

平成 19 年 8 月期（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）決算短信

平成 19 年 10 月 24 日

不動産投信発行者名 ニューシティ・レジデンス投資法人 上場取引所 東 証  
 コード番号 8965 URL <http://www.ncrinv.co.jp/>  
 代表者 執行役員 新井 潤  
 資産運用会社名 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  
 代表者 代表取締役社長 新井 潤  
 問合せ先責任者 取締役兼ファイナンス本部長 岩崎 和行 TEL 03-6229-3860（代表）  
 有価証券報告書提出日予定日 平成 19 年 11 月 27 日  
 分配金支払開始予定日 平成 19 年 11 月 16 日

## 1. 平成 19 年 8 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日）

（百万円未満切捨て）

## （1）運用状況

（%表示は対前期増減比）

|              | 営業収益  |        | 営業利益  |        | 経常利益  |         |
|--------------|-------|--------|-------|--------|-------|---------|
|              | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | %       |
| 平成 19 年 8 月期 | 5,730 | (0.9)  | 2,978 | (△5.5) | 2,199 | (△10.0) |
| 平成 19 年 2 月期 | 5,678 | (35.2) | 3,151 | (51.8) | 2,442 | (49.4)  |

|              | 当期純利益 |        | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|--------------|-------|--------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|              | 百万円   | %      | 円              | %              | %            | %             |
| 平成 19 年 8 月期 | 2,197 | (△9.9) | 13,393         | 2.5            | 1.2          | 38.4          |
| 平成 19 年 2 月期 | 2,437 | (49.5) | 16,804         | 3.1            | 1.4          | 43.0          |

（注）① 1口当たり当期純利益は、次の日数加重平均投資口数により算出しています。

日数加重平均投資口数 平成 19 年 8 月期 164,068 口 平成 19 年 2 月期 145,062 口

② 自己資本当期純利益率、総資産経常利益率の自己資本及び総資産は、それぞれの期首と期末の平均をもって計算しております。

## （2）分配状況

|              | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向 | 純資産<br>配当率 |
|--------------|----------------------------|-------|------------------|---------------|------|------------|
|              | 円                          | 百万円   | 円                | 百万円           | %    | %          |
| 平成 19 年 8 月期 | 13,393                     | 2,197 | 0                | 0             | 99.9 | 2.5        |
| 平成 19 年 2 月期 | 14,858                     | 2,437 | 0                | 0             | 99.9 | 2.8        |

（注）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。

## （3）財政状態

|              | 総資産額    |        | 純資産額   |        | 自己資本比率 | 1口当たり純資産額 |
|--------------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|
|              | 百万円     | 百万円    | 百万円    | 百万円    | %      | 円         |
| 平成 19 年 8 月期 | 195,685 | 88,006 | 88,006 | 88,006 | 45.0   | 536,404   |
| 平成 19 年 2 月期 | 181,509 | 88,242 | 88,242 | 88,242 | 48.6   | 537,843   |

（参考）自己資本 平成 19 年 8 月期 88,006 百万円 平成 19 年 2 月期 88,242 百万円

## （4）キャッシュ・フローの状況

|              | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|              | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 平成 19 年 8 月期 | 6,076                | △17,902              | 11,523               | 6,535             |
| 平成 19 年 2 月期 | 11,189               | △24,690              | 14,665               | 6,838             |

## 2. 平成 20 年 2 月期の運用状況の予想（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）

（%表示は対前期増減比）

|              | 営業収益  |        | 営業利益  |        | 経常利益  |        | 当期純利益 |        | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過<br>分配金 |
|--------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------------------------------|----------------------|
|              | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 百万円   | %      | 円                              | 円                    |
| 平成 20 年 2 月期 | 6,400 | (11.7) | 3,423 | (15.0) | 2,431 | (10.6) | 2,429 | (10.6) | 14,800                         | 0                    |

（参考）1口当たりの予想当期純利益（通期） 14,800 円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有・無

② ①以外の変更 有・無

(注) 詳細は、17 ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

#### (2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）平成 19 年 8 月期 164,068 口 平成 19 年 2 月期 164,068 口

② 期末自己投資口数 平成 19 年 8 月期 0 口 平成 19 年 2 月期 0 口

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25 ページ「1 口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、後記 7 ページの「第 6 期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）運用状況予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定、運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項及び 1 口当たりの予想当期純利益（平成 20 年 2 月期）算出の基礎となる次期の投資口数については、後記 7 ページの「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し (ロ) 運用状況の見通し 第 6 期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人

本投資法人の執行役員藤田哲也から、平成19年7月31日をもって辞任する旨の申し出があり、新井潤が、平成19年7月31日付にて執行役員に就任致しました。

また、平成19年4月12日付で本投資法人が投資法人債を発行したことに伴い、本投資法人の関係法人として、当該投資法人債に関する一般事務受託者が追加されました。

本書の日付現在の本投資法人の仕組図等の詳細につきましては、後記56ページをご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成19年5月30日提出）（有価証券報告書の訂正報告書（平成19年10月23日提出）による訂正を含みます。以下同じとします。）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき平成16年9月27日に設立され、同年12月15日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8965）しました。本投資法人の資産運用会社はシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）であり、本資産運用会社は、本投資法人の資産を運用するに際し、これを住居系資産の運用に特化して運用効率の向上を図る一方、テナント・住居タイプ・投資対象地域の分散によってリスクの低減にも注力し、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っています。

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

（注1）ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる「発行体格付け」とは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する同社の意見です。なお、格付けの見通しは、格付の中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「ステイブル（安定的）」等で表されます。

（注2）株式会社格付投資情報センター（R&I）の発行体格付けにつきましては、発行体が負う金融債務についての総合的な債務能力に対する同社の意見です。なお、格付けの方向性は、発行体格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「安定的」等で表されます。

##### (ロ) 当期の運用状況

a. 第5期のポートフォリオの成長

(i) 物件の追加取得及び保有物件の売却

本投資法人は、平成19年3月1日より94物件（取得価格ベースで1,670億円、賃貸可能戸数合計5,779戸）で第5期の資産運用を開始しました。その後、本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指すべく、厳選した資産への追加投資及び物件売却を行ってまいりました。結果として、当期末時点の保有資産合計は、104物件、1,819億円となり、上場時の約3倍にまで成長しました。

以下は、当期における、本投資法人の運用資産の取得及び売却の概要を表によって示したものです。

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

(注1) 「各月毎の取得物件数」とは、当該月中に本投資法人が取得した不動産の総数をいい、「取得価格合計」とは、かかる不動産の取得価格の各月毎の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。(注2) 「各月毎の売却物件数」とは、当該月中に本投資法人が売却した不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「売却価格合計」とは、かかる不動産及び信託受益権の売却価格の各月毎の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。

(注2) 「各月毎の売却物件数」とは、当該月中に本投資法人が売却した不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「売却価格合計」とは、かかる不動産及び信託受益権の売却価格の各月毎の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。

(注3) 「各月末時点の総物件数」とは、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の信託財産たる不動産の総数をいい、「取得価格合計(資産規模)」とは、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権の取得価格の合計額をいいます。なお、金額は1億円未満を四捨五入しています。

(注4) 「各月末賃貸可能戸数合計」欄には、当該月末時点において既に本投資法人が保有する不動産及び信託受益権にかかる信託財産たる不動産の賃貸可能戸数の合計を記載しています。

(ハ) 当期の資金調達状況

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

当期の実績としましては、平成19年4月に短期借入金の返済資金に充当する目的で、総額170億円の投資法人債(5年債・7年債)の発行を行いました。また、特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金に充当する目的で、総額156億円に上る短期及び長期借入れを行いました。長期借入金については借入期間を5年とし、金利スワップにより金利を固定化いたしました。これらにより、金利上昇リスク及びリファイナンスリスクへの対応を図っております。さらに、資金調達の安定性及び機動性の確保等を目的として、平成19年7月にコミットメントラインの極度枠を70億円に拡大いたしました。

この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は1,043.5億円(うち短期借入金297億円(一年以内返済予定長期借入金122億円含む)、長期借入金436.5億円、投資法人債310億円)となり、期末総資産有利子負債比率は53.3%、長期有利子負債比率は71.5%、長期固定比率(有利子負債残高に占める固定金利負債の比率)は67.7%となりました。

なお、当期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

| 格付機関                      | 格付内容                      |
|---------------------------|---------------------------|
| ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク   | 発行体格付：A3<br>格付けの見通し：ポジティブ |
| 株式会社格付投資情報センター<br>(R & I) | 発行体格付：A+<br>格付けの方向性：安定的   |

