

NEW CITY RESIDENCE

資産運用報告 第9期

自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日

ニューシティ・レジデンス投資法人

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

東京都港区六本木三丁目2番31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、平成20年10月9日付にて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、同裁判所より民事再生手続開始決定を受け、その後、本投資法人の再生に向けて尽力して参りましたが、平成21年9月9日開催の債権者集会において再生計画案が否決され、同日付で再生手続廃止の決定を受けました。

かかる結果を受け、本投資法人は、ローン・スター及びKFキャピタルとの間で締結したスポンサー契約を同日付で解除し、その後直ちに新たなスポンサー選定のための協議を開始しました。その結果、平成21年9月18日付で大和ハウス工業株式会社(以下「大和ハウス工業」といいます。)及びビ・ライフ投資法人との間で再生支援に関する基本合意書(以下、「基本合意書」といいます。)を締結いたしました。

本投資法人は、基本合意書に定められた再生スキームを前提とした再生計画案(以下「本件再生計画案」といいます。)を平成21年11月9日付で東京地方裁判所に提出致しました。本件再生計画案においては、

- ① ビ・ライフ投資法人を存続法人として、再生債務者と吸収合併をすること
- ② 大和ハウス工業及び同社の指定する者から金60億円の第三者割当増資を受けること
- ③ 再生債権者に対して、再生債権の元本等の全額を5年間の4回に分割して支払うこと、及び利息損害金として一定の金員を支払うこと

を再生計画の骨子としております。

また、本投資法人は、基本合意書に基づく上記の再生支援を受けるため、平成21年11月10日付で、ビ・ライフ投資法人との間で合併契約を締結し、大和ハウス工業との間で新投資口の引受に関する合意書を締結しています。

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	51
II. 貸借対照表	32	VII. 会計監査人の監査報告書	52
III. 損益計算書	34	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	53
IV. 投資主資本等変動計算書	35		
V. 注記表	36		

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 営業期間	単位	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
営業収益	百万円	5,730	6,252	5,972	5,578	5,324
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(5,328)	(5,647)	(5,874)	(5,578)	(5,324)
営業費用	百万円	2,752	3,017	3,003	2,785	2,873
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,053)	(2,239)	(2,270)	(2,162)	(2,374)
営業利益	百万円	2,978	3,234	2,969	2,792	2,450
経常利益	百万円	2,199	2,456	1,875	2,215	890
当期純利益又は当期純損失 (△)	百万円	2,197	2,453	△5,749	△1,456	△3,237
総資産額	百万円	195,685	202,743	203,889	192,576	193,814
(対前期比)	%	(+7.8)	(+3.6)	(+0.6)	(△5.5)	(+0.6)
純資産額	百万円	88,006	88,245	85,181	83,725	80,488
(対前期比)	%	(△0.3)	(+0.3)	(△3.5)	(△1.7)	(△3.9)
出資総額	百万円	85,791	85,791	90,931	90,931	90,931
発行済投資口数	口	164,068	164,068	182,068	182,068	182,068
1口当たり純資産額	円	536,404	537,859	467,855	459,857	442,078
分配総額	百万円	2,197	2,453	—	—	—
1口当たり分配金額	円	13,393	14,954	—	—	—
(うち1口当たり利益分配金)	円	(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) %	1.2(2.3)	1.2(2.5)	0.9(1.8)	1.1(2.2)	0.5(0.9)
自己資本利益率	(注2) %	2.5(4.9)	2.8(5.6)	△6.6(△13.2)	△1.7(△3.4)	△3.9(△7.8)
自己資本比率	(c)/(b) %	45.0	43.5	41.8	43.5	41.5
(対前期増減)	%	(△3.6)	(△1.4)	(△1.7)	(+1.7)	(△1.9)
配当性向	(e)/(a) %	99.9	100.0	—	—	—

【その他参考情報】

投資物件数	(注3) 件	104	108	108	105	105
総賃貸可能面積	m ²	276,209.31	287,833.25	294,909.99	278,660.39	278,660.39
期末稼働率	(注3) %	92.0	93.8	93.4	92.2	93.0
当期減価償却費	百万円	846	920	973	923	923
当期資本的支出額	百万円	53	87	64	25	65
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注2) 百万円	4,122	4,327	4,577	4,340	3,872
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	5.6	5.3	3.3	7.3	2.2
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注2) 円	18,555	20,562	10,872	20,317	9,960
FFO (Funds from Operation) 倍率	(注2) 倍	15.5	9.3	7.3	—	—
有利子負債総額	百万円	104,350	111,195	109,350	102,172	102,598
期末総資産有利子負債比率	(注2) %	53.3	54.8	53.6	53.1	52.9
当期運用日数	日	184	182	184	181	184

(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期及び第9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期及び第9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期及び第9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 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おります(本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第27条)。

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

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

かかる環境のもと、本投資法人はこれまで所要資金の調達を模索してまいりましたが、本投資法人を取り巻く環境はますます悪化し、特に近時国内では不動産会社・建設会社の倒産手続開始申立てが相次ぎ、また直近では米国の大手証券会社や欧米金融機関が破綻・国有化するなど世界経済が大きく揺れ動く中、不動産関連の新規融資、資本市場による資金調達及び借入金のリファイナンス、保有資産の売却等が円滑に進まなくなっておりました。このような状況の中、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ましたが、再生債権者の同意を得られず、平成21年9月9日付で同手続について廃止決定がなされました。

その後、本投資法人は、平成21年10月13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ました。

本投資法人は、平成21年8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8期末の平成21年2月末日時点において92.2%でありましたが、第9期末の平成21年8月末日においては93.0%となりました。

② 再生支援に関する基本合意、合併契約及び新投資口の引受に関する合意書の締結並びに再生計画案の提出

本投資法人は、平成21年9月18日付で大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」といいます。）及びビ・ライフ投資法人（以下大和ハウス工業と併せて「スポンサー」と総称します。）との間で再生支援に関する基本合意書を締結し、スポンサーから再生支援を受けることを予定しています。当該基本合意書においては、本投資法人の再生支援のため、第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」といいます。）及び本投資法人とビ・ライフ投資法人の合併（以下「本合併」といいます。）につき、その諸条件及び手続等に関し、誠意をもって協議、検討を行い、その速やかな実現に向けて最大限努力することを合意しています。

かかる当該基本合意書の締結を受けて、本投資法人は、平成21年11月9日付で、スポンサーからの再生支援を前提とした再生計画案を東京地方裁判所に提出しました。

また、本投資法人は、本合併につき平成21年11月10日付でビ・ライフ投資法人との間で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結し、本第三者割当増資につき同日付で大和ハウス工業との間で新投資口の引受に関する合意書（以下「引受合意書」といいます。）を締結しました。

再生支援を含む再生計画案の概要については、後記「（6）決算後に生じた重要な事実 ②基本合意書、合併契約及び引受合意書の締結並びに再生計画案の提出」をご参照ください。

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。

③ 投資環境と運用実績

本投資法人は、平成21年3月1日より105物件（取得価格ベースで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㎡）で第9期の資産運用を開始しました。その後、本投資法人は、第9期において物件の取得及び売却を行っていません。第9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ましたが、平成21年9月9日付で同手続の廃止決定を受けています。

その後、本投資法人は、再度、平成21年10月13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ております。また、本投資法人の借入金・投資法人債は、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9期の実績として営業収益5,324百万円、営業利益2,450百万円、経常利益890百万円を計上しました。また、当期純損失3,237百万円を計上しました。

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

本投資法人の設立以降の増資等の概要は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成16年9月27日	私募設立	300	300	150	150	(注1)
平成16年12月14日	公募増資	72,800	73,100	38,438	38,588	(注2)
平成17年1月12日	第三者割当増資	1,456	74,556	768	39,357	(注3)
平成17年9月13日	公募増資	46,600	121,156	24,968	64,326	(注4)
平成17年10月12日	第三者割当増資	1,456	122,612	780	65,106	(注5)
平成18年11月22日	公募増資	40,000	162,612	19,958	85,064	(注6)
平成18年12月20日	第三者割当増資	1,456	164,068	726	85,791	(注7)
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5期	第6期	第7期	第8期（注）	第9期（注）
決算年月	平成19年8月	平成20年2月	平成20年8月	平成21年2月	平成21年8月
最高	737,000円	630,000円	355,000円	177,000円	—
最低	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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間	自平成19年3月1日 至平成19年8月31日	自平成19年9月1日 至平成20年2月29日	自平成20年3月1日 至平成20年8月31日	自平成20年9月1日 至平成21年2月28日	自平成21年3月1日 至平成21年8月31日
当期末処分利益総額又は当期末処理損失総額(△)	2,197,443,875円	2,453,542,431円	△5,749,864,230円	△7,206,242,169円	△10,443,316,448円
利益留保額又は繰越損失額(△)	81,151円	69,559円	△5,749,864,230円	△7,206,242,169円	△10,443,316,448円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,197,362,724円 (13,393円)	2,453,472,872円 (14,954円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,197,362,724円 (13,393円)	2,453,472,872円 (14,954円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)	－円 (－円)

(5) 第8期及び第9期に生じた重要な事実

① 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。

なお、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実 ①民事再生手続廃止及び再度の民事再生手続開始」に記載のとおり、平成21年9月9日付で同手続について廃止決定がなされましたが、その後、本投資法人は、平成21年10月13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ました。

② 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「① 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、同年5月26日、同年7月30日及び同年

10月16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、7月30日及び同年10月16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。

