br>(東京都中央区) | 防犯カメラ設置工事                                 | 自 平成20年10月<br>至 平成20年10月 | 1             |
| NCR等々力<br>(東京都世田谷区)    | 集合玄関機パネル交換工事、汚水<br>ポンプ交換工事、自動ドア更新工<br>事   | 自 平成20年10月<br>至 平成21年2月  | 1             |
| NCR豊田<br>(東京都日野市)      | 給湯器交換工事、窓先空地避難用<br>フェンス設置工事、給排水設備更<br>新工事 | 自 平成20年10月<br>至 平成21年2月  | 3             |
| クレスト草津<br>(滋賀県草津市)     | 浄化槽中ブローア取替工事                              | 自 平成21年2月<br>至 平成21年2月   | 1             |
| その他                    |   |                          | 13            |
| 合計                     |   |                          | 25            |

(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、各期ごとに、全部又は一部の物件について、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、第8期までに、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4期                         | 第5期                         | 第6期                         | 第7期                         | 第8期                         |
|----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|          | 自 平成18年9月1日<br>至 平成19年2月28日 | 自 平成19年3月1日<br>至 平成19年8月31日 | 自 平成19年9月1日<br>至 平成20年2月29日 | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日 | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日 |
| 前期末積立金残高 | 111                         | 132                         | 166                         | 221                         | 275                         |
| 当期積立額    | 32                          | 33                          | 62                          | 65                          | 62                          |
| 当期積立金取崩額 | 11                          | 0                           | 6                           | 11                          | 248                         |
| 次期繰越額    | 132                         | 166                         | 221                         | 275                         | 89                          |

(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21年2月28日現在251百万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7期                         | 第8期                         |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
|               | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日 | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日 |
| (a) 資産運用報酬(注) | 487,693                     | 379,365                     |
| (b) 資産保管委託報酬  | 12,637                      | 12,694                      |
| (c) 一般事務委託報酬  | 35,741                      | 56,530                      |
| (d) 役員報酬      | 4,800                       | 7,533                       |
| (e) その他の費用    | 192,186                     | 167,478                     |
| 合 計           | 733,059                     | 623,601                     |

(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7期86百万円あります。

## (2) 借入状況

平成21年2月28日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

| 区分            | 借入先            | 前期末<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均<br>利率<br>(注2) | 返済<br>期限<br>(注3) | 返済<br>方法<br>(注3) | 用途   | 摘要  |
|---------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------|-----|
|               |                |                    |                    |                  |                  |                  |      |     |
| 短期借入金         | 中央三井信託銀行株式会社   | 3,714              | —                  | —                | 平成20年<br>9月30日   | 期日一括             | (注4) | 無担保 |
|               | 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                | —                  |                  |                  |                  |      |     |
|               | 小計             | 12,500             | —                  |                  |                  |                  |      |     |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 農林中央金庫         | 100                | 100                | —                | —                | —                | (注4) | 無担保 |
|               | 株式会社あおぞら銀行     | 75                 | 75                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 中央三井信託銀行株式会社   | 63                 | 63                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社三井住友銀行     | 57                 | 57                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社みずほ銀行      | 40                 | 40                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 住友信託銀行株式会社     | 34                 | 34                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | みずほ信託銀行株式会社    | 23                 | 23                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社日本政策投資銀行   | 17                 | 17                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 三菱UFJ信託銀行株式会社  | 14                 | 14                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社新生銀行       | 5                  | 5                  |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社三菱東京UFJ銀行  | 14                 | 14                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社りそな銀行      | 12                 | 12                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社千葉銀行       | 10                 | 10                 |                  |                  |                  |      |     |
|               | 株式会社北洋銀行       | 5                  | 5                  |                  |                  |                  |      |     |
|               | 三井住友海上火災保険株式会社 | —                  | 10                 |                  |                  |                  |      |     |
| 小計            | 473            | 483                |                    |                  |                  |                  |      |     |

|                | 区分            | 前期末<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均<br>利率<br>(注2) | 返済<br>期限<br>(注3) | 返済<br>方法<br>(注3) | 使途   | 摘要  |
|----------------|---------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------|-----|
|                | 借入先           |                    |                    |                  |                  |                  |      |     |
| 長期借入金          | 中央三井信託銀行株式会社  | 4,658              | 4,652              | -                | -                | -                | (注4) | 有担保 |
|                | 株式会社あおぞら銀行    | 4,578              | 4,572              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 住友信託銀行株式会社    | 2,490              | 2,486              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社りそな銀行     | 2,409              | 2,406              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2,409              | 2,406              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社百五銀行      | 803                | 802                |                  |                  |                  |      |     |
|                | 農林中央金庫        | 9,900              | 9,900              | -                | -                | -                | (注4) | 無担保 |
|                | 株式会社あおぞら銀行    | 7,023              | 7,520              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 中央三井信託銀行株式会社  | 6,171              | 6,281              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社三井住友銀行    | 6,142              | 5,644              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社みずほ銀行     | 3,960              | 3,960              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 住友信託銀行株式会社    | 3,131              | 3,462              |                  |                  |                  |      |     |
|                | みずほ信託銀行株式会社   | 2,976              | 2,358              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社日本政策投資銀行  | 1,683              | 1,683              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,485              | 1,469              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社新生銀行      | 1,495              | 495                |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,386              | 1,386              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社りそな銀行     | 1,188              | 1,188              |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社千葉銀行      | 990                | 990                |                  |                  |                  |      |     |
|                | 株式会社北洋銀行      | 495                | 495                |                  |                  |                  |      |     |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | -             | 990                |                    |                  |                  |                  |      |     |
| 小計             | 65,376        | 65,151             |                    |                  |                  |                  |      |     |
| 合計             |               | 78,350             | 65,634             |                  |                  |                  |      |     |

(注1) 本投資法人についての民事再生手続において、査定の手続中の債権もあります。

(注2) 平成21年4月7日付で東京地方裁判所に提出した再生計画案において、再生債権の利率を変更することが規定されていますが、本書の日付現在において当該再生計画案は裁判所の認可を受けておりませんので、利率の変更がなされるか否かは未確定であり、「平均利率」欄は記載しておりません。

(注3) 平成21年4月7日付で東京地方裁判所に提出した再生計画案において、再生債権の返済期限及び返済方法が規定されていますが、本書の日付現在において当該再生計画案は裁判所の認可を受けておりませんので、返済期限及び返済方法の変更がなされるか否かは未確定であり、「返済期限」欄及び「返済方法」欄は、平成20年10月9日の民事再生手続開始の申立て前までに返済した短期借入金を除き記載しておりません。

(注4) 資金使途は、借入金の返済資金又は不動産・不動産信託受益権の購入資金です。

(注5) 平成20年10月9日に再生手続開始の申立てを行い、同月14日に再生手続開始決定を受け、平成21年4月7日に東京地方裁判所に再生計画案を提出したことを受け、当該再生手続開始申立時点の借入れについては、全て1年内返済予定の長期借入金又は長期借入金に振替をしております。

### (3) 投資法人債

平成21年2月28日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

| 銘柄              | 発行年月日          | 前期末残高<br>(百万円) | 当期末残高<br>(百万円) | 利率<br>(%)<br>(注5) | 償還期限<br>(注5) | 償還方法<br>(注5) | 使途   | 摘要   |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|--------------|--------------|------|------|
| 第1回無担保<br>投資法人債 | 平成18年<br>2月24日 | 14,000         | 14,000         | —                 | —            | —            | (注1) | (注2) |
| 第2回無担保<br>投資法人債 | 平成19年<br>4月12日 | 12,000         | 12,000         | —                 | —            | —            | (注3) | (注4) |
| 第3回無担保<br>投資法人債 | 平成19年<br>4月12日 | 5,000          | 5,000          | —                 | —            | —            | (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。