## (二) 業績及び分配の概要

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

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は13,393円となりました。

## ② 次期の見通し

### (イ) 運用方針及び対処すべき課題

2007年7月1日現在の都道府県地価調査によると、住宅地は全国平均で前年比ほぼ横ばい、商業地は16年ぶりにわずかながら上昇に転じました。都心部及び東京、大阪、名古屋を中心とする大都市圏並びに地方中核都市における開発に適した土地の取引価格は依然として上昇しており、不動産投資のグローバル化に伴う海外資金の流入による旺盛な投資需要と相まって、優良な賃貸住宅不動産の取得競争は激化しております。かかる投資環境下における今後の運用の成否の鍵は、安定した収益を将来的に確保できる優良投資用不動産を厳選して取得するための物件の選別と、大都市圏のみならず地方の中核都市も視野に入れたより幅広いパイプラインの構築やネットワークの拡大にあると考えています。

また、本投資法人では、これまで東京・大阪などの大都市圏にて取得してきた、いわゆる「近・新・大」の物件を本投資法人のポートフォリオにおける中核資産(コア資産)として位置づけていますが、これらの優良物件では、堅調な賃貸需要を背景として、入居者の入れ替えに伴う賃料水準の向上が見られており、この傾向は今後さらに顕著となっていくことが期待されます。本投資法人は、かかる賃料上昇に加え、資産運用における管理コストの削減及び管理水準の維持向上を図り、収益の持続的な内部成長を図っていくことを考えております。

一方、J-REIT市場は、市場規模の拡大とともに上場投資法人数が増加してきており、投資法人間における差別化が求められています。本投資法人は、高品質なポートフォリオの構築と、本投資法人の特徴であるブランド戦略を今後一層推進していくことで、差別化を図っていきたいと考えております。

さらに、上場投資法人及び本資産運用会社におけるコンプライアンス遵守の姿勢が強く求められておりますが、本投資法人の資産運用に際しては、コンプライアンス遵守の徹底を経営の基本として位置づけ、内部統制体制の強化を図りつつ、今後も厳格な姿勢で業務を遂行してまいりたい所存です。

### (ロ) 運用状況の見通し

a. 第6期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）の運用状況につきましては、営業収益6,400百万円、経常利益金額2,431百万円、当期純利益金額2,429百万円、1口当たり分配金14,800円を見込んでおります。

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記7ページ記載の「第6期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

b. 決算後に生じた重要な事実

(i) 資産の譲渡契約の締結

本投資法人は、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進することを目指し、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、当期末後に、下記のとおり、資産の売却を決定しました。これらの不動産にかかる信託受益権の概要は以下のとおりであり、売却の受渡期日は、平成19年10月30日です。

| 地域<br>(注1) | 物件番号 | 名称<br>(注2) | 譲渡先                               | 取得価格<br>(百万円) | 売却価格<br>(百万円) |
|------------|------|------------|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 都心主要5区     | C-6  | NCR新宿壹番館   | ケーエージー・エイト・<br>インベストメント特定目<br>的会社 | 1,978         | 2,181         |
| 都心主要5区     | C-7  | NCR新宿貳番館   |                                   | 889           | 979           |
| 都心主要5区     | C-26 | NCR笹塚      |                                   | 3,050         | 3,507         |
| 合計         |      |            |                                   | 5,917         | 6,667         |

(注1) 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区をいいます。

(注2) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表します。

(注3) 金額は百万円未満を切捨てて表示しております。但し、合計額については、端数処理を行う前の売却価格の総額を記載しています。

第6期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）運用状況予想の前提条件

| 項目           | 前提条件   |
|--------------|--|
| 営業期間         | <ul style="list-style-type: none"> <li>第6期：平成19年9月1日～平成20年2月29日（182日）</li> </ul>   |
| 運用資産         | <ul style="list-style-type: none"> <li>第6期につきましては、平成19年8月31日現在保有している104物件に、平成19年9月27日取得のニューシティレジデンス円山裏参道、平成19年10月19日取得のニューシティレジデンス用賀及びニューシティレジデンス肥後橋タワー、平成19年10月31日に取得予定のニューシティレジデンス住吉（仮称）、平成19年11月30日取得予定のニューシティレジデンス東比恵（仮称）を加え、平成19年10月30日に譲渡する予定のニューシティレジデンス新宿壱番館、ニューシティレジデンス新宿弐番館及びニューシティレジデンス笹塚を除いた合計106物件を前提としています。</li> </ul> |
| 発行済投資口数      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年8月31日現在の164,068口が第6期末まで変動しないことを前提としています。</li> </ul>  |
| 有利子負債比率      | <ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年8月31日現在の有利子負債比率は約55%です。第6期において取得する物件（本日現在既に取得した物件を含みます。）の決済資金の新規借入や第6期において譲渡する物件の売却代金による借入金の返済等を勘案した後の有利子負債比率が、第6期末において約55%となることを前提としています。</li> <li>本表における有利子負債の算出にあたっては、次の算式を使用しています。<br/>有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100</li> </ul>   |
| 営業費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加的資本的支出を含めて定額法により算出しており、第6期に913百万円を見込んでおります。</li> </ul>   |
| 1口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しております。</li> </ul>   |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>  |

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成19年5月30日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### 1. 貸借対照表

| 区分           | 前期<br>(平成19年2月28日現在) |            | 当期<br>(平成19年8月31日現在) |            | 増減         |       |
|--------------|----------------------|------------|----------------------|------------|------------|-------|
|              | 金額 (千円)              | 構成比        | 金額 (千円)              | 構成比        | 金額 (千円)    | 前期比   |
| (資産の部)       |                      | %          |                      | %          |            | %     |
| I. 流動資産      |                      |            |                      |            |            |       |
| 現金及び預金       | 4,713,872            |            | 4,245,687            |            | △468,184   |       |
| 信託現金及び信託預金※1 | 3,885,406            |            | 4,076,730            |            | 191,324    |       |
| 営業未収入金       | 136,718              |            | 119,610              |            | △17,107    |       |
| 前払費用         | 47,387               |            | 33,124               |            | △14,262    |       |
| 前渡金          | 700,000              |            | -                    |            | △700,000   |       |
| 未収消費税等       | -                    |            | 41,731               |            | 41,731     |       |
| その他の流動資産     | 24,134               |            | 51,866               |            | 27,732     |       |
| 貸倒引当金        | △3,616               |            | △4,917               |            | △1,300     |       |
| 流動資産合計       | 9,503,902            | 5.2        | 8,563,834            | 4.4        | △940,068   | △9.9  |
| II. 固定資産     |                      |            |                      |            |            |       |
| 1. 有形固定資産    |                      |            |                      |            |            |       |
| 建物           | 10,896,689           |            | 19,514,342           |            | 8,433,905  |       |
| 減価償却累計額      | 174,835              | 10,721,854 | 358,582              | 19,155,759 | 8,433,905  |       |
| 構築物          | 87,157               |            | 174,700              |            | 86,294     |       |
| 減価償却累計額      | 1,021                | 86,136     | 2,270                | 172,430    | 86,294     |       |
| 機械装置         | 209,476              |            | 409,816              |            | 194,434    |       |
| 減価償却累計額      | 4,545                | 204,931    | 10,450               | 399,366    | 194,434    |       |
| 工具器具備品       | 357,431              |            | 622,434              |            | 248,159    |       |
| 減価償却累計額      | 16,617               | 340,813    | 33,461               | 588,973    | 248,159    |       |
| 土地           |                      | 16,600,462 |                      | 26,135,278 | 9,534,816  |       |
| 信託建物 ※1      | 52,387,383           |            | 51,493,465           |            | △1,458,301 |       |
| 減価償却累計額      | 1,988,547            | 50,398,835 | 2,552,931            | 48,940,534 | △1,458,301 |       |
| 信託構築物 ※1     | 503,391              |            | 500,751              |            | △6,725     |       |
| 減価償却累計額      | 12,828               | 490,563    | 16,913               | 483,837    | △6,725     |       |
| 信託機械装置 ※1    | 615,229              |            | 605,360              |            | △18,804    |       |
| 減価償却累計額      | 31,528               | 583,701    | 40,464               | 564,896    | △18,804    |       |
| 信託工具器具備品 ※1  | 409,766              |            | 413,500              |            | △12,374    |       |
| 減価償却累計額      | 50,518               | 359,247    | 66,626               | 346,873    | △12,374    |       |
| 信託土地 ※1      |                      | 90,926,678 |                      | 88,970,691 | △1,955,986 |       |
| 有形固定資産合計     | 170,713,224          | 94.1       | 185,758,642          | 94.9       | 15,045,418 | 8.8   |
| 2. 無形固定資産    |                      |            |                      |            |            |       |
| 信託借地権        |                      | 913,996    |                      | 913,996    | -          |       |
| その他無形固定資産    |                      | 5,252      |                      | 4,875      | △377       |       |
| 無形固定資産合計     |                      | 919,248    |                      | 918,871    | △377       | △0.0  |
| 3. 投資その他の資産  |                      |            |                      |            |            |       |
| 差入預託保証金      | 10,274               |            | 11,454               |            | 1,180      |       |
| 長期前払費用       | 116,156              |            | 108,445              |            | △7,710     |       |
| 修繕積立金        | 181,632              |            | 197,441              |            | 15,809     |       |
| デリバティブ資産     | 28,871               |            | 12,110               |            | △16,760    |       |
| 投資その他の資産合計   | 336,934              | 0.2        | 329,453              | 0.2        | △7,481     | △2.2  |
| 固定資産合計       | 171,969,407          | 94.8       | 187,006,967          | 95.5       | 15,037,559 | 8.7   |
| III. 繰延資産    |                      |            |                      |            |            |       |
| 投資法人債発行費     | 36,604               |            | 114,657              |            | 78,052     |       |
| 繰延資産合計       | 36,604               | 0.0        | 114,657              | 0.1        | 78,052     | 213.2 |
| 資産合計         | 181,509,914          | 100.0      | 195,685,458          | 100.0      | 14,175,543 | 7.8   |