③ 投資証券の上場廃止

本投資法人が前記「① 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。

④ 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、第8期及び第9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。

⑤ 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日付でチャー・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。

⑥ 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「③ 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 民事再生手続廃止及び再度の民事再生手続開始

本投資法人は、前記「（2）当期の資産の運用の経過 ① 投資法人の主な推移」に記載のとおり、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、平成21年4月1日にローン・スター・グループをスポンサーとして選定しましたが、再生計画案について再生債権者の同意を得ることができず、平成21年9月9日、再生手続の廃止決定を受けました。また、これに伴い、本投資法人は、Lone Star Real Estate Fund(U.S.), L.P. 及び株式会社KFキャピタルとの間で締結した平成21年4月7日付スポンサー契約を平成21年9月9日付で解除しました。

その後、本投資法人は、平成21年10月13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ました。

② 基本合意書、合併契約及び引受合意書の締結並びに再生計画案の提出

本投資法人は、平成21年9月18日付でスポンサーとの間で再生支援に関する基本合意書を締結し、スポンサーから再生支援を受けることを予定しています。当該基本合意書においては、本投資法人の再生支援のため、本第三者割当増資及び本合併につき、その諸条件及び手続等に関し、誠意をもって協議、検討を行い、その速やかな実現に向けて最大限努力することを合意しています。

かかる本基本合意書の締結を受けて、本投資法人は、平成21年11月9日付で、スポンサーからの再生支援を前提とした再生計画案を東京地方裁判所に提出しました。

また、本投資法人は、平成21年11月10日付でビ・ライフ投資法人との間で本合併契約を締結し、同日付で大和ハウス工業との間で引受合意書を締結しました。

再生支援を含む再生計画案の概要は以下のとおりです。なお、本第三者割当増資及び本合併を含むスポンサーの支援は、本投資法人にかかる新たな再生手続が開始されること及び当該再生手続において本件取引を含み又はこれを前提とする再生計画案が認可され当該認可決定が確定することその他の事由を前提条件としています。また、本投資法人は、平成21年10月13日付で、別除権者との間で、再生計画案の認可決定がなされること等を条件に、かかる再生計画案と矛盾しない内容の別除権協定を締結しています。

a. 募集投資口の第三者割当による発行

本投資法人は、大和ハウス工業及び/又は大和ハウス工業が本投資法人の承諾を得て指定する者を割当先として、以下の条件で募集投資口の第三者割当を行います。

1	募集の方法	大和ハウス工業及び/又は大和ハウス工業が本投資法人の承諾を得て指定する者に対する第三者割当増資
2	募集投資口数	120,000口
3	発行価額	一口当たり金50,000円
4	払込金額総額	60億円
5	払込期日（注）	平成22年1月15日（金）（予定）
6	ロックアップ	大和ハウス工業は、本合併の効力発生日後12ヶ月後の応当日までの間、本第三者割当増資により割当てを受けた投資口（本合併の効力が発生した場合には、本合併に際して当該投資口に対して割当交付されたビ・ライフ投資法人の投資口）を、本投資法人（本件合併の効力が発生した場合には、ビ・ライフ投資法人）の事前の承諾を得ることなく、第三者に対して売却その他の処分をしない。なお、大和ハウス工業が本投資法人の承諾を得て指定する者が割当を受けた投資口の取扱いについては、別途協議の上定めるものとする。

（注）上記日程は今後変更されることがあります。

b. ビ・ライフ投資法人との合併

本合併の概要は以下のとおりです。

1	合併方式	ビ・ライフ投資法人を吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併
2	合併比率	本投資法人の投資口1口に対し、ビ・ライフ投資法人の投資口0.23口を割当交付することを基本とする。
3	合併効力発生日	平成22年4月1日とする。但し、本投資法人及びビ・ライフ投資法人は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議の上、この日を変更することができる。

c. 再生債権についての弁済

本投資法人は、再生債権の元本等の全額を5年で支払います。

d. 今後の予定

（今後の主な想定スケジュール）

平成21年9月18日	再生支援に関する基本合意書の締結（締結済み）
平成21年10月13日	新たな民事再生手続開始申立て（申立済み）
平成21年10月14日	民事再生手続開始決定（決定済み）
平成21年11月9日	再生計画案の提出（提出済み）
平成21年11月10日	合併契約の締結（締結済み）
	引受合意書の締結（締結済み）

平成21年12月	本第三者割当増資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
平成22年1月	本第三者割当増資における払込金額の払込み
平成22年2月23日	投資主総会開催
平成22年4月1日	本合併効力発生日

(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) 本第三者割当増資に係る割当先のうち、大和ハウスが本投資法人の承諾を得て指定する者は、平成21年12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。

(注3) 本第三者割当増資及び本合併を実施するにあたっては、本投資法人について新たな民事再生手続の開始決定が必要になりますが、平成21年10月14日付で東京地方裁判所より民事再生手続の開始決定を受けております。また、本第三者割当増資及び本合併の実施は、新たな再生手続開始決定がなされ、かつ、本件取引を含み又はこれを前提とする再生計画案の認可決定が確定することが条件とされています。

(7) 対処すべき課題

本投資法人は平成21年10月13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11月9日付で東京地方裁判所に提出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 決算年月日	第4期 平成19年2月28日 現在	第5期 平成19年8月31日 現在	第6期 平成20年2月29日 現在	第7期 平成20年8月31日 現在	第8期 平成21年2月28日 現在	第9期 平成21年8月31日 現在
発行可能投資口総 口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	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	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	90,931百万円
投資主数	7,535人	6,075人	6,737人	9,050人	3,062人	3,862人

(2) 投資口に関する事項

平成21年8月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口数 の総数に対する 所有投資口数の 割合 (%)
ユービーエスエージーロンドンアカウントアイピー ビーセグリゲイテッドクライアントアカウント	東京都品川区東品川 2丁目3番14号	25,031	13.74
ディービーエスヴィッカーズホンコンリミテッドクラ イアantz	東京都千代田区永田町 2丁目11-1 山王パークタワー21階	15,000	8.23
ビービーエイチルクスフィデリティアクティブストラ テジージャパンファンド	東京都千代田区丸の内 2丁目7番1号	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 6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー	13,058	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 1丁目5番1号 大手町ファースト 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 アカウント	東京都品川区東品川 2丁目3番14号	7,052	3.87
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 町2丁目1番1号	5,583	3.06
— (注3)	— (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 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 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 4丁目1-3	3,228	1.77
合 計		99,328	54.55

(注1) 株式会社証券保管振替機構が5,583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8月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	役職毎の報酬の総額
執行役員	新井 潤	—	6,000千円
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	3,840千円
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	—	13,250千円

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 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8月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資口の名義書換等）	三菱UFJ信託銀行株式会社（注）
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) 三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結した投資口事務代行委託契約は、平成21年11月27日付で合意解約に関する覚書を締結しており、平成21年12月17日をもって解約いたします。また、中央三井信託銀行株式会社と平成21年11月27日付で投資主名簿等管理人委託契約を締結し、平成21年12月18日から効力を生ずることとしております。

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 (平成21年2月28日現在)	
		保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (注2) (%)
不動産	都心主要エリア	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 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。

第9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9期 (平成21年8月31日現在)	
		保有総額 (注1) (百万円)	対総資産比率 (注2) (%)
不動産	都心主要エリア	24,018	12.4
	東京23区 (都心主要エリアを除きます。)	13,318	6.9
	東京23区を除く東京圏	—	—
	地方	32,499	16.8
不動産 信託受益権	都心主要エリア	82,160	42.4
	東京23区 (都心主要エリアを除きます。)	12,210	6.3
	東京23区を除く東京圏	10,790	5.6
	地方	11,186	5.8
小計		186,184	96.1
預金・その他の資産 (注4)		7,630	3.9
資産総額計		193,814	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。

(注4) 建設仮勘定の金額は「預金・その他の資産」に含めています。

(2) 主要な保有資産

平成21年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称 (注1)	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (注3) (%)	対総賃貸事業 収入比率 (注3) (%)	主たる用途
C-38	カテリーナ三田タワー スイート (NCR) (注4)	16,349	17,553.76	15,359.23	87.5	8.5	共同住宅
C-36	NCR高輪	11,220	10,408.26	8,670.31	83.3	4.5	共同住宅
C-46	NCR品川シーサイドタワー	9,489	12,732.35	11,367.63	89.3	4.8	共同住宅
R-13	NCR阿倍野	5,488	10,832.11	10,554.13	97.4	3.2	共同住宅
C-37	NCR東日本橋	5,072	6,442.28	5,913.29	91.8	2.4	共同住宅
R-16	NCR日本橋高津	4,854	9,334.47	8,934.29	95.7	2.7	共同住宅
R-20	NCR心齋橋イーストタワー	4,732	8,747.40	8,027.61	91.8	2.7	共同住宅
R-26	NCR肥後橋タワー	4,270	6,230.20	6,033.58	96.8	2.4	共同住宅
C-34	NCR銀座	4,105	3,494.42	2,989.20	85.5	1.9	共同住宅
R-9	クレスト草津	3,787	13,452.80	13,452.80	100.0	2.9	共同住宅
	合計	69,370	99,228.05	91,302.07		36.1	