(注5) 平成21年4月7日付で東京地方裁判所に提出した再生計画案において、再生債権である投資法人債にかかる権利についての利率、償還期限及び償還方法が規定されていますが、本書の日付現在において当該再生計画案は裁判所の認可を受けておりませんので、利率、償還期限及び償還方法の変更がなされるか否かは未確定であり、「利率」欄、「償還期限」欄及び「償還方法」欄は記載しておりません。

### (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<br>番号 | 不動産等の名称<br>(注1) | 譲渡         |                   |               |                   |
|----------|-----------------|------------|-------------------|---------------|-------------------|
|          |                 | 譲渡日        | 譲渡価額(注2)<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益(注3)<br>(百万円) |
| C-33     | NCR南麻布イースト      | 平成20年9月26日 | 1,150             | 1,145         | —                 |
| C-48     | NCR戸越銀座         | 平成20年9月26日 | 1,800             | 1,798         | —                 |
| G-1      | NCR横浜イースト       | 平成20年9月26日 | 5,840             | 5,834         | —                 |
|          | 合計              |            | 8,790             | 8,778         | —                 |

(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) 「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。なお、上記3物件につき、第7期において各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を計上しているため、第8期において売却損益は発生しておりません。

(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。

(注5) 当期は不動産等及び資産対応証券等を取得しておりません。

### (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<br>又は<br>譲渡 | 不動産等の名称<br>(注1) | 取引年月日      | 資産の種類 | 所在、地番その他              | 譲渡価額<br>(百万円) | 特定資産の<br>調査価格<br>(百万円) |
|----------------|-----------------|------------|-------|-----------------------|---------------|------------------------|
| 譲渡             | NCR南麻布イースト      | 平成20年9月26日 | 信託不動産 | 東京都港区南麻布一丁目<br>41番1   | 1,150         | 1,347                  |
|                | NCR戸越銀座(注<br>2) | 平成20年9月26日 | 信託不動産 | 東京都品川区平塚三丁目<br>768番4  | 1,800         | 2,060                  |
|                | NCR横浜イースト       | 平成20年9月26日 | 信託不動産 | 神奈川県横浜市神奈川区<br>金港町8番1 | 5,840         | 7,181                  |
| 合計             |                 |            |       |                       | 8,790         | 10,588                 |

(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) 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处分信託契約を締結し、信託の受益権として譲渡しました。

(注3) 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。

(注4) 当期は不動産等を取得しておりません。

#### ② その他

該当事項はありません。

#### (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<br>総額A<br>(千円) | 利害関係人との取引の内訳 (注1)     |              | B/A<br>(%) |
|-------------|----------------------|-----------------------|--------------|------------|
|             |                      | 支払先                   | 支払額B<br>(千円) |            |
| 修繕維持費       | 334,349              | 株式会社ニューシティプロパティサービス   | 170,917      | 51.1       |
| 物件管理委託料     | 148,273              | 株式会社ニューシティプロパティサービス   | 148,070      | 99.9       |
| 仲介手数料及び広告費等 | 211,231              | 株式会社ニューシティプロパティサービス   | 193,242      | 91.5       |
| その他賃貸事業費用   | 102,962              | 株式会社ニューシティプロパティサービス   | 10,919       | 10.6       |
|             |                      | ニューシティ・リーシング・ワン有限会社   | 778          | 0.8        |
|             |                      | ニューシティ・リーシング・ツー有限会社   | 976          | 0.9        |
|             |                      | ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社  | 745          | 0.7        |
|             |                      | ニューシティ・リーシング・フォー有限会社  | 808          | 0.8        |
|             |                      | ニューシティ・リーシング・ファイブ有限会社 | 769          | 0.7        |
|             |                      | ニューシティ・リーシング・シックス有限会社 | 721          | 0.7        |

(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。

(注3) 株式会社ニューシティプロパティサービスは、第8期末後の平成21年4月10日をもって、そのプロパティマネジメント事業（本投資法人に関する事業を含みます。）に関する権利義務を、吸収分割により株式会社ニューシティマネジメントサービスに承継させました。加えて、同日付で、株式会社ニューシティマネジメントサービスの全株式が株式会社タイセイ・ハウジーに譲渡され、株式会社ニューシティマネジメントサービスの商号が同日付で株式会社タイセイ・ハウジープロパティに変更されました。

#### (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8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。

なお、「3. 投資法人の運用資産の状況（3）不動産等組入資産明細」に記載されている期末算定価額の評価方法については、同明細の（注3）をご参照下さい。

## 8. その他

### (1) お知らせ

#### ① 投資主総会

当期末後である平成21年5月13日に、本投資法人の第4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 補欠執行役員1名選任の件   | 原案のとおり承認可決され、補欠執行役員に渡邊 顯氏が選任されました。        |
| 第2号議案 補欠監督役員2名選任の件   | 原案のとおり承認可決され、補欠監督役員に飯塚 隆、斉藤智春の両氏が選任されました。 |
| 第3号議案 資産運用委託契約解約の件   | 原案のとおり承認可決されました。                          |
| 第4号議案 資産運用委託契約締結承認の件 | 原案のとおり承認可決されました。                          |

#### ② 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はございません。なお、上記「1. 資産運用の概況 (2) 当期の資産の運用の経過 ② スポンサーの選定と本民事再生手続」記載のとおり、当期末後である平成21年4月7日付でスポンサー契約を締結しており、また、当該スポンサー契約に規定される、第三者割当の方法による新投資口の発行に関し、投資信託及び投資法人に関する法律第109条第2項第2号及び第117条第1号に基づき、投資口募集取扱事務委託契約を、同日付で本投資法人及び日興シティグループ証券株式会社の間で締結しております。加えて、変更日、すなわち平成21年9月1日又は本件再生計画認可決定の確定の日のいずれか遅い方の日（但し、合理的な理由が生じた場合は本投資法人と新資産運用会社が別途合意する日）付で、本資産運用会社との間の資産運用委託契約を解約し、ハドソン・ジャパン株式会社との間で新たな資産運用委託契約の効力が生じるものとされています。