| 区分                   | 前期<br>(平成 19 年 2 月 28 日現在) |       | 当期<br>(平成 19 年 8 月 31 日現在) |       | 増減         |       |
|----------------------|----------------------------|-------|----------------------------|-------|------------|-------|
|                      | 金額 (千円)                    | 構成比   | 金額 (千円)                    | 構成比   | 金額 (千円)    | 前期比   |
| (負債の部)               |                            | %     |                            | %     |            | %     |
| I. 流動負債              |                            |       |                            |       |            |       |
| 営業未払金                | 255,079                    |       | 222,623                    |       | △32,456    |       |
| 短期借入金 ※2             | 25,300,000                 |       | 17,500,000                 |       | △7,800,000 |       |
| 一年以内返済予定<br>長期借入金 ※1 | 12,200,000                 |       | 12,200,000                 |       | -          |       |
| 未払金                  | 382,161                    |       | 571,083                    |       | 188,921    |       |
| 未払費用                 | 155,213                    |       | 283,164                    |       | 127,951    |       |
| 未払消費税等               | 32,675                     |       | -                          |       | △32,675    |       |
| 未払法人税等               | 4,983                      |       | 1,484                      |       | △3,499     |       |
| 前受金                  | 436,150                    |       | 508,475                    |       | 72,324     |       |
| 繰延税金負債               | 11,038                     |       | 7,274                      |       | △3,764     |       |
| その他の流動負債             | 13,381                     |       | 42,084                     |       | 28,702     |       |
| 流動負債合計               | 38,790,684                 | 21.4  | 31,336,189                 | 16.0  | △7,454,495 | △19.2 |
| II. 固定負債             |                            |       |                            |       |            |       |
| 投資法人債                | 14,000,000                 |       | 31,000,000                 |       | 17,000,000 |       |
| 長期借入金 ※1             | 38,800,000                 |       | 43,650,000                 |       | 4,850,000  |       |
| 繰延税金負債               | -                          |       | 4,770                      |       | 4,770      |       |
| 預り敷金保証金              | 217,062                    |       | 262,001                    |       | 44,939     |       |
| 信託預り敷金保証金            | 1,455,701                  |       | 1,425,269                  |       | △30,431    |       |
| デリバティブ債務             | 3,592                      |       | 477                        |       | △3,114     |       |
| 固定負債合計               | 54,476,356                 | 30.0  | 76,342,519                 | 39.0  | 21,866,163 | 40.1  |
| 負債合計                 | 93,267,040                 | 51.4  | 107,678,709                | 55.0  | 14,411,668 | 15.5  |
| (純資産の部) ※3           |                            |       |                            |       |            |       |
| I. 投資主資本             |                            |       |                            |       |            |       |
| 1. 出資総額              | 85,791,179                 |       | 85,791,179                 |       | -          |       |
| 2. 剰余金               |                            |       |                            |       |            |       |
| 当期末処分利益              | 2,437,788                  |       | 2,197,443                  |       | △240,344   |       |
| 投資主資本合計              | 88,228,967                 | 48.6  | 87,988,623                 | 45.0  | △240,344   | △0.3  |
| II. 評価・換算差額等         |                            |       |                            |       |            |       |
| 1. 繰延ヘッジ損益           | 13,906                     |       | 18,126                     |       | 4,219      |       |
| 評価・換算差額等<br>合計       | 13,906                     | 0.0   | 18,126                     | 0.0   | 4,219      | 30.3  |
| 純資産合計                | 88,242,874                 | 48.6  | 88,006,749                 | 45.0  | △236,125   | △0.3  |
| 負債・純資産合計             | 181,509,914                | 100.0 | 195,685,458                | 100.0 | 14,175,543 | 7.8   |

## 2. 損益計算書

| 区分           | 前期<br>自 平成 18 年 9 月 1 日<br>至 平成 19 年 2 月 28 日 |           |       | 当期<br>自 平成 19 年 3 月 1 日<br>至 平成 19 年 8 月 31 日 |           |       | 増減       |       |
|--------------|---|-----------|-------|---|-----------|-------|----------|-------|
|              | 金額 (千円)                                       |           | 構成比   | 金額 (千円)                                       |           | 構成比   | 金額 (千円)  | 前期比   |
| 1. 営業収益      |   |           | %     |   |           | %     |          | %     |
| 不動産賃貸事業収入※1  | 4,734,746                                     |           |       | 5,328,215                                     |           |       |          |       |
| 不動産等売却益※2    | 944,147                                       | 5,678,893 | 100.0 | 401,893                                       | 5,730,109 | 100.0 | 51,215   | 0.9   |
| 2. 営業費用      |   |           |       |   |           |       |          |       |
| 不動産賃貸事業費用※1  | 1,856,401                                     |           |       | 2,053,080                                     |           |       |          |       |
| 資産運用報酬       | 462,192                                       |           |       | 508,953                                       |           |       |          |       |
| 資産保管委託報酬     | 10,704  |           |       | 11,575  |           |       |          |       |
| 一般事務委託報酬     | 27,212  |           |       | 19,945  |           |       |          |       |
| 役員報酬         | 4,200   |           |       | 4,200   |           |       |          |       |
| その他営業費用      | 166,782                                       | 2,527,493 | 44.5  | 154,325                                       | 2,752,080 | 48.0  | 224,586  | 8.9   |
| 営業利益金額       |   | 3,151,400 | 55.5  |   | 2,978,028 | 52.0  | △173,371 | △5.5  |
| 3. 営業外収益     |   |           |       |   |           |       |          |       |
| 受取利息         | 805   |           |       | 1,452   |           |       |          |       |
| 雑収入          | 1,907   | 2,712     | 0.0   | 2,090   | 3,542     | 0.1   | 830      | 30.6  |
| 4. 営業外費用     |   |           |       |   |           |       |          |       |
| 支払利息         | 371,280                                       |           |       | 423,048                                       |           |       |          |       |
| 融資関連費用       | 123,257                                       |           |       | 98,049  |           |       |          |       |
| 投資法人債利息      | 110,903                                       |           |       | 238,862                                       |           |       |          |       |
| 投資口交付費       | 88,544  |           |       | -   |           |       |          |       |
| 投資法人債発行費償却   | 12,201  |           |       | 19,041  |           |       |          |       |
| その他営業外費用     | 5,505   | 711,692   | 12.5  | 3,402   | 782,405   | 13.7  | 70,712   | 9.9   |
| 経常利益金額       |   | 2,442,420 | 43.0  |   | 2,199,166 | 38.4  | △243,253 | △10.0 |
| 税引前当期純利益金額   |   | 2,442,420 | 43.0  |   | 2,199,166 | 38.4  | △243,253 | △10.0 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 5,012   |           |       | 1,501   |           |       |          |       |
| 法人税等調整額      | △333  | 4,679     | 0.1   | 287   | 1,788     | 0.1   | △2,890   | △61.8 |
| 当期純利益金額      |   | 2,437,740 | 42.9  |   | 2,197,377 | 38.3  | △240,362 | △9.9  |
| 前期繰越利益       |   | 47        |       |   | 65        |       | 18       | 38.5  |
| 当期未処分利益      |   | 2,437,788 |       |   | 2,197,443 |       | △240,344 | △9.9  |