(注1) 「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

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

(注3) 「期末稼働率」及び「対総賃貸事業収入比率」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8月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産及び不動産信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	期末算定価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
C-1	NCR南青山	東京都港区南青山六丁目 10番9号	不動産	3,473.28	3,035	3,776
C-2	NCR西麻布ツイン タワー	東京都港区西麻布二丁目 26番20号	信託受益権	3,296.44	2,545	3,325
C-3	NCR西麻布	東京都港区西麻布一丁目 3番12号	信託受益権	2,802.62	2,323	3,131
C-4	NCRお茶の水	東京都千代田区神田小川 町三丁目24番1号	信託受益権	2,507.30	1,770	2,280
C-5	NCR参宮橋	東京都渋谷区代々木四丁 目52番12号	信託受益権	1,898.47	1,431	1,733
C-8	NCR日本橋 イースト	東京都中央区日本橋蛸殻 町二丁目8番13号	信託受益権	1,940.94	1,303	1,612
C-9	NCR日本橋 ウエスト	東京都中央区日本橋蛸殻 町一丁目38番16号	信託受益権	1,858.34	1,158	1,471
C-10	NCR銀座ツイン I	東京都中央区入船三丁目 10番10号	信託受益権	1,444.52	948	1,120

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	期末算定価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
C-11	NCR銀座ツインⅡ	東京都中央区入船二丁目 6番4号	信託受益権	1,244.54	841	958
C-12	NCR原宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷三 丁目55番3号	信託受益権	1,225.26	906	1,217
C-14	NCR代々木上原	東京都渋谷区上原一丁目 17番16号	信託受益権	811.95	602	762
C-15	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区千駄ヶ谷二 丁目9番10号	信託受益権	803.03	555	695
C-16	NCR新宿7丁目	東京都新宿区新宿七丁目 17番16号	信託受益権	957.60	467	632
C-17	NCR市谷左内町	東京都新宿区市谷左内町 21番地	不動産	694.16	434	575
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	東京都中央区日本橋富沢 町7番15号	信託受益権	1,747.90	956	1,218
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	東京都中央区日本橋富沢 町8番12号	信託受益権	1,826.80	1,070	1,277
C-20	NCR新御茶ノ水	東京都千代田区神田淡路 町二丁目3番地4	信託受益権	1,308.38	915	1,158
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	東京都中央区日本橋富沢 町12番11号	信託受益権	2,117.46	1,390	1,651
C-23	NCR神保町Ⅱ	東京都千代田区神田神保 町二丁目40番8号	信託受益権	1,628.80	1,150	1,517
C-24	NCR銀座イーストⅢ	東京都中央区入船二丁目 8番8号	信託受益権	972.51	691	879
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	東京都新宿区新宿二丁目 14番4号	信託受益権	3,594.16	2,747	3,172
C-27	NCR高輪台	東京都港区高輪三丁目4 番12号	信託受益権	1,147.44	867	1,214
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	東京都中央区東日本橋三 丁目5番6号	信託受益権	1,105.20	666	866
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	東京都新宿区新宿一丁目 29番15号	信託受益権	668.79	510	604
C-30	NCR銀座イーストⅣ	東京都中央区入船三丁目 10番8号	信託受益権	681.00	404	535
C-31	NCR高輪台Ⅱ	東京都港区高輪三丁目5 番6号	信託受益権	1,567.84	1,230	1,573
C-32	NCR南麻布	東京都港区南麻布二丁目 2番27号	信託受益権	882.67	661	877
C-34	NCR銀座	東京都中央区銀座八丁目 18番2号	不動産	3,494.42	2,910	4,105
C-35	NCR日本橋水天宮	東京都中央区日本橋小網 町2番1号	不動産	4,602.95	2,709	3,417
C-36	NCR高輪	東京都港区高輪二丁目17 番12号	信託受益権	10,408.26	7,730	11,220
C-37	NCR東日本橋	東京都中央区日本橋横山 町9番14号	不動産	6,442.28	3,670	5,072
C-38	カテリーナ三田 タワースイート (NCR)	東京都港区芝四丁目16番 1号(ウエストアーク 棟)・2号(イースト アーク棟)	信託受益権	17,553.76	11,800	16,349
C-39	NCR新宿	東京都新宿区新宿二丁目 6番11号	不動産	3,150.80	2,980	3,783

物件番号	不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	期末算定価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
C-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	855	1,047
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	1,040	1,275
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	1,210	1,507
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	1,000	1,109
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	2,600	3,278
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	1,140	1,392
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	7,590	9,489
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	917	1,193
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	1,570	2,093
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	1,280	1,876
M-3	NCR本所吾妻橋	東京都墨田区本所三丁目7番11号	信託受益権	2,255.88	1,026	1,102
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	732	1,066
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	504	517
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	418	513
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	252	352
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	202	235
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	836	975
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	803	966
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	832	889
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	624	699
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	2,659	3,016
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	686	844
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	1,440	1,803
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	578	760
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	1,090	1,264
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	1,020	1,354

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	期末算定価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
M-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	950	1,218
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	2,220	3,047
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	1,100	1,322
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	1,250	1,702
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	832	1,073
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	921	1,005
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	892	1,017
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	794	985
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	688	835
G-7	NCR市川妙典	千葉縣市川市塩焼二丁目 14番20号	信託受益権	1,218.00	686	764
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	481	700
G-9	NCR浦安	千葉縣市川市新井三丁目 30番4号	信託受益権	1,074.53	604	649
G-10	NCR南行徳Ⅰ	千葉縣市川市南行徳四丁目 1番26号	信託受益権	1,031.81	555	642
G-11	NCR南行徳Ⅱ	千葉縣市川市南行徳四丁目 1番5号	信託受益権	724.63	387	443
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	333	464
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	358	442
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	315	446
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	140	205
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	80	77
G-17	PT市川	千葉縣市川市市川一丁目 24番3号	信託受益権	876.89	461	643
G-18	PT塩焼	千葉縣市川市塩焼四丁目 12番22号	信託受益権	583.76	160	175
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	123	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	525	696
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	483	699
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	340	360
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	248

物件番号	不動産等の名称 (注1)	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (注2) (㎡)	期末算定価額 (注3) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
R-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	242	264
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	93	97
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	1,340	1,677
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	3,023	3,787
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	1,496	1,727
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	1,423	1,625
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	4,458	5,488
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	304	392
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	1,100	1,407
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	3,640	4,854
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	412	503
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	1,690	2,183
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	966	1,307
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	3,280	4,732
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	1,230	1,520
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	484	684
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	789	1,008
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	661	888
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	2,200	3,257
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	2,660	4,270
	合計			278,660.39	143,675	186,184

(注1) 「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ソネンハイムを、「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」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令47号)に基づき、不動産鑑定士による、平成21年8月31日を基準時点とする評価鑑定書に基づく評価額を記載しております。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	第8期(平成20年9月1日 ～平成21年2月28日)				第9期(平成21年3月1日 ～平成21年8月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
		(件)	(%)	(千円)	(%)	(件)	(%)	(千円)	(%)
C-1	NCR南青山	1	89.6	100,352	1.8	1	79.4	100,070	1.9
C-2	NCR西麻布ツインタワー	1	77.3	81,278	1.5	1	66.9	64,709	1.2
C-3	NCR西麻布	1	67.8	76,910	1.4	1	65.9	60,088	1.1
C-4	NCRお茶の水	1	97.7	61,571	1.1	1	90.7	60,354	1.1
C-5	NCR参宮橋	1	96.4	50,536	0.9	1	88.2	45,522	0.9
C-8	NCR日本橋イースト	1	88.5	50,075	0.9	1	96.9	45,541	0.9
C-9	NCR日本橋ウエスト	1	86.3	42,118	0.8	1	93.8	36,490	0.7
C-10	NCR銀座ツインI	1	92.4	33,151	0.6	1	97.2	32,396	0.6
C-11	NCR銀座ツインII	1	89.5	30,127	0.5	1	100.0	28,568	0.5
C-12	NCR原宿	1	95.1	35,026	0.6	1	81.0	23,911	0.4
C-14	NCR代々木上原	1	96.2	23,496	0.4	1	100.0	21,721	0.4
C-15	NCR千駄ヶ谷	1	88.4	20,736	0.4	1	87.7	18,187	0.3
C-16	NCR新宿7丁目	1	94.8	19,081	0.3	1	94.8	19,983	0.4
C-17	NCR市谷左内町	1	95.0	16,322	0.3	1	84.7	14,906	0.3
C-18	NCR日本橋人形町I	1	83.8	34,426	0.6	1	87.4	33,385	0.6
C-19	NCR日本橋人形町II	1	95.8	41,647	0.7	1	100.0	39,645	0.7
C-20	NCR新御茶ノ水	1	94.4	34,218	0.6	1	91.7	33,706	0.6
C-22	NCR日本橋人形町III	1	77.2	46,727	0.8	1	83.3	43,020	0.8
C-23	NCR神保町II	1	100.0	44,497	0.8	1	100.0	39,800	0.7
C-24	NCR銀座イーストIII	1	93.2	25,674	0.5	1	95.6	26,221	0.5
C-25	NCR新宿御苑I	1	100.0	90,022	1.6	1	100.0	86,969	1.6
C-27	NCR高輪台	1	96.9	30,200	0.5	1	100.0	28,760	0.5
C-28	NCR日本橋人形町IV	1	100.0	27,833	0.5	1	100.0	19,298	0.4
C-29	NCR新宿御苑II	1	100.0	17,033	0.3	1	100.0	17,010	0.3
C-30	NCR銀座イーストIV	1	93.3	17,074	0.3	1	95.0	16,083	0.3
C-31	NCR高輪台II	1	93.3	42,470	0.8	1	100.0	39,125	0.7
C-32	NCR南麻布	1	100.0	22,925	0.4	1	95.5	23,334	0.4
C-33	NCR南麻布イースト	—	—	5,414	0.1	—	—	—	—
C-34	NCR銀座	1	96.7	107,245	1.9	1	85.5	99,460	1.9
C-35	NCR日本橋水天宮	1	97.7	92,930	1.7	1	88.2	91,861	1.7
C-36	NCR高輪	1	91.0	273,655	4.9	1	83.3	241,509	4.5
C-37	NCR東日本橋	1	91.6	137,231	2.5	1	91.8	129,428	2.4
C-38	カテリーナ三田 タワースイート(NCR)	1	82.7	496,883	8.9	1	87.5	452,319	8.5
C-39	NCR新宿	1	100.0	92,554	1.7	1	100.0	92,554	1.7
C-40	NCR目黒	1	88.2	29,037	0.5	1	87.4	28,578	0.5
C-41	NCR大塚	1	93.9	42,411	0.8	1	91.5	39,777	0.7
C-42	NCR自由が丘	1	95.8	41,147	0.7	1	100.0	41,781	0.8
C-43	NCR目白イースト	1	97.7	34,305	0.6	1	84.8	32,255	0.6
C-44	NCR池袋	1	95.9	92,708	1.7	1	92.9	88,288	1.7
C-45	NCR要町	1	98.6	40,017	0.7	1	100.0	40,335	0.8
C-46	NCR品川シーサイド タワー	1	93.8	276,823	5.0	1	89.3	257,138	4.8
C-47	NCR八雲	1	84.8	29,935	0.5	1	94.4	27,474	0.5
C-48	NCR戸越銀座	—	—	9,828	0.2	—	—	—	—
C-50	NCR戸越駅前	1	100.0	50,832	0.9	1	100.0	50,760	1.0
M-2	NCR等々力	1	89.9	53,757	1.0	1	94.9	55,553	1.0
M-3	NCR本所吾妻橋	1	94.1	36,393	0.7	1	77.8	33,961	0.6
M-4	NCR北沢	1	93.3	26,137	0.5	1	80.7	27,107	0.5
M-8	NCR門前仲町	1	100.0	20,664	0.4	1	100.0	17,728	0.3
M-9	NCR田園調布	1	100.0	18,776	0.3	1	100.0	18,850	0.4
M-10	NCR根岸	1	91.8	11,176	0.2	1	92.1	11,228	0.2
M-11	NCR上池台	1	92.7	8,273	0.1	1	100.0	8,009	0.2
M-13	NCR森下	1	96.0	34,466	0.6	1	100.0	31,576	0.6