### (2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### (3) 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。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期（ご参考）<br>(平成20年 8月31日現在) | 当期<br>(平成21年 2月28日現在)     |
|-----------------|----------------------------|---------------------------|
| 資産の部            |                            |                           |
| 流動資産            |                            |                           |
| 現金及び預金          | 2,896,900                  | 1,155,390                 |
| 信託現金及び信託預金      | ※ <sup>1</sup> 3,395,724   | ※ <sup>1</sup> 3,008,031  |
| 営業未収入金          | 136,282                    | 165,349                   |
| 前払費用            | 43,350                     | 36,865                    |
| 未収消費税等          | 12,575                     | —                         |
| 未収還付法人税等        | —                          | 563,656                   |
| その他             | 12,684                     | 27,438                    |
| 貸倒引当金           | △4,900                     | △15,610                   |
| 流動資産合計          | 6,492,618                  | 4,941,122                 |
| 固定資産            |                            |                           |
| 有形固定資産          |                            |                           |
| 建物              | 29,126,853                 | 28,572,438                |
| 減価償却累計額         | △1,013,176                 | △1,325,868                |
| 建物（純額）          | 28,113,676                 | 27,246,569                |
| 構築物             | 271,713                    | 267,518                   |
| 減価償却累計額         | △6,860                     | △9,222                    |
| 構築物（純額）         | 264,852                    | 258,295                   |
| 機械及び装置          | 501,145                    | 490,732                   |
| 減価償却累計額         | △25,588                    | △32,320                   |
| 機械及び装置（純額）      | 475,557                    | 458,412                   |
| 工具、器具及び備品       | 865,079                    | 843,024                   |
| 減価償却累計額         | △74,293                    | △98,235                   |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 790,786                    | 744,789                   |
| 土地              | 42,656,912                 | 41,508,418                |
| 信託建物            | 47,496,721                 | 44,285,303                |
| 減価償却累計額         | △3,448,795                 | △3,683,394                |
| 信託建物（純額）        | ※ <sup>1</sup> 44,047,925  | ※ <sup>1</sup> 40,601,908 |
| 信託構築物           | 475,388                    | 454,196                   |
| 減価償却累計額         | △24,294                    | △26,856                   |
| 信託構築物（純額）       | ※ <sup>1</sup> 451,094     | ※ <sup>1</sup> 427,339    |
| 信託機械及び装置        | 564,588                    | 314,628                   |
| 減価償却累計額         | △58,156                    | △31,105                   |
| 信託機械及び装置（純額）    | ※ <sup>1</sup> 506,432     | ※ <sup>1</sup> 283,523    |
| 信託工具、器具及び備品     | 423,241                    | 367,940                   |
| 減価償却累計額         | △99,070                    | △80,211                   |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | ※ <sup>1</sup> 324,170     | ※ <sup>1</sup> 287,728    |
| 信託土地            | ※ <sup>1</sup> 78,439,808  | ※ <sup>1</sup> 74,412,864 |
| 有形固定資産合計        | 196,071,217                | 186,229,849               |

(単位：千円)

|               | 前期（ご参考）<br>(平成20年8月31日現在) | 当期<br>(平成21年2月28日現在) |
|---------------|---------------------------|----------------------|
| 無形固定資産        |                           |                      |
| 信託借地権         | 913,996                   | 913,996              |
| その他           | 4,014                     | 3,583                |
| 無形固定資産合計      | 918,010                   | 917,579              |
| 投資その他の資産      |                           |                      |
| 差入保証金         | 11,484                    | 11,564               |
| 長期前払費用        | 97,486                    | 158,233              |
| 修繕積立金         | 225,571                   | 251,684              |
| 投資その他の資産合計    | 334,542                   | 421,482              |
| 固定資産合計        | 197,323,771               | 187,568,912          |
| 繰延資産          |                           |                      |
| 投資法人債発行費      | 72,623                    | 66,204               |
| 繰延資産合計        | 72,623                    | 66,204               |
| 資産合計          | 203,889,013               | 192,576,238          |
| 負債の部          |                           |                      |
| 流動負債          |                           |                      |
| 営業未払金         | 206,731                   | 228,619              |
| 1年内償還予定の投資法人債 | —                         | 310,000              |
| 短期借入金         | 24,200,000                | —                    |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※1 21,350,000             | 483,065              |
| 未払金           | 389,186                   | 571,476              |
| 未払費用          | 336,314                   | 3,857,217            |
| 未払法人税等        | 870,174                   | 605                  |
| 未払消費税等        | —                         | 124,324              |
| 前受金           | 381,602                   | 383,379              |
| 繰延税金負債        | 10                        | —                    |
| 違約金損失引当金      | 5,538,200                 | —                    |
| その他           | 37,189                    | 27,877               |
| 流動負債合計        | 53,309,408                | 5,986,566            |
| 固定負債          |                           |                      |
| 投資法人債         | 31,000,000                | 30,690,000           |
| 長期借入金         | 32,800,000                | ※1 65,151,460        |
| 預り敷金及び保証金     | 369,619                   | 333,836              |
| 信託預り敷金及び保証金   | 1,228,490                 | 1,076,317            |
| 長期未払金         | —                         | 5,612,698            |
| 固定負債合計        | 65,398,109                | 102,864,313          |
| 負債合計          | 118,707,518               | 108,850,879          |

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考）<br>（平成20年8月31日現在） | 当期<br>（平成21年2月28日現在）      |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| 純資産の部               |                           |                           |
| 投資主資本               |                           |                           |
| 出資総額                | 90,931,601                | 90,931,601                |
| 剰余金                 |                           |                           |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | △5,749,864                | △7,206,242                |
| 投資主資本合計             | ※ <sup>2</sup> 85,181,737 | ※ <sup>2</sup> 83,725,359 |
| 評価・換算差額等            |                           |                           |
| 繰延ヘッジ損益             | △242                      | —                         |
| 評価・換算差額等合計          | △242                      | —                         |
| 純資産合計               | ※ <sup>3</sup> 85,181,494 | ※ <sup>3</sup> 83,725,359 |
| 負債純資産合計             | 203,889,013               | 192,576,238               |

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

|                     | 前期（ご参考） |                          | 当期     |                          |
|---------------------|---------|--------------------------|--------|--------------------------|
|                     | 自<br>至  | 平成20年3月1日<br>平成20年8月31日  | 自<br>至 | 平成20年9月1日<br>平成21年2月28日  |
| 営業収益                |         |                          |        |                          |
| 賃貸事業収入              |         | ※ <sup>1</sup> 5,874,371 |        | ※ <sup>1</sup> 5,578,786 |
| 不動産等売却益             |         | ※ <sup>2</sup> 98,570    |        | ※ <sup>2</sup> —         |
| 営業収益合計              |         | 5,972,941                |        | 5,578,786                |
| 営業費用                |         |                          |        |                          |
| 賃貸事業費用              |         | ※ <sup>1</sup> 2,270,691 |        | ※ <sup>1</sup> 2,162,192 |
| 資産運用報酬              |         | 487,693                  |        | 379,365                  |
| 資産保管手数料             |         | 12,637                   |        | 12,694                   |
| 一般事務委託手数料           |         | 35,741                   |        | 56,530                   |
| 役員報酬                |         | 4,800                    |        | 7,533                    |
| その他営業費用             |         | 192,186                  |        | 167,478                  |
| 営業費用合計              |         | 3,003,750                |        | 2,785,794                |
| 営業利益                |         | 2,969,191                |        | 2,792,991                |
| 営業外収益               |         |                          |        |                          |
| 受取利息                |         | 1,306                    |        | 734                      |
| 雑収入                 |         | ※ <sup>3</sup> 50,961    |        | ※ <sup>3</sup> 93,272    |
| その他                 |         | —                        |        | 4,059                    |
| 営業外収益合計             |         | 52,268                   |        | 98,067                   |
| 営業外費用               |         |                          |        |                          |
| 支払利息                |         | 587,169                  |        | 440,452                  |
| 融資関連費用              |         | 132,748                  |        | 59,582                   |
| 投資法人債利息             |         | 275,921                  |        | 143,597                  |
| 投資口交付費              |         | 125,587                  |        | —                        |
| 投資法人債発行費償却          |         | 21,064                   |        | 6,419                    |
| その他                 |         | 2,975                    |        | 25,019                   |
| 営業外費用合計             |         | 1,145,467                |        | 675,072                  |
| 経常利益                |         | 1,875,992                |        | 2,215,986                |
| 特別損失                |         |                          |        |                          |
| 減損損失                |         | ※ <sup>4</sup> 1,217,364 |        | ※ <sup>4</sup> 254,579   |
| 違約金損失引当金繰入額         |         | 5,538,200                |        | —                        |
| 遅延損害金               |         | —                        |        | ※ <sup>5</sup> 3,669,518 |
| 民事再生手続費用            |         | —                        |        | ※ <sup>6</sup> 163,649   |
| 金利スワップ精算損           |         | —                        |        | ※ <sup>7</sup> 144,139   |
| 特別損失合計              |         | 6,755,564                |        | 4,231,886                |
| 税引前当期純損失（△）         |         | △4,879,572               |        | △2,015,899               |
| 法人税、住民税及び事業税        |         | 870,182                  |        | 4,135                    |
| 法人税等調整額             |         | 179                      |        | —                        |
| 法人税等還付税額            |         | —                        |        | △563,656                 |
| 法人税等合計              |         | 870,361                  |        | △559,521                 |
| 当期純損失（△）            |         | △5,749,933               |        | △1,456,377               |
| 前期繰越利益又は前期繰越損失（△）   |         | 69                       |        | △5,749,864               |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |         | △5,749,864               |        | △7,206,242               |

#### IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

|                          | 前期（ご参考） |                           | 当期     |                           |
|--------------------------|---------|---------------------------|--------|---------------------------|
|                          | 自<br>至  | 平成20年3月1日<br>平成20年8月31日   | 自<br>至 | 平成20年9月1日<br>平成21年2月28日   |
| 投資主資本                    |         |                           |        |                           |
| 出資総額                     |         |                           |        |                           |
| 前期末残高                    |         | 85,791,179                |        | 90,931,601                |
| 当期変動額                    |         |                           |        |                           |
| 新投資口の発行                  |         | 5,140,422                 |        | —                         |
| 当期変動額合計                  |         | 5,140,422                 |        | —                         |
| 当期末残高                    |         | ※ <sup>1</sup> 90,931,601 |        | ※ <sup>1</sup> 90,931,601 |
| 剰余金                      |         |                           |        |                           |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失<br>(△)  |         |                           |        |                           |
| 前期末残高                    |         | 2,453,542                 |        | △5,749,864                |
| 当期変動額                    |         |                           |        |                           |
| 剰余金の配当                   |         | △2,453,472                |        | —                         |
| 当期純損失(△)                 |         | △5,749,933                |        | △1,456,377                |
| 当期変動額合計                  |         | △8,203,406                |        | △1,456,377                |
| 当期末残高                    |         | △5,749,864                |        | △7,206,242                |
| 投資主資本合計                  |         |                           |        |                           |
| 前期末残高                    |         | 88,244,721                |        | 85,181,737                |
| 当期変動額                    |         |                           |        |                           |
| 新投資口の発行                  |         | 5,140,422                 |        | —                         |
| 剰余金の配当                   |         | △2,453,472                |        | —                         |
| 当期純損失(△)                 |         | △5,749,933                |        | △1,456,377                |
| 当期変動額合計                  |         | △3,062,984                |        | △1,456,377                |
| 当期末残高                    |         | 85,181,737                |        | 83,725,359                |
| 評価・換算差額等                 |         |                           |        |                           |
| 繰延ヘッジ損益                  |         |                           |        |                           |
| 前期末残高                    |         | 851                       |        | △242                      |
| 当期変動額                    |         |                           |        |                           |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額<br>(純額) |         | △1,093                    |        | 242                       |
| 当期変動額合計                  |         | △1,093                    |        | 242                       |
| 当期末残高                    |         | △242                      |        | —                         |
| 純資産合計                    |         |                           |        |                           |
| 前期末残高                    |         | 88,245,573                |        | 85,181,494                |
| 当期変動額                    |         |                           |        |                           |
| 新投資口の発行                  |         | 5,140,422                 |        | —                         |
| 剰余金の配当                   |         | △2,453,472                |        | —                         |
| 当期純損失(△)                 |         | △5,749,933                |        | △1,456,377                |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額<br>(純額) |         | △1,093                    |        | 242                       |
| 当期変動額合計                  |         | △3,064,078                |        | △1,456,135                |
| 当期末残高                    |         | 85,181,494                |        | 83,725,359                |

## V. 注記表

### 〔継続企業の前提に関する注記〕

| 項目                                 | 期別<br>前期（ご参考）<br>（平成20年8月31日現在）  | 当期<br>（平成21年2月28日現在）   |
|------------------------------------|--|--|
| <p>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> | <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> | <p>本投資法人は、平成20年10月9日に東京地方裁判所に民事再生手続開始の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、現在民事再生手続の過程にあることから、継続企業の前提に関する重要な疑義が存在していません。</p> <p>本投資法人は、当該状況を解消すべく、平成21年4月7日にLone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P.及び株式会社KFキャピタル（以下「スポンサー等」という）とスポンサー契約を締結し、スポンサー契約において合意した再生スキームを前提とした再生計画案を同日、東京地方裁判所に提出しました。再生計画案の概要は、以下のとおりであります。</p> <p>① 募集投資口の第三者割当による発行</p> <p>本投資法人は、スポンサー等が本投資法人の承諾を得て指定する者（以下「本件支援実行者」という）を割当先として、以下の条件で募集投資口の第三者割当による発行を行います。</p> <p>a. 募集投資口数<br/>400,000口</p> <p>b. 払込金額<br/>60億円（一口につき15,000円）</p> <p>c. 申込期日<br/>平成21年11月18日（予定）</p> <p>d. 払込期日<br/>平成21年11月18日（予定）</p> <p>e. 国内募集要件<br/>本第三者割当により本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。</p> <p>f. 有価証券届出書の効力の発生<br/>本第三者割当は、金融商品取引法上の届出の効力が発生することを条件とします。</p> |

| 項目 | 期別<br>前期（ご参考）<br>（平成20年8月31日現在） | 当期<br>（平成21年2月28日現在）   |
|----|---------------------------------|--|
|    |                                 | <p>② 公開買付けによる投資口の取得<br/>本件支援実行者は本投資法人の投資口を対象とする公開買付けを1口当たり35,000円で行います。</p> <p>③ 本投資法人の役員の交替及び資産運用会社の変更<br/>本投資法人は平成21年5月13日開催の投資主総会においてスポンサー等が推薦する補欠執行役員1名及び補欠監督役員2名を選任しました。本投資法人の現任の執行役員及び監督役員は、平成21年9月1日、又は再生計画認可決定確定日のいずれか遅い方の日（以下「変更日」という）をもって役員を辞任し、同日をもって補欠役員及び補欠監督役員が、それぞれ執行役員、監督役員に就任します。</p> <p>また、本投資法人は投資主総会の決議を経て、現在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との資産運用委託契約を解約します。これと併せて、スポンサー等が指定したハドソン・ジャパン株式会社との間で、平成21年5月15日付で、スポンサー契約に定める条件を充足する資産運用委託契約を締結しました。これらの解約及び契約はいずれも変更日に効力を生ずるものであります。</p> <p>④ 再生債権についての弁済等<br/>本投資法人は、平成21年11月30日を第1回弁済日、最終弁済日を平成26年11月30日として毎年11月末に再生債権の元本全額及び再生手続開始決定前の利息損害金の全額の弁済を行います。</p> |

| 項目 | 期別<br>前期（ご参考）<br>（平成20年8月31日現在） | 当期<br>（平成21年2月28日現在）   |
|----|---------------------------------|--|
|    |                                 | <p>⑤ 金融商品取引所への再上場</p> <p>スポンサー等の支援を受けて、投資口を金融商品取引所に再上場することを目指します。</p> <p>なお、再生手続外で別除権を行使することができる別除権者との間で、別除権者に対する弁済方法等について別除権協定を締結するべく交渉しており、再生計画案は、別除権協定締結後行われる債権者集会の決議を経て、裁判所による認可決定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が認可されるかは未確定であります。</p> <p>本計算書類は継続企業を前提として作成しており、このような重要な疑義の影響を本計算書類には反映しておりません。</p> |