### 3. 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日）

（単位：千円）

|                    | 投資主資本      |            |            | 評価・換算差額等 | 純資産合計      |
|--------------------|------------|------------|------------|----------|------------|
|                    | 出資総額       | 剰余金        | 投資主資本合計    | 繰延ヘッジ損益  |            |
|                    |            | 当期末処分利益    |            |          |            |
| 平成 18 年 8 月 31 日残高 | 65,106,293 | 1,631,032  | 66,737,326 | 19,000   | 66,756,326 |
| 当期中の変動額            |            |            |            |          |            |
| 新投資口の発行            | 20,684,885 | -          | 20,684,885 | -        | 20,684,885 |
| 剰余金の分配             | -          | △1,630,984 | △1,630,984 | -        | △1,630,984 |
| 当期純利益金額            | -          | 2,437,740  | 2,437,740  | -        | 2,437,740  |
| 繰延ヘッジ損益            | -          | -          | -          | △5,093   | △5,093     |
| 当期変動額の合計           | 20,684,885 | 806,755    | 21,491,641 | △5,093   | 21,486,547 |
| 平成 19 年 2 月 28 日残高 | 85,791,179 | 2,437,788  | 88,228,967 | 13,906   | 88,242,874 |

当期（自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

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

#### 4. 金銭の分配に係る計算書

| 区分                           | 前期  | 当期  |
|------------------------------|---|---|
|                              | 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   |
| I 当期末処分利益                    | (単位：円)<br>2,437,788,331   | (単位：円)<br>2,197,443,875   |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たりの分配金の額) | 2,437,722,344   | 2,197,362,724   |
| III 次期繰越利益                   | (14,858)<br>65,987  | (13,393)<br>81,151  |
| 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。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口164,068口の整数倍の最大値となる2,437,722,344円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第1項(2)に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口164,068口の整数倍の最大値となる2,197,362,724円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第1項(2)に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p> |

## 5. キャッシュ・フロー計算書

| 区 分                          | 注<br>記<br>番<br>号 | 前期                                       | 当期                                       | 増減          |
|------------------------------|------------------|--|--|-------------|
|                              |                  | 自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月 28日<br>金額 (千円) | 自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月 31日<br>金額 (千円) |             |
| <b>I. 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>   |                  |  |  |             |
| 税引前当期純利益金額                   |                  | 2,442,420                                | 2,199,166                                | △243,253    |
| 減価償却費                        |                  | 737,301                                  | 846,941                                  | 109,640     |
| 長期前払費用償却額                    |                  | 39,552                                   | 37,129                                   | △2,422      |
| 投資法人債発行費償却額                  |                  | 12,201                                   | 19,041                                   | 6,840       |
| 受取利息                         |                  | △805                                     | △1,452                                   | △647        |
| 支払利息                         |                  | 482,183                                  | 661,911                                  | 179,727     |
| 投資口交付費                       |                  | 88,544                                   | -  | △88,544     |
| 営業未収入金の増加・減少額                |                  | △9,798                                   | △59,078                                  | △49,279     |
| 未収消費税等の増加・減少額                |                  | 46,449                                   | △41,731                                  | △88,180     |
| 営業未払金の増加・減少額                 |                  | 92,562                                   | △32,456                                  | △125,019    |
| 未払金の増加・減少額                   |                  | 61,057                                   | 79,510                                   | 18,452      |
| 未払消費税等の増加・減少額                |                  | 32,675                                   | △32,675                                  | △65,350     |
| 前受金の増加・減少額                   |                  | 52,406                                   | 72,324                                   | 19,917      |
| 信託有形固定資産の売却による減少額            |                  | 7,706,296                                | 2,846,117                                | △4,860,179  |
| 長期前払費用の支払額                   |                  | △60,066                                  | △29,418                                  | 30,647      |
| その他                          |                  | △86,059                                  | 48,773                                   | 134,832     |
| 小計                           |                  | 11,636,922                               | 6,614,103                                | △5,022,818  |
| 利息の受取額                       |                  | 805                                      | 1,452                                    | 647         |
| 利息の支払額                       |                  | △447,477                                 | △533,959                                 | △86,482     |
| 法人税等の支払額                     |                  | △634                                     | △5,000                                   | △4,366      |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー             |                  | 11,189,615                               | 6,076,595                                | △5,113,020  |
| <b>II. 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  |                  |  |  |             |
| 有形固定資産の取得による支出               |                  | △7,294,971                               | △17,912,736                              | △10,617,764 |
| 信託有形固定資産の取得による支出             |                  | △16,661,391                              | △34,696                                  | 16,626,695  |
| 前渡金による支出                     |                  | △700,000                                 | -  | 700,000     |
| 無形固定資産の取得による支出               |                  | △245                                     | △57                                      | 188         |
| 差入預託保証金の収入                   |                  | -  | 39                                       | 39          |
| 差入預託保証金の支出                   |                  | -  | △1,220                                   | △1,220      |
| 預り敷金保証金の収入                   |                  | 103,286                                  | 68,760                                   | △34,525     |
| 預り敷金保証金の支出                   |                  | △3,692                                   | △16,384                                  | △12,692     |
| 預り敷金保証金対応預金の預入による支出          |                  | △132,678                                 | △79,432                                  | 53,246      |
| 預り敷金保証金対応預金の引出による収入          |                  | 16,380                                   | 31,966                                   | 15,585      |
| 信託預り敷金保証金の収入                 |                  | 277,060                                  | 174,178                                  | △102,882    |
| 信託預り敷金保証金の支出                 |                  | △313,338                                 | △141,721                                 | 171,616     |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出      |                  | △283,119                                 | △193,045                                 | 90,073      |
| 信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入      |                  | 423,981                                  | 214,842                                  | △209,138    |
| 修繕積立金の支出                     |                  | △121,738                                 | △13,135                                  | 108,602     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー             |                  | △24,690,468                              | △17,902,643                              | 6,787,824   |
| <b>III. 財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |                  |  |  |             |
| 短期借入金の借入による収入                |                  | 25,300,000                               | 9,200,000                                | △16,100,000 |
| 短期借入金の返済による支出                |                  | △33,500,000                              | △17,000,000                              | 16,500,000  |
| 長期借入金の借入による収入                |                  | 17,700,000                               | 6,400,000                                | △11,300,000 |
| 長期借入金の返済による支出                |                  | △13,800,000                              | △1,550,000                               | 12,250,000  |
| 投資法人債発行による収入                 |                  | -  | 17,000,000                               | 17,000,000  |
| 投資法人債発行費の支出                  |                  | -  | △97,093                                  | △97,093     |
| 投資口の発行による収入                  |                  | 20,684,885                               | -  | △20,684,885 |
| 投資口交付費による支出                  |                  | △88,544                                  | -  | 88,544      |
| 分配金の支払額                      |                  | △1,630,984                               | △2,429,259                               | △798,274    |

|                      |    |            |            |            |
|----------------------|----|------------|------------|------------|
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     |    | 14,665,356 | 11,523,646 | △3,141,710 |
| IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額 |    | 1,164,504  | △302,401   | △1,466,905 |
| V. 現金及び現金同等物の期首残高    |    | 5,673,658  | 6,838,162  | 1,164,504  |
| VI. 現金及び現金同等物の期末残高   | ※1 | 6,838,162  | 6,535,761  | △302,401   |

6. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

| 項 目             | 前期  | 当期   |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
|-----------------|---|--|-------|-----|--------|------|--------|--------|-------|---|----|-------|-----|--------|------|--------|--------|-------|
|                 | 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   |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 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あります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～65年</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>17～30年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>2～15年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産<br/>その他無形固定資産<br/>定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用<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 | 機械装置 | 17～30年 | 工具器具備品 | 2～15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あります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>10～65年</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>17～30年</td></tr> <tr><td>工具器具備品</td><td>2～30年</td></tr> </table> <p>②無形固定資産<br/>その他無形固定資産<br/>同左</p> <p>③長期前払費用<br/>同左</p> | 建物 | 2～65年 | 構築物 | 10～65年 | 機械装置 | 17～30年 | 工具器具備品 | 2～30年 |
| 建物              | 2～65年   |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 構築物             | 10～65年  |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 機械装置            | 17～30年  |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 工具器具備品          | 2～15年   |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 建物              | 2～65年   |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 構築物             | 10～65年  |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 機械装置            | 17～30年  |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 工具器具備品          | 2～30年   |  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 2. 繰延資産の処理方法    | <p>①投資口交付費<br/>支出時に全額費用として処理しております。なお、平成18年11月22日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年11月22日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、739,200千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、投資口交付費は、739,200千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p> <p>②投資法人債発行費<br/>3年間で均等額を償却しております。</p> | <p>① ー</p> <p>②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。</p> |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 3. 引当金の計上基準     | <p>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。</p>  | <p>貸倒引当金<br/>同左</p>  |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |
| 4. 収益及び費用の計上基準  | <p>固定資産税等の費用処理方法<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不動産賃貸事業費用として費用処理する</p>  | <p>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不動産賃貸事業費用として費用処理する</p>   |       |     |        |      |        |        |       |   |    |       |     |        |      |        |        |       |

|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
|                                | <p>方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,191千円です。</p>  | <p>方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,517千円です。</p> |
| 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/>同左</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、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権<br/>c. 信託預り敷金保証金</p>   | 同左   |
| 7. 消費税等の処理方法                   | <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>  | 同左   |
| 8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲       | <p>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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>  | 同左   |