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	第8期(平成20年9月1日 ～平成21年2月28日)				第9期(平成21年3月1日 ～平成21年8月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
M-14	NCR若林公園	1	94.7	28,729	0.5	1	97.0	28,854	0.5
M-15	NCR浅草橋	1	100.0	30,677	0.5	1	100.0	33,251	0.6
M-19	NCR入谷	1	96.0	23,693	0.4	1	100.0	23,315	0.4
M-22	NCR上野タワー	1	96.9	93,131	1.7	1	90.9	96,000	1.8
M-25	NCR森下ウエスト	1	97.6	28,785	0.5	1	97.6	31,119	0.6
M-27	NCR三ノ輪	1	99.0	49,140	0.9	1	97.9	52,847	1.0
M-28	NCR自由が丘ウエスト	1	90.0	20,120	0.4	1	100.0	19,587	0.4
M-29	NCR中野	1	82.8	38,097	0.7	1	100.0	34,265	0.6
M-30	NCR用賀	1	91.2	34,831	0.6	1	96.6	33,901	0.6
M-31	NCR住吉	1	100.0	34,416	0.6	1	100.0	34,458	0.6
M-33	NCR門前仲町イースト	1	93.6	65,030	1.2	1	93.6	65,077	1.2
M-35	NCR押上	1	93.1	39,260	0.7	1	100.0	39,320	0.7
M-36	NCR蔵前	1	100.0	36,540	0.7	1	100.0	41,433	0.8
G-1	NCR横浜イースト	—	—	31,835	0.6	—	—	—	—
G-2	NCR船橋本町	1	100.0	39,732	0.7	1	100.0	39,747	0.7
G-3	SH元住吉	1	90.3	44,021	0.8	1	94.9	47,497	0.9
G-4	NCR豊田	1	95.6	44,029	0.8	1	94.0	42,792	0.8
G-5	NCR西船橋	1	95.1	33,993	0.6	1	93.8	34,535	0.6
G-6	NCR舞浜	1	94.9	27,618	0.5	1	100.0	31,888	0.6
G-7	NCR市川妙典	1	100.0	26,872	0.5	1	100.0	30,982	0.6
G-8	NCR久米川	1	97.0	22,249	0.4	1	94.0	23,033	0.4
G-9	NCR浦安	1	100.0	22,950	0.4	1	100.0	22,972	0.4
G-10	NCR南行徳Ⅰ	1	85.7	20,064	0.4	1	100.0	22,888	0.4
G-11	NCR南行徳Ⅱ	1	97.2	16,474	0.3	1	82.8	15,745	0.3
G-12	NCR野毛山	1	100.0	14,914	0.3	1	100.0	14,564	0.3
G-13	NCR南林間	1	100.0	17,365	0.3	1	96.6	17,340	0.3
G-14	NCR湘南	1	100.0	14,391	0.3	1	100.0	15,285	0.3
G-15	LM淵野辺本町	1	100.0	8,684	0.2	1	100.0	9,156	0.2
G-16	LM東青梅第三	1	81.7	6,463	0.1	1	97.0	8,256	0.2
G-17	PT市川	1	93.5	19,275	0.3	1	100.0	18,760	0.4
G-18	PT塩焼	1	63.9	10,123	0.2	1	97.2	9,402	0.2
G-19	PT堀江	1	72.8	7,699	0.1	1	91.4	7,893	0.1
R-1	NCR大通公園	1	87.0	24,180	0.4	1	82.8	23,140	0.4
R-2	五色山ハイツ	1	100.0	28,903	0.5	1	100.0	28,899	0.5
R-3	NCR西公園	1	100.0	16,231	0.3	1	100.0	16,037	0.3
R-4	NCR西大濠	1	100.0	11,269	0.2	1	94.4	10,787	0.2
R-5	NCR加古川	1	97.1	16,048	0.3	1	100.0	16,451	0.3
R-6	LM前橋西片貝	1	71.8	7,124	0.1	1	78.4	8,058	0.2
R-7	アプリール垂水	1	100.0	62,148	1.1	1	100.0	62,148	1.2
R-9	クレスト草津	1	100.0	159,009	2.9	1	100.0	157,053	2.9
R-10	NCR本町イースト	1	97.6	61,180	1.1	1	94.5	61,964	1.2
R-11	NCR新梅田	1	93.4	58,692	1.1	1	96.6	58,282	1.1
R-13	NCR阿倍野	1	88.7	165,356	3.0	1	97.4	171,208	3.2
R-14	NCR大手通	1	86.1	12,891	0.2	1	100.0	11,644	0.2
R-15	NCR栄	1	98.4	42,543	0.8	1	90.4	44,386	0.8
R-16	NCR日本橋高津	1	88.9	151,638	2.7	1	95.7	144,774	2.7
R-17	NCR円山裏参道	1	94.5	20,802	0.4	1	92.1	19,720	0.4
R-18	NCR円山表参道	1	86.3	66,755	1.2	1	92.7	73,857	1.4
R-19	NCR博多駅東	1	85.0	40,035	0.7	1	96.8	40,648	0.8
R-20	NCR心齋橋イースト タワー	1	85.3	154,111	2.8	1	91.8	145,721	2.7
R-21	NCR三宮	1	96.4	54,386	1.0	1	95.6	54,949	1.0
R-22	NCR勾当台公園	1	100.0	21,904	0.4	1	93.5	23,372	0.4
R-23	NCR一番町	1	100.0	37,687	0.7	1	93.6	34,136	0.6
R-24	NCR大町	1	97.2	32,945	0.6	1	97.2	27,215	0.5

物件 番号	不動産等の名称 (注1)	第8期(平成20年9月1日 ～平成21年2月28日)				第9期(平成21年3月1日 ～平成21年8月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)	テナント総数 (期末時点) (注2)	稼働率 (期末時点) (注3) (注4)	賃貸事業 収入 (期間中)	対総賃貸 事業収入 比率 (注4)
R-25	NCR上町台	1	75.2	71,054	1.3	1	94.6	81,487	1.5
R-26	NCR肥後橋タワー	1	92.1	132,517	2.4	1	96.8	125,605	2.4
	合計	105	92.2	5,578,786	100.0	105	93.0	5,324,087	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8月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在) (注)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NCR 西麻布 (東京都港区)	ホームセキュリティ設置工事、ウォシュレット交換工事、エアコン交換工事、フローリング張替工事、パコティンヒーターオーバーホール、消火器交換	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	8	0	0
NCR 千駄ヶ谷 (東京都渋谷区)	防犯カメラ設置工事、専用部室内床張替工事、エアコン交換工事、給湯器交換工事、サイクルスタンド交換工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	4	0	0
NCR 高輪 (東京都港区)	エレベーターホール改修工事、エントランス改修工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	3	0	0
NCR 等々力 (東京都世田谷区)	専用部室内改修工事、ウォシュレット交換工事、エレベーター部品交換工事、給水ポンプ更新工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	11	0	0
NCR 目黒 (東京都目黒区)	屋上・外壁改修工事、専用部室内床張替工事、エアコン交換工事、給湯器交換工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	4	0	0
クレスト草津 (滋賀県草津市)	共用部改修工事	自 平成 21 年 9 月 至 平成 22 年 2 月	8	0	0