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

| 項目              | 期別<br>前期（ご参考）<br>自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日   | 当期<br>自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日 |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
|-----------------|--|-----------------------------------|-------|-----|--------|--------|--------|-----------|-------|---|----|-------|-----|--------|--------|--------|-----------|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>①有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しております。<br/>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>機械及び装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～30年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産<br/>その他<br/>定額法を採用しております。</p> | 建物                                | 2～65年 | 構築物 | 10～65年 | 機械及び装置 | 17～30年 | 工具、器具及び備品 | 2～30年 | <p>①有形固定資産（信託財産を含む）<br/>定額法を採用しております。<br/>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>機械及び装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～30年</td> </tr> </table> <p>（追加情報）<br/>平成20年度税制改正において機械及び装置の耐用年数が見直されましたが、これによる影響はありません。</p> <p>②無形固定資産<br/>その他<br/>同左</p> | 建物 | 2～65年 | 構築物 | 10～65年 | 機械及び装置 | 17～30年 | 工具、器具及び備品 | 2～30年 |
| 建物              | 2～65年  |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
| 構築物             | 10～65年   |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
| 機械及び装置          | 17～30年   |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
| 工具、器具及び備品       | 2～30年  |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
| 建物              | 2～65年  |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
| 構築物             | 10～65年   |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
| 機械及び装置          | 17～30年   |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |
| 工具、器具及び備品       | 2～30年  |                                   |       |     |        |        |        |           |       |   |    |       |     |        |        |        |           |       |

| 期別<br>項目       | 前期（ご参考）<br>自 平成20年 3月 1日<br>至 平成20年 8月31日  | 当期<br>自 平成20年 9月 1日<br>至 平成21年 2月28日  |
|----------------|--|---|
|                | ③長期前払費用<br>定額法を採用しております。   | ③長期前払費用<br>定額法を採用しております。<br>なお、借入に付随する長期前払費用は、再生手続開始決定日以降、その時点の残高を、再生手続開始決定日から再生計画案による再生債権の最終弁済期日（平成26年11月30日）までの期間にわたり償却しております。  |
| 2. 繰延資産の処理方法   | ①投資法人債発行費<br>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。<br><br>②投資口交付費<br>支出時に全額費用として処理しております。   | ①投資法人債発行費<br>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、再生手続開始決定日以降、その時点の残高を、再生手続開始決定日から再生計画案による再生債権の最終弁済期日（平成26年11月30日）までの期間にわたり償却しております。<br><br>②—  |
| 3. 引当金の計上基準    | ①貸倒引当金<br>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。<br><br>②違約金損失引当金<br>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。   | ①貸倒引当金<br>同左<br><br>②—  |
| 4. 収益及び費用の計上基準 | 固定資産税等の費用処理方法<br>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。<br>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。 | 固定資産税等の費用処理方法<br>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。<br>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はありません。 |

| 期別<br>項目                       | 前期（ご参考）<br>自 平成20年 3月 1日<br>至 平成20年 8月31日   | 当期<br>自 平成20年 9月 1日<br>至 平成21年 2月28日  |
|--------------------------------|---|---|
| 5. ヘッジ会計の方法                    | <p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法<br/>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<br/>ヘッジ手段<br/>金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象<br/>借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針<br/>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<br/>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<br/>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。なお、民事再生手続申立に伴い、金利スワップ契約は期限の利益を喪失しておりますので、金利の受払は発生しないものとして処理しております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象<br/>同左</p> <p>③ヘッジ方針<br/>同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法<br/>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」<br/>b. 「信託建物」、「信託構築物」、「信託機械及び装置」、「信託工具、器具及び備品」、「信託土地」、「信託借地権」<br/>c. 「信託預り敷金及び保証金」</p>  | 同左  |

| 期別<br>項目     | 前期（ご参考）<br>自 平成20年 3月 1日<br>至 平成20年 8月 31日                                      | 当期<br>自 平成20年 9月 1日<br>至 平成21年 2月 28日 |
|--------------|---|---------------------------------------|
| 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、<br>税抜方式によっております。但し、固定<br>資産に係る控除対象外消費税は、各資産<br>の取得原価に算入しています。 | 同左                                    |

〔会計方針の変更に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成20年 3月 1日<br>至 平成20年 8月 31日 | 当期<br>自 平成20年 9月 1日<br>至 平成21年 2月 28日   |
|--|---|
| —  | 当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計<br>基準第13号 平成19年 3月 30日改正）及び「リース取引に<br>関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16<br>号 平成19年 3月 30日改正）を適用しています。これによ<br>る損益に与える影響はありません。 |

〔追加情報〕

| 項目                           | 前期（ご参考）<br>自 平成20年 3月 1日<br>至 平成20年 8月 31日 | 当期<br>自 平成20年 9月 1日<br>至 平成21年 2月 28日  |
|------------------------------|--|--|
| 民事再生手続の過程にあること<br>に伴う特有の会計処理 | —  | ① 借入金、投資法人債、未払金のう<br>ち、再生債務については、再生計画案<br>の弁済計画に基づき、1年以内に返済予<br>定の金額を流動負債に、それ以外を固<br>定負債に区分しております。<br>② 民事再生手続開始決定日後の利息等<br>については、契約等に定められる遅延<br>損害金利率に基づき計算した金額を未<br>払費用として計上しております。この<br>うち、平成21年 4月 7日に東京地方裁<br>判所に提出された再生計画案の認可決<br>定が確定した場合に債務免除が見込ま<br>れる金額、及び遅延損害金を免除する<br>内容の別除権協定が締結された場合に<br>債務免除が見込まれる金額について<br>は、遅延損害金として特別損失に計上<br>し、残額は営業外費用の支払利息又は<br>投資法人債利息に計上しております。 |