(会計方針の変更に係る注記)

| 項 目          | 前期                           | 当期                           |
|--------------|------------------------------|------------------------------|
|              | 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 |
| 固定資産の減価償却の方法 | —                            | 平成19年度税制改正に伴い、当期より平          |



|           |   |   |
|-----------|---|---|
|           |   | <p>成 19 年 4 月 1 日以降に取得した有形固定資産について残存価格を廃止し、耐用年数経過時点に備忘価格の 1 円を残して全額償却する方法を採用しております。</p> <p>なお、この変更による影響額は軽微であります。</p>   |
| 繰延資産の処理方法 | — | <p>当期より「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」（企業会計基準委員会 平成 18 年 8 月 11 日 実務対応報告第 19 号）が適用されることになったことに伴い、投資法人債発行費については、償還までの期間にわたり定額法により償却する方法に変更しております。これにより、従来の方法に比べ、投資法人債発行費は、9,342 千円増加し、投資法人債発行費償却は同額減少するとともに、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額増加しております。なお、第 4 期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は、同実務対応報告の経過措置に基づき従前の会計処理を適用し、3 年間で均等額を償却しております。</p> |

(追加情報)

| 項 目         | 前期   | 当期                                      |
|-------------|--|---|
|             | 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 |
| 金利スワップの特例処理 | <p>金利スワップの処理方法として、従来、繰延ヘッジ処理によっておりましたが、投信法の改正（平成 18 年 5 月 1 日施行）に伴い、本改正後開始した金利スワップのうち、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。</p> <p>この結果、従来の処理より負債が 43,881 千円減少し、純資産が同額増加しております。また、損益に与える影響はございません。</p> | —                                       |

## (貸借対照表に関する注記)

| 前期<br>(平成 19 年 2 月 28 日現在)   | 当期<br>(平成 19 年 8 月 31 日現在)   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
|--|--|-----------|---------|------------|-----------|-----------|--|-----------------|-----------|---------|------|-------------------|-----------|------------|-------------------|------------|-------|-------------------|----|------------|--|------------|-----------|------|------------|-------|---------|--------|--------|----------|---------|------|-------------------|----|------------|-------------------|------------|-------|-------------------|----|------------|
| <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,154,062</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">27,853,419</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">282,767</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">82,581</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">137,190</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;"><u>48,513,072</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">79,023,094</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 style="width: 100%;"> <tr> <td>一年以内返済予定<br/>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,200,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>21,100,000</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">33,300,000</td> </tr> </table> | 信託現金及び信託預金   | 2,154,062 | 信託建物    | 27,853,419 | 信託構築物     | 282,767   | 信託機械装置   | 82,581          | 信託工具器具備品  | 137,190 | 信託土地 | <u>48,513,072</u> | 合計        | 79,023,094 | 一年以内返済予定<br>長期借入金 | 12,200,000 | 長期借入金 | <u>21,100,000</u> | 合計 | 33,300,000 | <p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,147,202</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">26,659,739</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">277,819</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">71,892</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">135,141</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;"><u>46,556,988</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">75,848,783</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 style="width: 100%;"> <tr> <td>一年以内返済予定<br/>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,200,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>19,550,000</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">31,750,000</td> </tr> </table> | 信託現金及び信託預金 | 2,147,202 | 信託建物 | 26,659,739 | 信託構築物 | 277,819 | 信託機械装置 | 71,892 | 信託工具器具備品 | 135,141 | 信託土地 | <u>46,556,988</u> | 合計 | 75,848,783 | 一年以内返済予定<br>長期借入金 | 12,200,000 | 長期借入金 | <u>19,550,000</u> | 合計 | 31,750,000 |
| 信託現金及び信託預金   | 2,154,062  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託建物   | 27,853,419   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託構築物  | 282,767  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託機械装置   | 82,581   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託工具器具備品   | 137,190  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託土地   | <u>48,513,072</u>  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 合計   | 79,023,094   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 一年以内返済予定<br>長期借入金  | 12,200,000   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 長期借入金  | <u>21,100,000</u>  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 合計   | 33,300,000   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託現金及び信託預金   | 2,147,202  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託建物   | 26,659,739   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託構築物  | 277,819  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託機械装置   | 71,892   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託工具器具備品   | 135,141  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 信託土地   | <u>46,556,988</u>  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 合計   | 75,848,783   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 一年以内返済予定<br>長期借入金  | 12,200,000   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 長期借入金  | <u>19,550,000</u>  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 合計   | 31,750,000   |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| <p>※2. コミットメントライン契約<br/>本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> </table>   | コミットメントライン契約の総額  | 2,000,000 | 当期末借入残高 | —          | 当期末未使用枠残高 | 2,000,000 | <p>※2. コミットメントライン契約<br/>同左</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td style="text-align: right;">7,000,000</td> </tr> </table> | コミットメントライン契約の総額 | 7,000,000 | 当期末借入残高 | —    | 当期末未使用枠残高         | 7,000,000 |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| コミットメントライン契約の総額  | 2,000,000  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 当期末借入残高  | —  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 当期末未使用枠残高  | 2,000,000  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| コミットメントライン契約の総額  | 7,000,000  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 当期末借入残高  | —  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| 当期末未使用枠残高  | 7,000,000  |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |
| <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>   | <p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p> |           |         |            |           |           |  |                 |           |         |      |                   |           |            |                   |            |       |                   |    |            |  |            |           |      |            |       |         |        |        |          |         |      |                   |    |            |                   |            |       |                   |    |            |

## (損益計算書に関する注記)

| 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日 | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31日 |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. 不動産賃貸事業損益の内訳                    | 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)                            |
| 不動産賃貸事業収入                          | 不動産賃貸事業収入                          |
| 賃貸料                                | 賃貸料                                |
| 4,305,680                          | 4,907,248                          |
| 駐車場収入                              | 駐車場収入                              |
| 137,530                            | 160,198                            |
| 付帯収入                               | 付帯収入                               |
| 15,516                             | 13,437                             |
| その他賃貸事業収入                          | その他賃貸事業収入                          |
| <u>276,017</u>                     | <u>247,330</u>                     |
| 合計                                 | 合計                                 |
| 4,734,746                          | 5,328,215                          |
| B. 不動産賃貸事業費用                       | B. 不動産賃貸事業費用                       |
| (単位：千円)                            | (単位：千円)                            |
| 不動産賃貸事業費用                          | 不動産賃貸事業費用                          |
| 修繕維持費                              | 修繕維持費                              |
| 283,269                            | 315,332                            |
| 水道光熱費                              | 水道光熱費                              |
| 74,617                             | 67,954                             |
| 物件管理委託料                            | 物件管理委託料                            |
| 135,677                            | 144,697                            |
| 固定資産税等                             | 固定資産税等                             |
| 123,485                            | 164,699                            |
| 保険料                                | 保険料                                |
| 10,488                             | 11,559                             |
| 仲介手数料及び広告費等                        | 仲介手数料及び広告費等                        |
| 358,515                            | 365,558                            |
| 信託報酬                               | 信託報酬                               |
| 46,459                             | 47,563                             |
| 減価償却費                              | 減価償却費                              |
| 737,301                            | 846,941                            |
| 貸倒引当金繰入額                           | 貸倒引当金繰入額                           |
| 3,053                              | 2,772                              |
| その他賃貸事業費用                          | その他賃貸事業費用                          |
| <u>83,533</u>                      | <u>86,001</u>                      |
| 合計                                 | 合計                                 |
| 1,856,401                          | 2,053,080                          |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)                 | C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)                 |
| 2,878,345 千円                       | 3,275,134 千円                       |
| 2. 不動産等売却損益の内訳                     | 2. 不動産等売却損益の内訳                     |
| (単位：千円)                            | (単位：千円)                            |
| M-1 ニューシティレジデンス目黒三田                | C-21 ニューシティレジデンス神保町                |
| 不動産等売却収入                           | 不動産等売却収入                           |
| 7,070,000                          | 3,275,000                          |
| 不動産等売却原価                           | 不動産等売却原価                           |
| 6,086,246                          | 2,845,467                          |
| その他売却費用                            | その他売却費用                            |
| <u>25,913</u>                      | <u>27,639</u>                      |
| 不動産等売却益                            | 不動産等売却益                            |
| <u>957,840</u>                     | <u>401,893</u>                     |
| M-7 ニューシティレジデンス経堂                  |                                    |
| 不動産等売却収入                           |                                    |
| 757,000                            |                                    |
| 不動産等売却原価                           |                                    |
| 748,249                            |                                    |
| その他売却費用                            |                                    |
| <u>4,975</u>                       |                                    |
| 不動産等売却益                            |                                    |
| <u>3,775</u>                       |                                    |

|                    |                |  |
|--------------------|----------------|--|
| R-8 ニューシティレジデンス上本町 |                |  |
| 不動産等売却収入           | 859,000        |  |
| 不動産等売却原価           | 871,805        |  |
| その他売却費用            | <u>4,662</u>   |  |
| 不動産等売却損            | <u>△17,468</u> |  |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 項 目          | 期 別   |   |
|--------------|---|---|
|              | 前期<br>自 平成 18 年 9 月 1 日<br>至 平成 19 年 2 月 28 日 | 当期<br>自 平成 19 年 3 月 1 日<br>至 平成 19 年 8 月 31 日 |
| 1. 発行可能投資口総数 | 2,000,000 口                                   | 2,000,000 口                                   |
| 2. 発行済投資口数   | 164,068 口                                     | 164,068 口                                     |