(注) 「不動産等の名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(2) 期中の資本的支出

第9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65百万円であり、当期費用に区分された修繕費86百万円と合わせて152百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在) (注)	目的	期間	支出金額 (百万円)
NCR南青山 (東京都港区)	防火シャッター設置工事、駐輪場新設工事、フローリング張替工事等	自 平成21年4月 至 平成21年7月	6
NCR西麻布ツインタワー (東京都港区)	階段改修工事、共用部防犯カメラ設置工事、自動火災警報設備工事、防排煙設備工事等	自 平成21年5月 至 平成21年8月	11
NCR等々力 (東京都世田谷区)	大規模修繕工事、専用部室内改修工事、便器交換工事、共用部防犯カメラ増設工事	自 平成21年4月 至 平成21年8月	10
NCR船橋本町 (千葉県船橋市)	給排水設備交換工事	自 平成21年8月 至 平成21年8月	2
PT塩焼 (千葉県市川市)	駐車場新設工事、駐車場シャッター駆動部交換工事、空調室外機移設工事	自 平成21年5月 至 平成21年8月	3
NCR大通公園 (北海道札幌市)	フローリング張替工事	自 平成21年5月 至 平成21年7月	2
その他			30
合計			65

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

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、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9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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日	自 平成20年3月1日 至 平成20年8月31日	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
前期末積立金残高	132	166	221	275	89
当期積立額	33	62	65	62	2
当期積立金取崩額	0	6	11	248	-
次期繰越額	166	221	275	89	91

(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8月31日現在269百万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8期	第9期
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
(a) 資産運用報酬	379,365	330,911
(b) 資産保管手数料	12,694	12,128
(c) 一般事務委託手数料	56,530	32,060
(d) 役員報酬	7,533	9,840
(e) その他営業費用	167,478	113,645
合 計	623,601	498,586

(2) 借入状況

平成21年8月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円) (注1)	平均 利率 (注2)	返済 期限 (注3)	返済 方法 (注3)	使途	摘要
		1年内返済予定の長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	271	271	-	-	-
株式会社あおぞら銀行	266		266					
住友信託銀行株式会社	145		145					
株式会社りそな銀行	140		140					
三菱UFJ信託銀行株式会社	140		140					
株式会社百五銀行	46		46					
農林中央金庫	583		583	-	-	-	(注4)	無担保
株式会社あおぞら銀行	442		442					
中央三井信託銀行株式会社	369		370					
株式会社三井住友銀行	332		332					
株式会社みずほ銀行	233		233					
住友信託銀行株式会社	203		203					
みずほ信託銀行株式会社	138		138					
株式会社日本政策投資銀行	99		99					
三菱UFJ信託銀行株式会社	86		86					
株式会社新生銀行	29		29					
株式会社三菱東京UFJ銀行	81		81					
株式会社りそな銀行	69		69					
株式会社千葉銀行	58		58					
株式会社北洋銀行	29		29					
三井住友海上火災保険株式会社	58	58						
小計	3,827	3,827						

区分	借入先	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円) (注1)	平均 利率 (注2)	返済 期限 (注3)	返済 方法 (注3)	使途	摘要
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	4,381	4,381	-	-	-	(注4)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	4,305	4,306					
	住友信託銀行株式会社	2,341	2,342					
	株式会社りそな銀行	2,266	2,266					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,266	2,266					
	株式会社百五銀行	755	755					
	農林中央金庫	9,416	9,416	-	-	-	(注4)	無担保
	株式会社あおぞら銀行	7,153	7,153					
	中央三井信託銀行株式会社	5,975	5,975					
	株式会社三井住友銀行	5,369	5,369					
	株式会社みずほ銀行	3,766	3,766					
	住友信託銀行株式会社	3,293	3,293					
	みずほ信託銀行株式会社	2,243	2,243					
	株式会社日本政策投資銀行	1,600	1,600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,397	1,397					
	株式会社新生銀行	470	470					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,318	1,318					
	株式会社りそな銀行	1,130	1,130					
	株式会社千葉銀行	941	941					
	株式会社北洋銀行	470	470					
三井住友海上火災保険株式会社	941	941						
小計	61,807	61,809						
合計	65,634	65,636						

(注1) 残高が前期末から増加しているもののうち有担保に係るものは、平成21年10月13日締結の別除権協定により、担保権の一部実行（信託配当の直接取立）がブレイクファンディングコスト、これに係る遅延損害金、及び経過利息に対する遅延損害金に充当されたことが確認されましたので、前期において借入金元本に充当されたものとして処理されていた借入金の元本が増加したものです。また、無担保に係るものは、平成21年11月6日に東京地方裁判所に提出した再生債権認否書において認めましたブレイクファンディングコストが遡って預金と相殺されたこととなりましたので、前期において預金と相殺されたものとして処理されていた借入金の元本が増加したものです。

(注2) 平成21年11月9日に東京地方裁判所に提出した再生計画案及び平成21年10月13日に締結した別除権協定において、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11月9日に東京地方裁判所に提出した再生計画案及び平成21年10月13日に締結した別除権協定において、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21年11月9日に東京地方裁判所に提出した再生計画案及び平成21年10月13日に締結した別除権協定に基づき、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。

(注6) 平成21年11月9日に東京地方裁判所に提出した再生計画案及び平成21年10月13日に締結した別除権協定において、再生債権の返済期限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、返済期限の変更がなされるか否かは未確定であり、以下の長期借入金の貸借対照表日後5年以内における返済予定額は記載しておりません。

(単位：千円)

1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
—	—	—	—

(3) 投資法人債

平成21年8月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%) (注5)	償還期限 (注5)	償還方法 (注5)	使途	摘要
第1回無担保 投資法人債	平成18年 2月24日	14,000	14,000	—	—	—	(注1)	(注2)
第2回無担保 投資法人債	平成19年 4月12日	12,000	12,000	—	—	—	(注3)	(注4)
第3回無担保 投資法人債	平成19年 4月12日	5,000	5,000	—	—	—	(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11月9日に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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

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

該当事項はありません。

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 総額A (千円)	利害関係人との取引の内訳(注1)		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
修繕維持費	464,481	株式会社ニューシティプロパティサービス	36,592	7.9
物件管理委託料	142,535	株式会社ニューシティプロパティサービス	31,941	22.4
仲介手数料及び広告費等	306,234	株式会社ニューシティプロパティサービス	55,740	18.2
その他賃貸事業費用	107,352	株式会社ニューシティプロパティサービス	2,794	2.6
		ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	737	0.7
		ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	902	0.8
		ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社	677	0.6
		ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	751	0.7
		ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	725	0.7
		ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	740	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、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。そのため、株式会社ニューシティプロパティサービスに対する支払額は、同社が利害関係人であった平成21年4月9日までの要支払額をもって記載しております。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

本資産運用会社(シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社)は、第9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

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。しかしながら、「1. 資産運用の概況 (6) 決算後に生じた重要な事実 ①民事再生手続廃止及び再度の民事再生手続開始」に記載のとおり、Lone Star Real Estate Fund(U.S.), L.P. 及び株式会社KFキャピタルとの間で締結した平成21年4月7日付スポンサー契約が平成21年9月9日付で解除されたことに伴い、当該投資主総会で選任された補欠執行役員及び補欠監督役員はいずれも辞任し、また、旧再生手続における再生計画案の認可がなされないこととなったため、第3号議案における資産運用委託契約解約及び第4号議案における資産運用委託契約締結の効力発生のための条件が不成就となりました。

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

当期においては、本投資法人の役員会で、Lone Star Real Estate Fund(U.S.), L.P. 及び株式会社KFキャピタルとの間で締結した平成21年4月7日付スポンサー契約の解除が承認されました。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 再生支援に関する基本合意、合併契約及び新投資口の引受に関する合意書の締結並びに再生計画案の提出」記載のとおり、当期末後である平成21年9月18日付で再生支援にかかる基本合意書を、平成21年11月10日付で本合併契約及び引受合意書を締結しております。また、当該再生支援にかかる基本合意書に規定される、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シティグループ証券株式会社の間で締結しております。

(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） (平成21年2月28日現在)	当期 (平成21年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,155,390	3,508,114
信託現金及び信託預金	※ ¹ 3,008,031	※ ¹ 2,817,379
営業未収入金	165,349	177,331
前払費用	36,865	26,395
未収消費税等	—	67,306
未収還付法人税等	563,656	563,656
その他	27,438	23,836
貸倒引当金	△15,610	△38,648
流動資産合計	4,941,122	7,145,371
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,572,438	28,570,907
減価償却累計額	△1,325,868	△1,668,231
建物（純額）	27,246,569	26,902,676
構築物	267,518	267,518
減価償却累計額	△9,222	△11,801
構築物（純額）	258,295	255,716
機械及び装置	490,732	490,732
減価償却累計額	△32,320	△40,043
機械及び装置（純額）	458,412	450,689
工具、器具及び備品	843,024	843,863
減価償却累計額	△98,235	△124,612
工具、器具及び備品（純額）	744,789	719,251
土地	41,508,418	41,508,370
信託建物	44,285,303	44,264,033
減価償却累計額	△3,683,394	△4,203,204
信託建物（純額）	※ ¹ 40,601,908	※ ¹ 40,060,829
信託構築物	454,196	458,638
減価償却累計額	△26,856	△31,038
信託構築物（純額）	※ ¹ 427,339	※ ¹ 427,600
信託機械及び装置	314,628	314,628
減価償却累計額	△31,105	△36,088
信託機械及び装置（純額）	※ ¹ 283,523	※ ¹ 278,540
信託工具、器具及び備品	367,940	387,566
減価償却累計額	△80,211	△95,417
信託工具、器具及び備品（純額）	※ ¹ 287,728	※ ¹ 292,148
信託土地	※ ¹ 74,412,864	※ ¹ 74,374,561
信託建設仮勘定	—	7,196
有形固定資産合計	186,229,849	185,277,581