〔貸借対照表に関する注記〕

| 項目                                    | 期別<br>前期（ご参考）<br>（平成20年8月31日現在）   | 当期<br>（平成21年2月28日現在） |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
|---------------------------------------|---|----------------------|-----------|------|------------|-------|---------|----------|--------|-------------|---------|------|------------|----|-------------------|---------------|------------|----|-------------------|---|------------|-----------|------|------------|-------|---------|----------|--------|-------------|---------|------|------------|----|-------------------|-------|------------|----|-------------------|
| ※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務            | <p>以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,090,155</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,550,645</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">195,363</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">45,383</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">104,778</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">22,735,549</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>38,721,876</u></td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,350,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>17,350,000</u></td> </tr> </table> | 信託現金及び信託預金           | 1,090,155 | 信託建物 | 14,550,645 | 信託構築物 | 195,363 | 信託機械及び装置 | 45,383 | 信託工具、器具及び備品 | 104,778 | 信託土地 | 22,735,549 | 合計 | <u>38,721,876</u> | 1年内返済予定の長期借入金 | 17,350,000 | 合計 | <u>17,350,000</u> | <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 style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,065,483</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,283,131</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">193,681</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">43,658</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">102,507</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">22,663,105</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>38,351,567</u></td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：千円）</p> <table> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17,327,946</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;"><u>17,327,946</u></td> </tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 1,065,483 | 信託建物 | 14,283,131 | 信託構築物 | 193,681 | 信託機械及び装置 | 43,658 | 信託工具、器具及び備品 | 102,507 | 信託土地 | 22,663,105 | 合計 | <u>38,351,567</u> | 長期借入金 | 17,327,946 | 合計 | <u>17,327,946</u> |
| 信託現金及び信託預金                            | 1,090,155   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託建物                                  | 14,550,645  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託構築物                                 | 195,363   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託機械及び装置                              | 45,383  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託工具、器具及び備品                           | 104,778   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託土地                                  | 22,735,549  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 合計                                    | <u>38,721,876</u>   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 1年内返済予定の長期借入金                         | 17,350,000  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 合計                                    | <u>17,350,000</u>   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託現金及び信託預金                            | 1,065,483   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託建物                                  | 14,283,131  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託構築物                                 | 193,681   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託機械及び装置                              | 43,658  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託工具、器具及び備品                           | 102,507   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 信託土地                                  | 22,663,105  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 合計                                    | <u>38,351,567</u>   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 長期借入金                                 | 17,327,946  |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| 合計                                    | <u>17,327,946</u>   |                      |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| ※2. 出資の欠損                             | 5,749,864千円   | 7,206,242千円          |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |               |            |    |                   |   |            |           |      |            |       |         |          |        |             |         |      |            |    |                   |       |            |    |                   |
| ※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                   | 前期（ご参考）                         | 当期                              |
|--------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                    |                      | 自 平成20年 3月 1日<br>至 平成20年 8月 31日 | 自 平成20年 9月 1日<br>至 平成21年 2月 28日 |
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳   | A. 不動産賃貸事業収益         |                                 | A. 不動産賃貸事業収益                    |
|                    |                      | (単位：千円)                         | (単位：千円)                         |
|                    | 賃貸事業収入               |                                 | 賃貸事業収入                          |
|                    | 賃貸料                  | 5,385,634                       | 賃貸料                             |
|                    | 駐車場収入                | 166,738                         | 駐車場収入                           |
|                    | 付帯収入                 | 15,559                          | 付帯収入                            |
|                    | その他賃貸事業収入            | 306,438                         | その他賃貸事業収入                       |
|                    | 合計                   | 5,874,371                       | 合計                              |
|                    | 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)                         |
| 賃貸事業費用             |                      | 賃貸事業費用                          |                                 |
| 修繕維持費              | 398,329              | 修繕維持費                           |                                 |
| 水道光熱費              | 79,502               | 水道光熱費                           |                                 |
| 物件管理委託料            | 150,557              | 物件管理委託料                         |                                 |
| 固定資産税等             | 216,881              | 固定資産税等                          |                                 |
| 保険料                | 12,479               | 保険料                             |                                 |
| 仲介手数料及び広告費等        | 290,226              | 仲介手数料及び広告費等                     |                                 |
| 信託報酬               | 46,529               | 信託報酬                            |                                 |
| 減価償却費              | 973,915              | 減価償却費                           |                                 |
| 貸倒引当金繰入額           | 2,494                | 貸倒引当金繰入額                        |                                 |
| その他賃貸事業費用          | 99,774               | その他賃貸事業費用                       |                                 |
| 合計                 | 2,270,691            | 合計                              |                                 |
| 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)              | (単位：千円)                         |                                 |
|                    | 3,603,679            |                                 |                                 |
| ※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-33 ニューシティレジデンス南麻布イースト         |
|                    |                      | (単位：千円)                         | (単位：千円)                         |
|                    | 不動産等売却収入             | 1,060,000                       | 不動産等売却収入                        |
|                    | 不動産等売却原価             | 990,790                         | 不動産等売却原価                        |
|                    | その他売却費用              | 13,976                          | その他売却費用                         |
|                    | 不動産等売却益              | 55,232                          | 不動産等売却益                         |
|                    | M-6 ニューシティレジデンス洗足公園  |                                 | C-48 ニューシティレジデンス戸越銀座            |
|                    |                      | (単位：千円)                         | (単位：千円)                         |
|                    | 不動産等売却収入             | 860,000                         | 不動産等売却収入                        |
|                    | 不動産等売却原価             | 930,719                         | 不動産等売却原価                        |
|                    | その他売却費用              | 2,686                           | その他売却費用                         |
|                    | 不動産等売却損 (△)          | △73,405                         | 不動産等売却益                         |
|                    | M-16 ニューシティレジデンス学芸大学 |                                 | G-1 ニューシティレジデンス横浜イースト           |
|                    |                      | (単位：千円)                         | (単位：千円)                         |
|                    | 不動産等売却収入             | 1,350,000                       | 不動産等売却収入                        |
|                    | 不動産等売却原価             | 1,249,195                       | 不動産等売却原価                        |
|                    | その他売却費用              | 16,163                          | その他売却費用                         |
|                    | 不動産等売却益              | 84,641                          | 不動産等売却益                         |

| 期別<br>項目        | 前期（ご参考）<br>自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日  | 当期<br>自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日   |              |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
|-----------------|---|---|--------------|----|--------------|-----------------|------------------------|------------|-----------|--|------|----|----|--------------|-----------------|---------------|-------------|---------|
|                 | R-12 ニューシティレジデンス静岡鷹匠<br><br>(単位：千円)<br>不動産等売却収入 859,725<br>不動産等売却原価 819,375<br>その他売却費用 8,246<br>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83,492千円含まれています。  |              |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
| ※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<br/>(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション<br/>(3棟)</td> <td>土地建物等<br/>信託土地<br/>信託建物等</td> <td>東京都<br/>港区他</td> <td>1,217,364</td> </tr> </tbody> </table> | 主な用途  | 種類           | 場所 | 減損損失<br>(千円) | 賃貸マンション<br>(3棟) | 土地建物等<br>信託土地<br>信託建物等 | 東京都<br>港区他 | 1,217,364 | <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。固定資産グループ2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（254,579千円）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。正味売却価額は鑑定評価額から処分費用見込額を控除して算定しております。</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<br/>(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション<br/>(2棟)</td> <td>信託土地<br/>信託建物等</td> <td>千葉県<br/>市川市他</td> <td>254,579</td> </tr> </tbody> </table> | 主な用途 | 種類 | 場所 | 減損損失<br>(千円) | 賃貸マンション<br>(2棟) | 信託土地<br>信託建物等 | 千葉県<br>市川市他 | 254,579 |
| 主な用途            | 種類  | 場所  | 減損損失<br>(千円) |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
| 賃貸マンション<br>(3棟) | 土地建物等<br>信託土地<br>信託建物等  | 東京都<br>港区他  | 1,217,364    |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
| 主な用途            | 種類  | 場所  | 減損損失<br>(千円) |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
| 賃貸マンション<br>(2棟) | 信託土地<br>信託建物等   | 千葉県<br>市川市他   | 254,579      |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
| ※5. 遅延損害金       | —   | 遅延損害金の内容は、「追加情報」の「民事再生手続の過程にあることに伴う特有の会計処理」に記載しております。   |              |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
| ※6. 民事再生手続費用    | —   | 民事再生手続費用には、民事再生手続のための申立代理人及び申立復代理人の弁護士報酬、財産評定のための不動産鑑定士報酬、スポンサー選定に係るデューデリジェンスへの対応費用などが含まれております。   |              |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |
| ※7. 金利スワップ精算損   | —   | 民事再生手続申立に伴い、金利スワップ契約は期限の利益を喪失しており、解約精算金が発生しています。<br>本投資法人は金利スワップ契約の相手方からの債権届出額（合計300,419千円）を否認しており、東京地方裁判所に査定申立がなされております。裁判所の査定は出ておりませんので、本投資法人の計算に基づく裁判所への提出金額を金利スワップ精算損として計上しております。 |              |    |              |                 |                        |            |           |  |      |    |    |              |                 |               |             |         |