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

| 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日  | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31日  |
|---|---|
| 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係<br>(平成19年2月28日現在)<br>現金及び預金勘定 4,713,872 千円<br>信託現金及び信託預金勘定 3,885,406 千円<br>預り敷金保証金対応預金(注) △264,317 千円<br>信託預り敷金保証金<br>対応信託預金(注) <u>△ 1,496,798 千円</u><br>現金及び現金同等物 <u>6,838,162 千円</u> | 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<br>(平成19年8月31日現在)<br>現金及び預金勘定 4,245,687 千円<br>信託現金及び信託預金勘定 4,076,730 千円<br>預り敷金保証金対応預金(注) △311,784 千円<br>信託預り敷金保証金<br>対応信託預金(注) <u>△ 1,474,871 千円</u><br>現金及び現金同等物 <u>6,535,761 千円</u> |
| (注) テナントから預っている敷金保証金のために留保されている預金及び信託預金です。  | (注) テナントから預っている敷金保証金のために留保されている預金及び信託預金です。  |

## (リース取引に関する注記)

| 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日   | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31日   |
|--|--|
| オペレーティング・リース取引(貸手側)<br>未経過リース料<br><br>1年内 411,036 千円<br>1年超 <u>554,433 千円</u><br>合計 965,469 千円 | オペレーティング・リース取引(貸手側)<br>未経過リース料<br><br>1年内 253,571 千円<br>1年超 <u>448,698 千円</u><br>合計 702,269 千円 |

## (有価証券に関する注記)

前期(自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)  
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期(自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)  
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

| 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日  | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31日   |
|---|--|
| <p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容<br/>本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に関する取組方針<br/>本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的<br/>本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。<br/>なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の手法<br/>繰延ヘッジ処理によっております。<br/>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 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 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 ヘッジ有効性の評価方法<br/>ヘッジ対象のキャッシュ・フローの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討することにより、有効性の評価を行っております。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、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容<br/>金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。<br/>なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制<br/>資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項<br/>全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。</p> | <p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容<br/>同左</p> <p>(2) 取引に関する取組方針<br/>同左</p> <p>(3) 取引の利用目的<br/>同左</p> <p>① ヘッジ会計の手法<br/>同左</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 ヘッジ有効性の評価方法<br/>同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容<br/>同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制<br/>同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項<br/>同左</p> |

(退職給付に関する注記)

前期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)  
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)  
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## (税効果会計に関する注記)

| 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日                               | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31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<br>内訳<br><br>(単位：千円)                  | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別<br>内訳<br><br>(単位：千円)                  |
| (繰延税金資産)   | (1) 流動の部   |
| 未払事業税損金不算入額 333  | 繰延税金資産 (流動)  |
| 貸倒損失否認 1,945   | 未払事業税損金不算入額 45   |
| 貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>1,432</u>                                      | 貸倒損失否認 1,897   |
| 繰延税金資産小計 3,710   | 貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>1,936</u>                                      |
| 評価性引当額 <u>△3,377</u>   | 繰延税金資産小計 3,880   |
| 繰延税金資産合計 <u>333</u>  | 評価性引当額 <u>△3,834</u>   |
| (繰延税金負債)   | 繰延税金負債 (流動)  |
| 繰延ヘッジ損益 <u>11,372</u>  | 繰延ヘッジ損益 <u>7,320</u>   |
| 繰延税金負債合計 <u>11,372</u>   | 繰延税金負債合計 <u>7,320</u>  |
| (繰延税金負債の純額) <u>11,038</u>  | (繰延税金負債の純額) <u>7,274</u>   |
|  | (2) 固定の部   |
|  | 繰延税金負債 (固定)  |
|  | 繰延ヘッジ損益 <u>4,770</u>   |
|  | 繰延税金負債合計 <u>4,770</u>  |
|  | (繰延税金負債の純額) <u>4,770</u>   |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担<br>率との差異の原因となった主な項目別の内訳<br><br>(単位：%) | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担<br>率との差異の原因となった主な項目別の内訳<br><br>(単位：%) |
| 法定実効税率 39.39   | 法定実効税率 39.39   |
| (調整)   | (調整)   |
| 支払分配金の損金算入額 <u>△39.31</u>  | 支払分配金の損金算入額 <u>△39.36</u>  |
| その他 <u>0.11</u>  | その他 <u>0.05</u>  |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.19</u>                                    | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.08</u>                                    |

## (持分法損益等に関する注記)

前期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (自平成18年9月1日 至平成19年2月28日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等

| 属性        | 氏名   | 職業  | 議決権等の<br>所有(被所有)<br>割合(%) | 取引の内容   | 取引金額<br>(千円) | 科目  | 期末<br>残高<br>(千円) |
|-----------|------|---|---------------------------|---|--------------|-----|------------------|
| 役員及びその近親者 | 藤田哲也 | 本投資法人執行役員兼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 | (被所有)<br>間接 0.0           | 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への資産運用報酬の支払(注1)(注2) | 704,692      | 未払金 | 291,127          |

- (注1) 藤田哲也が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注2) 資産運用報酬には、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242,500千円が含まれております。
- (注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等  
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

当期 (自平成19年3月1日 至平成19年8月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等

| 属性        | 氏名           | 職業  | 議決権等の<br>所有(被所有)<br>割合(%) | 取引の内容   | 取引金額<br>(千円) | 科目  | 期末<br>残高<br>(千円) |
|-----------|--------------|---|---------------------------|---|--------------|-----|------------------|
| 役員及びその近親者 | 新井潤          | 本投資法人執行役員兼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 | なし                        | 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への資産運用報酬の支払(注1)(注2) | 220,801      | 未払金 | 231,841          |
| 役員及びその近親者 | 藤田哲也<br>(注5) | 本投資法人執行役員兼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 | (被所有)<br>間接 0.0           | 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への資産運用報酬の支払(注3)(注4) | 465,295      | 未払金 | 163,872          |

- (注1) 新井潤が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注2) 資産運用報酬には、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77,455千円が含まれております。
- (注3) 藤田哲也が第三者(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)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。
- (注4) 資産運用報酬には、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99,688千円が含まれております。
- (注5) 平成19年6月28日開催の役員会において執行役員辞任の承認があり、平成19年7月31日付にて藤田哲也が辞任しました。これにより、同氏は、関連当事者ではなくなったため、関連当事者であった期間中の取引金額および関連当事者でなくなった時点の残高を記載しております。なお、藤田哲也の辞任後は、新井潤が本投資法人の執行役員として業務執行にあっております。
- (注6) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等  
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。



## (1口当たり情報に関する注記)

| 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日  | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31日 |
|---|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 537,843円  | 1口当たり純資産額 536,404円                 |
| 1口当たり当期純利益金額 16,804円  | 1口当たり当期純利益金額 13,393円               |
| 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。 | 同左                                 |

|                      | 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日 | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31日 |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益金額 (千円)         | 2,437,740                          | 2,197,377                          |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円)   | —                                  | —                                  |
| 普通投資口に係る当期純利益金額 (千円) | 2,437,740                          | 2,197,377                          |
| 期中平均投資口数 (口)         | 145,062                            | 164,068                            |