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年2月28日現在）	当期 （平成21年8月31日現在）
無形固定資産		
信託借地権	913,996	913,996
その他	3,583	3,153
無形固定資産合計	917,579	917,149
投資その他の資産		
差入保証金	11,564	11,534
長期前払費用	158,233	135,446
修繕積立金	251,684	269,658
投資その他の資産合計	421,482	416,639
固定資産合計	187,568,912	186,611,370
繰延資産		
投資法人債発行費	66,204	57,847
繰延資産合計	66,204	57,847
資産合計	192,576,238	193,814,589
負債の部		
流動負債		
営業未払金	228,619	386,415
1年内償還予定の投資法人債	310,000	1,807,610
1年内返済予定の長期借入金	483,065	※ ¹ 3,827,444
未払金	571,476	591,357
未払費用	3,857,217	8,238,344
未払法人税等	605	605
未払消費税等	124,324	—
前受金	383,379	436,170
その他	27,877	25,454
流動負債合計	5,986,566	15,313,402
固定負債		
投資法人債	30,690,000	29,192,390
長期借入金	※ ¹ 65,151,460	※ ¹ 61,809,552
預り敷金及び保証金	333,836	331,460
信託預り敷金及び保証金	1,076,317	1,033,298
長期未払金	5,612,698	5,646,201
固定負債合計	102,864,313	98,012,902
負債合計	108,850,879	113,326,304
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	90,931,601	90,931,601
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	△7,206,242	△10,443,316
投資主資本合計	※ ² 83,725,359	※ ² 80,488,284
純資産合計	※ ³ 83,725,359	※ ³ 80,488,284
負債純資産合計	192,576,238	193,814,589

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自	平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自	平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,578,786	※1	5,324,087
不動産等売却益		※2		—
営業収益合計		5,578,786		5,324,087
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,162,192	※1	2,374,606
資産運用報酬		379,365		330,911
資産保管手数料		12,694		12,128
一般事務委託手数料		56,530		32,060
役員報酬		7,533		9,840
その他営業費用		167,478		113,645
営業費用合計		2,785,794		2,873,193
営業利益		2,792,991		2,450,894
営業外収益				
受取利息		734		1,072
雑収入	※3	93,272		2,680
その他		4,059		—
営業外収益合計		98,067		3,752
営業外費用				
支払利息		440,452		1,242,291
融資関連費用		59,582		74,039
投資法人債利息		143,597		232,663
投資法人債発行費償却		6,419		8,356
その他		25,019		6,418
営業外費用合計		675,072		1,563,769
経常利益		2,215,986		890,877
特別損失				
減損損失	※4	254,579	※4	93,398
遅延損害金	※5	3,669,518	※5	3,800,210
民事再生手続費用	※6	163,649	※6	77,334
金利スワップ精算損	※7	144,139	※7	156,279
特別損失合計		4,231,886		4,127,222
税引前当期純損失（△）		△2,015,899		△3,236,344
法人税、住民税及び事業税		4,135		729
法人税等還付税額		△563,656		—
法人税等合計		△559,521		729
当期純損失（△）		△1,456,377		△3,237,074
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		△5,749,864		△7,206,242
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		△7,206,242		△10,443,316

IV. 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自	平成20年9月1日	自	平成21年3月1日
	至	平成21年2月28日	至	平成21年8月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		90,931,601		90,931,601
当期末残高		*1 90,931,601		*1 90,931,601
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)				
前期末残高		△5,749,864		△7,206,242
当期変動額				
当期純損失 (△)		△1,456,377		△3,237,074
当期変動額合計		△1,456,377		△3,237,074
当期末残高		△7,206,242		△10,443,316
投資主資本合計				
前期末残高		85,181,737		83,725,359
当期変動額				
当期純損失 (△)		△1,456,377		△3,237,074
当期変動額合計		△1,456,377		△3,237,074
当期末残高		83,725,359		80,488,284
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△242		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		242		—
当期変動額合計		242		—
当期末残高		—		—
純資産合計				
前期末残高		85,181,494		83,725,359
当期変動額				
当期純損失 (△)		△1,456,377		△3,237,074
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		242		—
当期変動額合計		△1,456,135		△3,237,074
当期末残高		83,725,359		80,488,284

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） （平成21年2月28日現在）	当期 （平成21年8月31日現在）
1. 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況	<p>本投資法人は、平成20年10月9日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おります。</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 400,000口</p> <p>b. 払込金額 60億円（一口につき15,000円）</p> <p>c. 申込期日 平成21年11月18日（予定）</p> <p>d. 払込期日 平成21年11月18日（予定）</p> <p>e. 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を超えるものとします。</p> <p>f. 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します。</p>	<p>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、同月14日に民事再生手続開始決定を受けましたが、再生債権者の同意を得られず、平成21年9月9日に同手続について東京地方裁判所より廃止決定がなされました。また、これに伴い、本投資法人は、Lone Star Real Estate Fund (U.S.), L.P.及び株式会社KFキャピタルとの間で締結した平成21年4月7日付スポンサー契約を平成21年9月9日に解除しました。</p> <p>その後、本投資法人は、平成21年10月13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21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おります。</p> <p>本投資法人は、当該状況を解消すべく、平成21年9月18日に大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス工業」という）及びビ・ライフ投資法人（以下大和ハウス工業と併せて「スポンサー」と総称する）との間で再生支援に関する基本合意書（以下「本基本合意書」という）を締結し、平成21年11月9日に、スポンサーからの再生支援を前提とした再生計画案を東京地方裁判所に提出しました。</p> <p>また、本投資法人は、平成21年11月10日にビ・ライフ投資法人との間で合併契約（以下「本合併契約」という）を締結し、本投資法人の再生支援のための第三者割当増資（以下「本第三者割当増資」という）につき同日に大和ハウス工業との間で新投資口の引受に関する合意書（以下「引受合意書」という）を締結しました。</p>

項目	期別 前期（ご参考） （平成21年2月28日現在）	当期 （平成21年8月31日現在）
	<p>② 公開買付けによる投資口の取得 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変更に伴う資産運用会社の変更 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 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>	<p>再生支援を含む再生計画案の概要は以下のとおりです。なお、本第三者割当増資及び合併を含むスポンサーの支援は、本投資法人にかかる新たな再生手続が開始されること及び当該再生手続において本件取引を含み又はこれを前提とする再生計画案が認可され当該認可決定が確定することその他の事由を前提条件としています。また、本投資法人は、平成21年10月13日に、別除権者との間で、再生計画案の認可決定がなされること等を条件に、かかる再生計画案と矛盾しない内容の別除権協定を締結しています。</p> <p>① 募集投資口の第三者割当による発行 本基本合意書及び引受合意書に基づき、本投資法人は、大和ハウス工業及び/又は大和ハウス工業が本投資法人の承諾を得て指定する者を割当先として、以下の条件で募集投資口の第三者割当を行います。</p> <p>a. 募集投資口数 120,000口</p> <p>b. 払込金額 60億円（一口につき50,000円）</p> <p>c. 申込期日 平成22年1月14日（予定）</p> <p>d. 払込期日 平成22年1月15日（予定）</p> <p>② ビ・ライフ投資法人との合併 本合併契約に規定される合併の概要は以下のとおりです。</p> <p>a. 合併の方法 ビ・ライフ投資法人を吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併</p> <p>b. 合併比率 本投資法人の投資口1口に対し、ビ・ライフ投資法人の投資口0.23口を割当交付する。</p>

項目	期別 前期（ご参考） （平成21年2月28日現在）	当期 （平成21年8月31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>	<p>c. 合併効力発生日</p> <p>平成22年4月1日とする。但し、本投資法人及びビ・ライフ投資法人は、合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議の上、この日を変更することができる。</p> <p>③ 再生債権についての弁済</p> <p>本投資法人は、再生債権の元本等の全額を再生計画認可決定確定から5年間で4回に分割して支払います。</p> <p>なお、再生計画案は平成21年12月9日開催予定の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、このような重要な不確実性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 前期（ご参考） 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む）</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</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）</p> <p>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</p> <p>その他</p> <p>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）</p> <p>定額法を採用しております。</p> <p>なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</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</p> <p>その他</p> <p>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 項目	前期（ご参考） 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日
	③長期前払費用 定額法を採用しております。 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。	③長期前払費用 定額法を採用しております。 なお、借入に付随する長期前払費用は、当期首時点の残高を、平成21年11月9日提出の再生計画案による再生債権の最終弁済期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 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。	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。なお、当期首時点の残高を、平成21年11月9日提出の再生計画案による再生債権の最終弁済期日までの期間にわたり償却しております。
3. 引当金の計上基準	①貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。	①貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は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。	固定資産税等の費用処理方法 同左