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 項目                        | 期別        | 前期（ご参考）                     | 当期                          |
|---------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           |           | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日 | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日 |
| ※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口の総数 | 発行可能投資口総数 | 2,000,000口                  | 発行可能投資口総数 2,000,000口        |
|                           | 発行済投資口総数  | 182,068口                    | 発行済投資口総数 182,068口           |

〔関連当事者との取引に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>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<br>または職業 | 議決権等の<br>所有割合<br>(%) | 役員の<br>兼任等 | 取引の内容          | 取引金額<br>(千円)    | 科目              | 期末残高<br>(千円) |
| 利害関係人<br>(注2)                       | 株式会社ニューシティ<br>プロパティサービス | 不動産<br>管理業     | —                    | なし         | 不動産の賃貸<br>(注3) | 2,940,788       | 前受金             | 263,469      |
|                                     |                         |                |                      |            |                |                 | 預り敷金及び<br>保証金   | 147,610      |
|                                     |                         |                |                      |            |                |                 | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 584,716      |
|                                     |                         |                |                      |            | 営業未払金          | 107,684         |                 |              |
|                                     |                         |                |                      |            |                | 修繕維持費<br>(注4)   | 190,496         |              |
|                                     |                         |                |                      |            |                | 物件管理委託料<br>(注4) | 150,350         |              |
|                                     | 仲介手数料<br>及び広告費等<br>(注4) | 283,677        |                      |            |                |                 |                 |              |
|                                     | その他賃貸事業<br>費用(注4)       | 11,378         |                      |            |                |                 |                 |              |
|                                     | ニューシティ・リーシ<br>ング・ワン有限会社 | 不動産<br>賃貸業     | —                    | なし         | 不動産の賃貸<br>(注3) | 1,386,694       | 営業未収入金          | 10,323       |
|                                     |                         |                |                      |            |                |                 | 前受金             | 83,771       |
| 預り敷金及び<br>保証金                       |                         |                |                      |            |                |                 | 183,955         |              |
| 信託預り敷金<br>及び保証金                     |                         |                |                      |            |                |                 | 96,958          |              |

当期  
自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日

| 属性            | 会社等の名称                  | 事業の内容<br>または職業 | 議決権等の<br>所有割合<br>(%) | 役員の<br>兼任等 | 取引の内容                   | 取引金額<br>(千円) | 科目              | 期末残高<br>(千円) |
|---------------|-------------------------|----------------|----------------------|------------|-------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| 利害関係人<br>(注2) | 株式会社ニューシティ<br>プロパティサービス | 不動産<br>管理業     | —                    | なし         | 不動産の賃貸<br>(注3)          | 1,489,913    | —               | —            |
|               |                         |                |                      |            | 修繕維持費<br>(注4)           | 170,917      | 営業未払金           | 87,815       |
|               |                         |                |                      |            | 物件管理委託料<br>(注4)         | 148,070      |                 |              |
|               |                         |                |                      |            | 仲介手数料<br>及び広告費等<br>(注4) | 193,242      |                 |              |
|               |                         |                |                      |            | その他賃貸事業<br>費用(注4)       | 10,919       |                 |              |
|               | ニューシティ・リーシ<br>ング・ワン有限公司 | 不動産<br>賃貸業     | —                    | なし         | 不動産の賃貸<br>(注3)          | 2,605,390    | 営業未収入金          | 18,853       |
|               |                         |                |                      |            |                         |              | 前受金             | 344,230      |
|               |                         |                |                      |            |                         |              | 預り敷金<br>及び保証金   | 301,246      |
|               |                         |                |                      |            |                         |              | 信託預り敷金<br>及び保証金 | 568,198      |

(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) 株式会社ニューシティプロパティサービスは、第8期末後の平成21年4月10日をもって、そのプロパティマネジメント事業（本投資法人に関する事業を含みます。）に関する権利義務を、吸収分割により株式会社ニューシティマネジメントサービスに承継させました。加えて、同日付で、株式会社ニューシティマネジメントサービスの全株式が株式会社タイセイ・ハウジーに譲渡され、株式会社ニューシティマネジメントサービスの商号が同日付で株式会社タイセイ・ハウジープロパティに変更されました。

〔税効果会計に関する注記〕

| 項目   | 期別   | 当期  |
|--|--|---|
|  | 前期 (ご参考)<br>自 平成20年 3月 1日<br>至 平成20年 8月 31日  | 自 平成20年 9月 1日<br>至 平成21年 2月 28日   |
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳                  | (単位：千円)  | (単位：千円)   |
|  | <p>(1) 流動の部</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>未払事業税損金不算入額 79,576</p> <p>貸倒損失否認 4,446</p> <p>貸倒引当金損金算入限度超過額 2,060</p> <p>違約金損失引当金損金不算入額 2,328,813</p> <p>繰延税金資産小計 2,414,897</p> <p>評価性引当額 △2,414,897</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金負債 (流動)</p> <p>繰延ヘッジ損益 10</p> <p>繰延税金負債合計 10</p> <p>繰延税金負債の純額 10</p> <p>(2) 固定の部</p> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <p>減損損失否認 511,901</p> <p>繰延税金資産小計 511,901</p> <p>評価性引当額 △511,901</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>繰延税金資産の純額 —</p> | <p>(1) 流動の部</p> <p>繰延税金資産 (流動)</p> <p>貸倒損失否認 9,914</p> <p>貸倒引当金損金算入限度超過額 6,564</p> <p>未払金概算計上否認 33,649</p> <p>未払費用概算計上否認 1,566,056</p> <p>その他 3</p> <p>繰延税金資産小計 1,616,188</p> <p>評価性引当額 △1,616,188</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>(繰延税金資産の純額) —</p> <p>(2) 固定の部</p> <p>繰延税金資産 (固定)</p> <p>繰越欠損金 1,261,680</p> <p>減損損失否認 107,050</p> <p>繰延税金資産小計 1,368,730</p> <p>評価性引当額 △1,368,730</p> <p>繰延税金資産合計 —</p> <p>(繰延税金資産の純額) —</p> |
| 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。   | 税引前当期純損失のため、記載を省略しております。  |
| 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 | 前期 (ご参考)                                       | 当期   |
|---------------|----|--|--|
|               |    | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日                    | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日                    |
| 1. 1口当たり純資産額  |    | 467,855円                                       | 459,857円                                       |
| 2. 1口当たり当期純損失 |    | △32,888円                                       | △7,999円  |
|               |    | 1口当たり当期純損失は、当期純損失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口当たり当期純損失は、当期純損失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〕

| 前期 (ご参考)  | 当期  |
|---|---|
| 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日   | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28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</p> <p>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。</p> <p>譲渡実行日 : 平成20年9月26日</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>譲渡実行日 : 平成20年9月26日</p> <p>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. スポンサー契約の締結と再生計画案の提出</p> <p>本投資法人は、平成21年4月7日に、Lone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P. 及び株式会社KFキャピタルとスポンサー契約を締結し、スポンサー契約において合意した再生スキームを前提とした再生計画案を同日、東京地方裁判所に提出しました。</p> <p>なお、再生計画案は、今後行われる債権者集会の決議を経て、裁判所による認可決定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が認可されるかは未確定であります。</p> <p>(1) スポンサー契約締結に至った経緯</p> <p>本投資法人は、平成20年10月9日に東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行い、平成20年10月14日に民事再生手続開始決定を受け、スポンサーによる支援を前提にした再建策を模索し、最終的にLone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P. 及び株式会社KFキャピタルとスポンサー契約を締結するに至っております。</p> <p>(2) 再生計画案の概要</p> <p>再生計画案の概要は、継続企業の前題に関する注記に記載のとおりです。</p> |

| <p style="text-align: center;">前期（ご参考）<br/>自 平成20年 3月 1日<br/>至 平成20年 8月 31日</p>  | <p style="text-align: center;">当期<br/>自 平成20年 9月 1日<br/>至 平成21年 2月 28日</p> |
|--|--|
| <p><b>【ニューシティレジデンス横浜イースト】</b></p> <p>譲渡価格（注）：5,840百万円</p> <p>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。</p> <p>譲渡実行日：平成20年 9月 26日</p> <p>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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> |  |