〔重要な後発事象に関する注記〕

| 前期<br>自 平成18年9月 1日<br>至 平成19年2月28日   | 当期<br>自 平成19年3月 1日<br>至 平成19年8月31日 |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
|--|------------------------------------|-------------|--------------|-------------|----------|-------------|------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----|-----------|---|
| <p>1. 資産の譲渡契約の締結</p> <p>本投資法人は、平成19年4月13日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。</p> <p>【ニューシティレジデンス神保町】<br/>譲渡価格(注) : 3,275百万円<br/>損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約400百万円を計上する予定です。<br/>譲渡予定日 : 平成19年6月29日<br/>譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社<br/>(注) 譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 投資法人債の発行</p> <p>本投資法人は平成18年11月30日開催の役員会決議に基づき、借入金の返済に充当する目的で以下のとおり投資法人債を発行し、平成19年4月12日に払込が完了しました。</p> <p>① 第2回無担保投資法人債</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発行年月日：平成19年4月12日</li> <li>・ 発行価額の総額：12,000百万円</li> <li>・ 利率：1.79%</li> <li>・ 償還期限：平成24年4月12日</li> <li>・ 償還方法：期日一括</li> </ul> <p>② 第3回無担保投資法人債</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 発行年月日：平成19年4月12日</li> <li>・ 発行価額の総額：5,000百万円</li> <li>・ 利率：2.15%</li> <li>・ 償還期限：平成26年4月11日</li> <li>・ 償還方法：期日一括</li> </ul> <p>3. 借入金の返済</p> <p>本投資法人は第4期末後、以下の借入金につき期限前に返済を行いました。</p> <p>① 借入先及び返済金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>株式会社三井住友銀行</td><td style="text-align: right;">4,300.39百万円</td></tr> <tr><td>中央三井信託銀行株式会社</td><td style="text-align: right;">2,150.25百万円</td></tr> <tr><td>株式会社新生銀行</td><td style="text-align: right;">2,150.20百万円</td></tr> <tr><td>株式会社あおぞら銀行</td><td style="text-align: right;">1,411.06百万円</td></tr> <tr><td>株式会社福岡銀行</td><td style="text-align: right;">1,343.87百万円</td></tr> <tr><td>株式会社北洋銀行</td><td style="text-align: right;">1,343.87百万円</td></tr> <tr><td>住友信託銀行株式会社</td><td style="text-align: right;">940.71百万円</td></tr> <tr><td>株式会社りそな銀行</td><td style="text-align: right;">671.93百万円</td></tr> <tr><td>株式会社百五銀行</td><td style="text-align: right;">671.93百万円</td></tr> <tr><td>三井住友海上火災保険株式会社</td><td style="text-align: right;">671.93百万円</td></tr> <tr><td>株式会社山口銀行</td><td style="text-align: right;">671.93百万円</td></tr> <tr><td>株式会社千葉銀行</td><td style="text-align: right;">671.93百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">17,000百万円</td></tr> </table> <p>② 借入方法：無担保・無保証</p> <p>③ 返済日：平成19年4月17日</p> | 株式会社三井住友銀行                         | 4,300.39百万円 | 中央三井信託銀行株式会社 | 2,150.25百万円 | 株式会社新生銀行 | 2,150.20百万円 | 株式会社あおぞら銀行 | 1,411.06百万円 | 株式会社福岡銀行 | 1,343.87百万円 | 株式会社北洋銀行 | 1,343.87百万円 | 住友信託銀行株式会社 | 940.71百万円 | 株式会社りそな銀行 | 671.93百万円 | 株式会社百五銀行 | 671.93百万円 | 三井住友海上火災保険株式会社 | 671.93百万円 | 株式会社山口銀行 | 671.93百万円 | 株式会社千葉銀行 | 671.93百万円 | 合計 | 17,000百万円 | <p>1. 資産の譲渡契約の締結</p> <p>本投資法人は、平成19年9月14日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。</p> <p>【ニューシティレジデンス新宿壱番館】<br/>譲渡価格(注) : 2,181百万円<br/>損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約177百万円を計上する予定です。<br/>譲渡予定日 : 平成19年10月30日<br/>譲渡先 : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社<br/>(注) 譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>【ニューシティレジデンス新宿弐番館】<br/>譲渡価格(注) : 979百万円<br/>損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約76百万円を計上する予定です。<br/>譲渡予定日 : 平成19年10月30日<br/>譲渡先(注2) : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社<br/>(注) 譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>【ニューシティレジデンス笹塚】<br/>譲渡価格(注) : 3,507百万円<br/>損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。<br/>譲渡予定日 : 平成19年10月30日<br/>譲渡先(注2) : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社<br/>(注) 譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> |
| 株式会社三井住友銀行   | 4,300.39百万円                        |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 中央三井信託銀行株式会社   | 2,150.25百万円                        |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社新生銀行   | 2,150.20百万円                        |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社あおぞら銀行   | 1,411.06百万円                        |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社福岡銀行   | 1,343.87百万円                        |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社北洋銀行   | 1,343.87百万円                        |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 住友信託銀行株式会社   | 940.71百万円                          |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社りそな銀行  | 671.93百万円                          |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社百五銀行   | 671.93百万円                          |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 三井住友海上火災保険株式会社   | 671.93百万円                          |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社山口銀行   | 671.93百万円                          |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 株式会社千葉銀行   | 671.93百万円                          |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |
| 合計   | 17,000百万円                          |             |              |             |          |             |            |             |          |             |          |             |            |           |           |           |          |           |                |           |          |           |          |           |    |           |   |

(2) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

| 年月日         | 摘要    | 出資総額            |                 | 発行済投資口総数 |          | 備考   |
|-------------|-------|-----------------|-----------------|----------|----------|------|
|             |       | 増(減)            | 残高              | 増(減)     | 残高       |      |
| 平成16年9月27日  | 私募設立  | 150,000,000円    | 150,000,000円    | 300口     | 300口     | (注1) |
| 平成16年12月14日 | 公募増資  | 38,438,400,000円 | 38,588,400,000円 | 72,800口  | 73,100口  | (注2) |
| 平成17年1月12日  | 第三者割当 | 768,768,000円    | 39,357,168,000円 | 1,456口   | 74,556口  | (注3) |
| 平成17年9月13日  | 公募増資  | 24,968,979,000円 | 64,326,147,000円 | 46,600口  | 121,156口 | (注4) |
| 平成17年10月12日 | 第三者割当 | 780,146,640円    | 65,106,293,640円 | 1,456口   | 122,612口 | (注5) |
| 平成18年11月22日 | 公募増資  | 19,958,400,000円 | 85,064,693,640円 | 40,000口  | 162,612口 | (注6) |
| 平成18年12月20日 | 第三者割当 | 726,485,760円    | 85,791,179,400円 | 1,456口   | 164,068口 | (注7) |

(注1) 本投資法人は、平成16年9月27日に設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額528,000円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 平成16年12月14日を払込期日とする公募増資に伴い、1口当たり発行価額528,000円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行い、平成17年1月12日に1,456口の投資口を発行しました。

(注4) 平成17年9月13日に、1口当たり発行価格555,660円(引受価額535,815円)にて、本投資法人による特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当することを目的として公募により投資口46,600口を追加発行しました。

(注5) 平成17年9月13日を払込期日とする公募増資に伴い、1口当たり発行価額535,815円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行い、平成17年10月12日に1,456口の投資口を発行しました。

(注6) 平成18年11月22日に、1口当たり発行価格517,440円(引受価額498,960円)にて、本投資法人による特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当することを目的として公募により投資口40,000口を追加発行しました。

(注7) 平成18年11月22日を払込期日とする公募増資に伴い、1口当たり発行価額498,960円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行い、平成18年12月20日に1,456口の投資口を発行しました。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員の変動

本投資法人の執行役員藤田哲也から、平成19年7月31日をもって辞任する旨の申し出があり、平成18年6月2日開催の本投資法人の第2回投資主総会において補欠執行役員として選任された新井潤が、平成19年7月31日付にて執行役員に就任致しました。

平成19年8月31日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

| 役職名          | 氏名    | 主要略歴     |   | 所有投資口数 |
|--------------|-------|----------|---|--------|
| 執行役員<br>(注1) | 新井 潤  | 昭和57年4月  | 住友不動産株式会社 住宅事業本部高層事業部                         | 0      |
|              |       | 昭和58年9月  | 同上 秘書室  |        |
|              |       | 昭和62年3月  | 同上 住宅事業本部                                     |        |
|              |       | 平成9年7月   | 同上 名古屋支店長                                     |        |
|              |       | 平成13年6月  | 株式会社ランドビジネス 常務取締役                             |        |
|              |       | 平成17年8月  | 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 投資アセットマネジメント部副部長 |        |
|              |       | 平成17年11月 | 同上 常務取締役兼投資アセットマネジメント部長                       |        |
|              |       | 平成19年2月  | 同上 常務取締役兼投資アセットマネジメント本部長就任                    |        |
|              |       | 平成19年7月  | 同上 代表取締役社長 就任<br>ニューシティ・レジデンス投資法人<br>執行役員 就任  |        |
| 監督役員<br>(注2) | 島田 耕一 | 昭和59年4月  | 住友不動産株式会社 入社 総務部                              | 0      |
|              |       | 平成3年4月   | 最高裁判所司法研修所 入所                                 |        |
|              |       | 平成5年4月   | 弁護士登録(第一東京弁護士会)<br>山分榮法律事務所 入所(現在に至る)         |        |
|              |       | 平成16年9月  | ニューシティ・レジデンス投資法人<br>監督役員就任(現在に至る)             |        |
| 監督役員<br>(注2) | 中村 里佳 | 昭和61年10月 | 中央会計事務所 入所                                    | 0      |
|              |       | 平成2年2月   | 公認会計士登録                                       |        |
|              |       | 平成11年4月  | 株式会社さくら総合事務所<br>入所(現在に至る)                     |        |
|              |       | 平成16年9月  | ニューシティ・レジデンス投資法人<br>監督役員就任(現在に至る)             |        |