期別 項目	前期（ご参考） 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	—
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 「信託現金及び信託預金」 b. 「信託建物」、「信託構築物」、「信託機械及び装置」、「信託工具、器具及び備品」、「信託土地」、「信託借地権」 c. 「信託預り敷金及び保証金」</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 「信託現金及び信託預金」 b. 「信託建物」、「信託構築物」、「信託機械及び装置」、「信託工具、器具及び備品」、「信託土地」、「信託建設仮勘定」、「信託借地権」 c. 「信託預り敷金及び保証金」</p>

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

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日
当期より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計 基準第13号 平成19年 3月 30日改正）及び「リース取引に 関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16 号 平成19年 3月 30日改正）を適用しています。これによ 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） 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日
民事再生手続の過程にあること に伴う特有の会計処理	<p>① 借入金、投資法人債、未払金のう ち、再生債務については、再生計画案 の弁済計画に基づき、1年内に返済予 定の金額を流動負債に、それ以外を固 定負債に区分しております。</p> <p>② 民事再生手続開始決定日後の利息等 については、契約等に定められる遅延 損害金利率に基づき計算した金額を未 払費用として計上しております。この うち、平成21年 4月 7日に東京地方裁 判所に提出された再生計画案の認可決 定が確定した場合に債務免除が見込ま れる金額、及び遅延損害金を免除する 内容の別除権協定が締結された場合に 債務免除が見込まれる金額について は、遅延損害金として特別損失に計上 し、残額は営業外費用の支払利息又は 投資法人債利息に計上しております。</p>	<p>① 借入金、投資法人債、未払金のう ち、再生債務については、再生計画案 及び別除権協定の弁済計画に基づき、 1年内に返済予定の金額を流動負債 に、それ以外を固定負債に区分して おります。</p> <p>② 平成20年10月14日の民事再生手続開 始決定日後の利息等については、契約 等に定められる遅延損害金利率に基 づき計算した金額を未払費用として計 上しております。このうち、当期に発生 した利息等については、平成21年11月 9日提出の再生計画案の認可決定が確 定した場合に債務免除が見込まれる金 額、及び平成21年10月13日締結の別除 権協定により債務免除が見込まれる金 額は、遅延損害金として特別損失に計 上し、残額は営業外費用の支払利息又 は投資法人債利息に計上してしま す。なお、平成21年11月 9日提出の再 生計画案及び平成21年10月13日締結の 別除権協定が、前期に計上した遅延損 害金、支払利息又は投資法人債利息に 与える影響額については、当期の遅延 損害金、支払利息又は投資法人債利息 の計上額に反映しておりません。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

項目	期別 前期（ご参考） （平成21年2月28日現在）	当期 （平成21年8月31日現在）																																						
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	<p>以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。</p> <p 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: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,351,567</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: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,327,946</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	38,351,567	長期借入金	17,327,946	合計	17,327,946	<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;">1,041,092</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">14,103,505</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">193,994</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">42,856</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">99,870</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">22,663,105</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,144,424</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;">1,010,637</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">16,318,908</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,329,546</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,041,092	信託建物	14,103,505	信託構築物	193,994	信託機械及び装置	42,856	信託工具、器具及び備品	99,870	信託土地	22,663,105	合計	38,144,424	1年内返済予定の長期借入金	1,010,637	長期借入金	16,318,908	合計	17,329,546
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	38,351,567																																							
長期借入金	17,327,946																																							
合計	17,327,946																																							
信託現金及び信託預金	1,041,092																																							
信託建物	14,103,505																																							
信託構築物	193,994																																							
信託機械及び装置	42,856																																							
信託工具、器具及び備品	99,870																																							
信託土地	22,663,105																																							
合計	38,144,424																																							
1年内返済予定の長期借入金	1,010,637																																							
長期借入金	16,318,908																																							
合計	17,329,546																																							
※2. 出資の欠損	7,206,242千円	10,443,316千円																																						
※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 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益		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	5,201,694	賃貸料
	駐車場収入	145,219	駐車場収入
	付帯収入	13,865	付帯収入
	その他賃貸事業収入	218,007	その他賃貸事業収入
	合計	5,578,786	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	334,349	修繕維持費	
水道光熱費	86,963	水道光熱費	
物件管理委託料	148,273	物件管理委託料	
固定資産税等	276,283	固定資産税等	
保険料	11,791	保険料	
仲介手数料及び広告費等	211,231	仲介手数料及び広告費等	
信託報酬	52,822	信託報酬	
減価償却費	923,624	減価償却費	
貸倒引当金繰入額	13,888	貸倒引当金繰入額	
その他賃貸事業費用	102,962	その他賃貸事業費用	
合計	2,162,192	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)	
	3,416,593	2,949,480	
※2. 不動産等売却益の内訳	C-33 ニューシティレジデンス南麻布イースト		—
		(単位：千円)	
	不動産等売却収入	1,150,000	
	不動産等売却原価	1,145,590	
	その他売却費用	4,409	
	不動産等売却益	—	
	C-48 ニューシティレジデンス戸越銀座		
		(単位：千円)	
	不動産等売却収入	1,800,000	
	不動産等売却原価	1,798,926	
	その他売却費用	1,073	
	不動産等売却益	—	
	G-1 ニューシティレジデンス横浜イースト		
	(単位：千円)		
不動産等売却収入	5,840,000		
不動産等売却原価	5,834,254		
その他売却費用	5,745		
不動産等売却益	—		

<div style="text-align: right;">期別</div> <div style="text-align: left;">項目</div>	前期（ご参考） 自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日	当期 自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日																
※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。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" data-bbox="528 1083 959 1229"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション(2棟)</td> <td>信託土地 信託建物等</td> <td>千葉県 市川市他</td> <td>254,579</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失(千円)	賃貸マンション(2棟)	信託土地 信託建物等	千葉県 市川市他	254,579	<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。</p> <p>固定資産グループ1件について、時価が著しく下落したため、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（93,398千円）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" data-bbox="991 1083 1422 1229"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸マンション(1棟)</td> <td>信託土地 信託建物等</td> <td>東京都 青梅市</td> <td>93,398</td> </tr> </tbody> </table>	主な用途	種類	場所	減損損失(千円)	賃貸マンション(1棟)	信託土地 信託建物等	東京都 青梅市	93,398
主な用途	種類	場所	減損損失(千円)															
賃貸マンション(2棟)	信託土地 信託建物等	千葉県 市川市他	254,579															
主な用途	種類	場所	減損損失(千円)															
賃貸マンション(1棟)	信託土地 信託建物等	東京都 青梅市	93,398															
※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。	同左																
※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エリジェンスへの対応費用などが含まれております。	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、再生計画案に係る債権者集会関連費用などが含まれております。																
※7. 金利スワップ精算損	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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）を平成21年11月6日に東京地方裁判所に提出した再生債権認否書において全額認めておりますので、前期に金利スワップ精算損として計上した額（144,139千円）との差額を、当期において金利スワップ精算損として計上しております。</p>																

〔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9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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） 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 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人 (注2)	株式会社ニューシティ プロパティサービス	不動産 管理業	—	なし	不動産の賃貸 (注3)	1,489,913	—	—
					修繕維持費 (注4)	170,917	営業未払金	87,815
					物件管理委託料 (注4)	148,070		
					仲介手数料 及び広告費等 (注4)	193,242		
					その他賃貸事業 費用(注4)	10,919		
	ニューシティ・リーシ ング・ワン有限会社	不動産 賃貸業	—	なし	不動産の賃貸 (注3)	2,605,390	営業未収入金	18,853
							前受金	344,230
							預り敷金 及び保証金	301,246
							信託預り敷金 及び保証金	568,198

当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日								
属性	会社等の名称	事業の内容 または職業	議決権等の 所有割合 (%)	役員の 兼任等	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人 (注2)	株式会社ニューシティ プロパティサービス	不動産 管理業	—	なし	修繕維持費 (注4)	36,592	営業未払金	—
					物件管理委託料 (注4)	31,941		
					仲介手数料 及び広告費等 (注4)	55,740		
					その他賃貸事業 費用(注4)	2,794		
	ニューシティ・リー シング・ワン有限公司	不動産 賃貸業	—	なし	不動産の賃貸 (注3)	3,903,596	営業未収入金	18,851
							前受金	405,526
							預り敷金 及び保証金	301,996
							信託預り敷金 及び保証金	545,850

(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、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。そのため、株式会社ニューシティプロパティサービスとの取引金額は、同社が利害関係人であった平成21年4月9日までの取引金額を記載しております。

〔税効果会計に関する注記〕

項目	期別	前期（ご参考）	当期
		自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳		(単位：千円)	(単位：千円)
	(1) 流動の部		
	繰延税金資産（流動）		繰延税金資産（流動）
	貸倒損失否認	9,914	貸倒損失否認 5,276
	貸倒引当金損金算入限度超過額	6,564	貸倒引当金損金算入限度超過額 16,251
	未払金概算計上否認	33,649	未払金概算計上否認 3,293
	未払費用概算計上否認	1,566,056	金利スワップ精算損否認 65,715
	その他	3	未払費用概算計上否認 2,691,946
	繰延税金資産小計	1,616,188	繰延税金資産小計 2,782,483
	評価性引当額	△1,616,188	評価性引当額 △2,782,483
	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計 —
	(繰延税金資産の純額)	—	(繰延税金資産の純額) —
	(2) 固定の部		(2) 固定の部
	繰延税金資産（固定）		繰延税金資産（固定）
	繰越欠損金	1,261,680	繰越欠損金 1,416,990
	減損損失否認	107,050	減損損失否認 146,324
	繰延税金資産小計	1,368,730	繰延税金資産小計 1,563,315
	評価性引当額	△1,368,730	評価性引当額 △1,563,315
	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計 —
	(繰延税金資産の純額)	—	(繰延税金資産の純額) —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		税引前当期純損失のため、記載を省略しております。	税引前当期純損失のため、記載を省略しております。