## VI. 金銭の分配に係る計算書

| 区分                           | 期別 | 前期 (ご参考)<br>自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日  | 当期<br>自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日  |
|------------------------------|----|--|--|
|                              |    | 金額 (円)   | 金額 (円)   |
| I 当期末処分利益又は当<br>期末処理損失 (△)   |    | △5,749,864,230   | △7,206,242,169   |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) |    | 0<br>(0)   | —<br>(—)   |
| III 次期繰越利益又は次期<br>繰越損失 (△)   |    | △5,749,864,230   | △7,206,242,169   |
| 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。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> |

## Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

平成21年5月26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

鶴田光夫 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ニューシティ・レジデンス投資法人の平成20年9月1日から平成21年2月28日までの第8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日に東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行った。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た後、投資法人は平成21年4月7日付で東京地方裁判所へ再生計画案を提出している。再生計画案は、今後、債権者集会の決議及び裁判所による認可決定を得た上で遂行されることになるが、現時点では再生計画案が認可されるかどうかは未確定である。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）

（単位：千円）

|                           | 前期 |            | 当期 |            |
|---------------------------|----|------------|----|------------|
|                           | 自  | 平成20年3月1日  | 自  | 平成20年9月1日  |
|                           | 至  | 平成20年8月31日 | 至  | 平成21年2月28日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |    |            |    |            |
| 税引前当期純損失（△）               |    | △4,879,572 |    | △2,015,899 |
| 減価償却費                     |    | 973,915    |    | 923,624    |
| 長期前払費用償却額                 |    | 27,978     |    | 34,765     |
| 投資法人債発行費償却                |    | 21,064     |    | 6,419      |
| 減損損失                      |    | 1,217,364  |    | 254,579    |
| 違約金損失引当金繰入額               |    | 5,538,200  |    | —          |
| 遅延損害金                     |    | —          |    | 3,669,518  |
| 金利スワップ精算損                 |    | —          |    | 144,139    |
| 受取利息                      |    | △1,306     |    | △734       |
| 支払利息                      |    | 863,091    |    | 584,050    |
| 投資口交付費                    |    | 125,587    |    | —          |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）          |    | △118,149   |    | △116,540   |
| 未収消費税等の増減額（△は増加）          |    | 78,262     |    | 12,575     |
| 営業未払金の増減額（△は減少）           |    | △77,340    |    | 21,888     |
| 未払金の増減額（△は減少）             |    | △59,153    |    | 139,039    |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）          |    | —          |    | 124,324    |
| 前受金の増減額（△は減少）             |    | △166,411   |    | 1,777      |
| 有形固定資産の売却による減少額           |    | 819,375    |    | 1,798,926  |
| 信託有形固定資産の売却による減少額         |    | 3,170,705  |    | 6,979,844  |
| 長期前払費用の支払額                |    | △19,094    |    | △95,512    |
| その他                       |    | △20,743    |    | △3,822     |
| 小計                        |    | 7,493,774  |    | 12,462,965 |
| 利息の受取額                    |    | 1,306      |    | 734        |
| 利息の支払額                    |    | △864,739   |    | △343,359   |
| 遅延損害金の支払額                 |    | —          |    | △389,305   |
| 法人税等の支払額                  |    | △3,212     |    | △873,704   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー          |    | 6,627,128  |    | 10,857,330 |
| 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 |    | △128,134   |
| 信託有形固定資産の取得による支出          |    | △54,280    |    | △22,929    |
| 差入保証金の差入による支出             |    | —          |    | △80        |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入         |    | 101,616    |    | 29,934     |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出         |    | △38,307    |    | △40,864    |
| 預り敷金及び保証金対応預金の預入による支出     |    | △110,127   |    | △6,622     |
| 預り敷金及び保証金対応預金の引出による収入     |    | 58,264     |    | 415,848    |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入       |    | 127,118    |    | 73,986     |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出       |    | △174,941   |    | △163,539   |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金の預入による支出 |    | △152,354   |    | △69,803    |
| 信託預り敷金及び保証金対応信託預金の引出による収入 |    | 266,005    |    | 216,529    |
| 修繕積立金の支出                  |    | △13,366    |    | △13,412    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー          |    | △9,134,666 |    | 290,911    |

(単位：千円)

|                      | 前期                          |  | 当期                          |  |
|----------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
|                      | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日 |  | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日 |  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |                             |  |                             |  |
| 短期借入れによる収入           | 21,000,000                  |  | 1,493,000                   |  |
| 短期借入金の返済による支出        | △23,900,000                 |  | △12,500,000                 |  |
| 長期借入れによる収入           | 1,700,000                   |  | —                           |  |
| 長期借入金の返済による支出        | △645,000                    |  | △1,708,473                  |  |
| 投資口の発行による収入          | 5,140,422                   |  | —                           |  |
| 投資口交付費の支出            | △117,743                    |  | —                           |  |
| 分配金の支払額              | △2,456,912                  |  | △6,019                      |  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 720,766                     |  | △12,721,492                 |  |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △1,786,770                  |  | △1,573,250                  |  |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 6,395,736                   |  | 4,608,966                   |  |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | ※ <sup>1</sup> 4,608,966    |  | ※ <sup>1</sup> 3,035,715    |  |

(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 | 前期  | 当期                          |
|-----------------------|----|---|-----------------------------|
|                       |    | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日   | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日 |
| キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 |    | キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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   | 前期                          | 当期                                       |
|--|--|-----------------------------|--|
|  |  | 自 平成20年3月1日<br>至 平成20年8月31日 | 自 平成20年9月1日<br>至 平成21年2月28日              |
| ※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 |  | (平成20年8月31日現在)              | (平成21年2月28日現在)                           |
|  | 現金及び預金勘定                                     | 2,896,900千円                 | 現金及び預金勘定 1,155,390千円                     |
|  | 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 3,008,031千円                 |
|  | 預り敷金及び保証金対応預金(注)                             | △409,226千円                  | 信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注) △1,127,706千円        |
|  | 信託預り敷金及び保証金対応信託預金(注)                         | △1,274,432千円                | 現金及び現金同等物 3,035,715千円                    |
|  | 現金及び現金同等物                                    | 4,608,966千円                 |  |
|  | (注) テナントから預っている敷金及び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及び保証金のために留保されている信託預金です。 |

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  |
| 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<br>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<br>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<br>三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部<br>TEL : 0120-232-711(フリーダイヤル) |