〔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9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
1. 1口当たり純資産額		459,857円	442,078円
2. 1口当たり当期純損失		△7,999円	△17,779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9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
<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、継続企業の前提に関する注記に記載のとおりです。</p>	<p>1. 再生計画案の提出と合併契約書及び引受合意書の締結</p> <p>本投資法人は、平成21年11月9日に、スポンサーからの再生支援を前提とした再生計画案を東京地方裁判所に提出しました。</p> <p>また、本投資法人は、平成21年11月10日にビ・ライフ投資法人との間で合併契約を締結し、本投資法人の再生支援のための第三者割当増資につき同日に大和ハウス工業との間で引受合意書を締結しました。</p> <p>(1) 再生計画案の再提出に至った経緯</p> <p>平成20年10月14日に開始決定を受けた民事再生手続について、再生債権者の同意を得られず、平成21年9月9日に東京地方裁判所より廃止決定がなされました。</p> <p>その後、本投資法人は、平成21年10月13日に民事再生手続開始を申し立て、同月14日に民事再生手続開始決定を受けました。</p> <p>(2) 再生計画案及び引受合意書の概要</p> <p>再生計画案及び引受合意書の概要は、継続企業の前提に関する注記に記載のとおりです。</p> <p>(3) 合併契約の概要</p> <p>①合併の目的、合併する相手法人の名称</p> <p>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、同月14日に民事再生手続開始決定を受けましたが、再生債権者の同意を得られず、平成21年9月9日に同手続について東京地方裁判所より廃止決定がなされました。これを受け、本投資法人は、破産を回避するためにも、再生債権者の賛同を得られる新たなスポンサーを早期に選定し、かかるスポンサーの支援に基づく再生計画を前提とする新たな再生手続開始の申立を行う必要がある状況にありました。</p>

<p style="text-align: center;">前期（ご参考）</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年 9 月 1 日 至 平成21年 2 月 28 日</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">自 平成21年 3 月 1 日 至 平成21年 8 月 31 日</p>
	<p>他方、ビ・ライフ投資法人においては、平成20年12月に、メインスポンサーが大和ハウス工業に変更されスポンサー力が強化されたことを受けて、外部成長が検討できる状況に変化したこと、投資法人同士の合併を検討出来る法務、会計及び税務上の取扱いが従前に比べて明確化されるなど、投資法人の合併に関する環境がより整備されたことなどから、本投資法人の大口再生債権者からの提案を受け、合併を含む再生支援を通じて、早期の資産規模の拡大による運営の安定化を目指すことが、ビ・ライフ投資法人の投資主の利益に合致するものと考え、本投資法人に対する再生支援の意向を表明しました。</p> <p>かかる状況の下、ビ・ライフ投資法人と本投資法人は、大口再生債権者をはじめとした債権者の賛同を得ながら両投資法人の投資主価値の向上を目指すためには、両投資法人の合併を行うことが最良の手法であると判断し、平成21年 9 月 18 日に大和ハウス工業及び両投資法人の間で再生支援に関する基本合意書を締結しました。その後、両投資法人は、同基本合意書に基づいて、合併の諸条件等について協議をし、平成21年11月10日に合併契約を締結しました。</p> <p>②合併の方法、合併後の法人の名称</p> <p>ビ・ライフ投資法人を吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併で、存続法人の名称はビ・ライフ投資法人となります。</p> <p>③合併の要旨</p> <p>本投資法人の投資口1口に対し、ビ・ライフ投資法人の投資口0.23口を割当交付します。合併により発行するビ・ライフ投資法人の投資口数は69,475口の前定です。なお、第三者割当増資により本投資法人の発行済投資口総数が、合併に先立ち120,000口増加することを前提としています。</p> <p>本投資法人の投資主に対する合併交付金の支払はありません。</p> <p>合併に際して増加すべき出資総額はなく、増加すべき出資剰余金は現時点では確定していません。また、引き継ぐ資産・負債の額も現時点では確定していません。</p>

<p style="text-align: center;">前期（ご参考）</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年 9月 1日 至 平成21年 2月 28日</p>	<p style="text-align: center;">当期</p> <p style="text-align: center;">自 平成21年 3月 1日 至 平成21年 8月 31日</p>										
	<p>④ビ・ライフ投資法人の規模</p> <p style="text-align: right;">平成21年 5月期 （単位：千円）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">営業収益</td> <td style="text-align: right;">1,558,996</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">548,669</td> </tr> <tr> <td>総資産額</td> <td style="text-align: right;">54,456,931</td> </tr> <tr> <td>負債額</td> <td style="text-align: right;">29,905,612</td> </tr> <tr> <td>純資産額</td> <td style="text-align: right;">24,551,319</td> </tr> </table> <p>⑤合併の時期</p> <p>合併の効力発生日は平成22年 4月 1日です。但し、本投資法人及びビ・ライフ投資法人は、合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議の上、この日を変更することができます。</p> <p>⑥金銭の分配の起算日</p> <p>合併の効力発生日となります。</p>	営業収益	1,558,996	当期純利益	548,669	総資産額	54,456,931	負債額	29,905,612	純資産額	24,551,319
営業収益	1,558,996										
当期純利益	548,669										
総資産額	54,456,931										
負債額	29,905,612										
純資産額	24,551,319										

VI. 金銭の分配に係る計算書

区分	期別	前期 (ご参考) 自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	当期 自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
		金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益又は当 期末処理損失 (△)		△7,206,242,169	△10,443,316,448
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		— (—)	— (—)
III 次期繰越利益又は次期 繰越損失 (△)		△7,206,242,169	△10,443,316,448
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「配当可能利益の額」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11月25日

ニューシティ・レジデンス投資法人
役員会 御中

あらた監査法人

指定社員 公認会計士
業務執行社員

鶴田 光丸 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ニューシティ・レジデンス投資法人の平成21年3月1日から平成21年8月31日までの第9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21年10月13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21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11月9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 至	平成20年9月1日 平成21年2月28日	自 至	平成21年3月1日 平成21年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純損失（△）		△2,015,899		△3,236,344
減価償却費		923,624		923,338
長期前払費用償却額		34,765		22,786
投資法人債発行費償却		6,419		8,356
減損損失		254,579		93,398
遅延損害金		3,669,518		3,800,210
貸倒引当金の増減額（△は減少）		—		23,038
金利スワップ精算損		144,139		156,279
受取利息		△734		△1,072
支払利息		584,050		1,474,954
営業未収入金の増減額（△は増加）		△116,540		△96,955
未収消費税等の増減額（△は増加）		12,575		△67,306
営業未払金の増減額（△は減少）		21,888		157,796
未払金の増減額（△は減少）		139,039		32,229
未払消費税等の増減額（△は減少）		124,324		△124,324
前受金の増減額（△は減少）		1,777		52,791
長期未払金の増減額（△は減少）		—		△113,664
有形固定資産の売却による減少額		1,798,926		—
信託有形固定資産の売却による減少額		6,979,844		—
長期前払費用の支払額		△95,512		—
その他		△3,822		10,725
小計		12,462,965		3,116,236
利息の受取額		734		928
利息の支払額		△343,359		△893,569
遅延損害金の支払額		△389,305		—
法人税等の支払額		△873,704		△779
営業活動によるキャッシュ・フロー		10,857,330		2,222,816
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		△128,134		△19,086
信託有形固定資産の取得による支出		△22,929		△65,144
差入保証金の差入による支出		△80		—
差入保証金の回収による収入		—		30
預り敷金及び保証金の受入による収入		29,934		49,981
預り敷金及び保証金の返還による支出		△40,864		△29,029
預り敷金及び保証金対応預金の預入による支出		△6,622		—
預り敷金及び保証金対応預金の引出による収入		415,848		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		73,986		107,907
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△163,539		△89,281
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		△69,803		△103,223
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		216,529		158,933
修繕積立金の支出		△13,412		△13,412
投資活動によるキャッシュ・フロー		290,911		△2,324

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日		自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31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		1,493,000		—
短期借入金の返済による支出		△12,500,000		—
長期借入金の返済による支出		△1,708,473		—
分配金の支払額		△6,019		△2,710
財務活動によるキャッシュ・フロー		△12,721,492		△2,710
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△1,573,250		2,217,781
現金及び現金同等物の期首残高		4,608,966		3,035,715
現金及び現金同等物の期末残高		※ ¹ 3,035,715		※ ¹ 5,253,497

(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9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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

〔表示方法の変更〕（参考情報）

前期	当期
自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
—	（キャッシュ・フロー計算書） 貸倒引当金の純増減額は、前期まで営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増加したため、当期より「貸倒引当金の増減額」として表示しております。なお、前期において「その他」に含まれている「貸倒引当金の増減額」は、10,710千円となります。

〔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9月1日 至 平成21年2月28日	自 平成21年3月1日 至 平成21年8月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		(平成21年2月28日現在)	
	現金及び預金勘定	1,155,390千円	現金及び預金勘定 3,508,114千円
	信託現金及び信託預金勘定	3,008,031千円	信託現金及び信託預金勘定 2,817,379千円
	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） △1,071,996千円
	現金及び現金同等物	3,035,715千円	現金及び現金同等物 5,253,497千円
		(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 三菱UFJ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部
郵便物送付先及び電話照会先	〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 TEL：0120-232-711（フリーダイヤル）