(注1) 本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する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の代表取締役社長を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成18年11月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 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、上記を含めいづれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 資産運用会社の役員の異動

平成 19 年 6 月 25 日付で、以下のとおり資産運用会社の役員の就任がありました。

| 氏名    | 新                      | 旧                  |
|-------|------------------------|--------------------|
| 大津 啓二 | 取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサー | チーフ・コンプライアンス・オフィサー |

新たに就任した取締役の略歴は、以下のとおりです。

| 役職                     | 氏名    | 略歴   |
|------------------------|-------|--|
| 取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサー | 大津 啓二 | 昭和58年4月 大成建設株式会社 入社<br>平成13年4月 司法研修所 入所<br>平成14年10月 弁護士登録（第二東京弁護士会）<br>平成14年11月 大成建設株式会社 法務部 入社<br>平成19年2月 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 入社<br>平成19年3月 同上 チーフ・コンプライアンス・オフィサー 就任<br>平成19年6月 同上 取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサー 就任 |

また、平成 19 年 7 月 31 日付で、以下のとおり資産運用会社の役員の異動がありました。

| 氏名    | 新        | 旧                     |
|-------|----------|-----------------------|
| 新井 潤  | 代表取締役社長  | 常務取締役兼投資アセットマネジメント本部長 |
| 藤田 哲也 | 取締役（非常勤） | 代表取締役社長               |

新たに就任した代表取締役社長の略歴につきましては、上記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

本投資法人の第5期末（平成19年8月末日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

| 資産の種類        | 用途   | 地域<br>(注1)            | 保有総額<br>(百万円) (注2) | 資産総額に対する<br>比率 (%) (注3) |
|--------------|------|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| 不動産          | 賃貸住宅 | 都心主要5区                | 12,795             | 6.5                     |
|              |      | 東京23区<br>(都心主要5区を除く。) | 8,023              | 4.1                     |
|              |      | 東京23区を除く東京圏           | -                  | -                       |
|              |      | 地方                    | 25,632             | 13.1                    |
| 不動産<br>信託受益権 | 賃貸住宅 | 都心主要5区                | 76,546             | 39.1                    |
|              |      | 東京23区<br>(都心主要5区を除く。) | 34,024             | 17.4                    |
|              |      | 東京23区を除く東京圏           | 18,006             | 9.2                     |
|              |      | 地方                    | 11,642             | 6.0                     |
| 小計           |      |                       | 186,671            | 95.4                    |
| 預金その他資産      |      |                       | 9,014              | 4.6                     |
| 資産総額         |      |                       | 195,685            | 100.0                   |

|       | 金額 (百万円) | 資産総額に対する<br>比率 (%) |
|-------|----------|--------------------|
| 負債総額  | 107,678  | 55.0               |
| 純資産総額 | 88,006   | 45.0               |

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除く。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2) 保有総額は、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の合計額）によっています。

(注3) 資産総額に対する比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(2) 投資不動産物件

①第5期末保有資産にかかる資産の概要

投資法人が平成19年8月末日(第5期末)現在保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産(104物件)(以下「第5期末保有資産」といいます。)の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成19年8月末日現在のものです。

| 物件番号 | 地域<br>(注1) | 名称<br>(注2)   | 取得価格<br>(注3)<br>(百万円) | 比率<br>(注4) | 鑑定評価額<br>(注5)<br>(百万円) | 第5期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 取得時期        |
|------|------------|--------------|-----------------------|------------|------------------------|-----------------------|-------------|
| C-1  | 都心主要<br>5区 | NCR南青山       | 3,783                 | 2.08%      | 4,053                  | 3,814                 | 平成16年12月15日 |
| C-2  |            | NCR西麻布ツインタワー | 3,315                 | 1.82%      | 3,345                  | 3,339                 | 平成16年12月17日 |
| C-3  |            | NCR西麻布       | 3,143                 | 1.73%      | 3,208                  | 3,160                 | 平成16年12月15日 |
| C-4  |            | NCRお茶の水      | 2,300                 | 1.26%      | 2,300                  | 2,311                 | 平成16年12月17日 |
| C-5  |            | NCR参宮橋       | 1,734                 | 0.95%      | 1,762                  | 1,749                 | 平成16年12月15日 |
| C-6  |            | NCR新宿老番館     | 1,978                 | 1.09%      | 2,091                  | 1,992                 | 平成16年12月15日 |
| C-7  |            | NCR新宿式番館     | 889                   | 0.49%      | 942                    | 897                   | 平成16年12月15日 |
| C-8  |            | NCR日本橋イースト   | 1,622                 | 0.89%      | 1,659                  | 1,634                 | 平成16年12月15日 |
| C-9  |            | NCR日本橋ウエスト   | 1,480                 | 0.81%      | 1,473                  | 1,494                 | 平成16年12月15日 |
| C-10 |            | NCR銀座ツインⅠ    | 1,133                 | 0.62%      | 1,166                  | 1,138                 | 平成16年12月15日 |
| C-11 |            | NCR銀座ツインⅡ    | 968                   | 0.53%      | 1,002                  | 973                   | 平成16年12月15日 |
| C-12 |            | NCR原宿        | 1,220                 | 0.67%      | 1,200                  | 1,232                 | 平成16年12月17日 |
| C-13 |            | NCR三田        | 986                   | 0.54%      | 1,056                  | 994                   | 平成16年12月15日 |
| C-14 |            | NCR代々木上原     | 765                   | 0.42%      | 753                    | 771                   | 平成16年12月17日 |
| C-15 |            | NCR千駄ヶ谷      | 695                   | 0.38%      | 666                    | 702                   | 平成16年12月17日 |
| C-16 |            | NCR新宿7丁目     | 626                   | 0.34%      | 595                    | 641                   | 平成16年12月17日 |
| C-17 |            | NCR市谷左内町     | 577                   | 0.32%      | 562                    | 583                   | 平成16年12月17日 |
| C-18 |            | NCR日本橋人形町Ⅰ   | 1,230                 | 0.68%      | 1,230                  | 1,239                 | 平成17年2月25日  |
| C-19 |            | NCR日本橋人形町Ⅱ   | 1,290                 | 0.71%      | 1,290                  | 1,299                 | 平成17年2月25日  |
| C-20 |            | NCR新御茶ノ水     | 1,160                 | 0.64%      | 1,160                  | 1,176                 | 平成17年2月25日  |
| C-22 |            | NCR日本橋人形町Ⅲ   | 1,662                 | 0.91%      | 1,690                  | 1,677                 | 平成17年6月10日  |
| C-23 |            | NCR神保町Ⅱ      | 1,470                 | 0.81%      | 1,470                  | 1,536                 | 平成17年7月5日   |
| C-24 |            | NCR銀座イーストⅢ   | 841                   | 0.46%      | 864                    | 893                   | 平成17年7月5日   |
| C-25 |            | NCR新宿御苑Ⅰ     | 3,140                 | 1.73%      | 3,237                  | 3,224                 | 平成17年7月28日  |
| C-26 |            | NCR笹塚        | 3,050                 | 1.68%      | 3,090                  | 3,137                 | 平成17年7月28日  |
| C-27 |            | NCR高輪台       | 1,180                 | 0.65%      | 1,150                  | 1,229                 | 平成17年7月28日  |
| C-28 |            | NCR日本橋人形町Ⅳ   | 842                   | 0.46%      | 844                    | 882                   | 平成17年7月28日  |
| C-29 |            | NCR新宿御苑Ⅱ     | 580                   | 0.32%      | 620                    | 615                   | 平成17年7月28日  |
| C-30 |            | NCR銀座イーストⅣ   | 510                   | 0.28%      | 508                    | 544                   | 平成17年7月28日  |
| C-31 |            | NCR高輪台Ⅱ      | 1,530                 | 0.84%      | 1,500                  | 1,592                 | 平成17年9月21日  |

| 物件番号 | 地域<br>(注1) | 名称<br>(注2)                   | 取得価格<br>(注3)<br>(百万円) | 比率<br>(注4) | 鑑定評価額<br>(注5)<br>(百万円) | 第5期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 取得時期        |  |
|------|------------|------------------------------|-----------------------|------------|------------------------|-----------------------|-------------|--|
| C-32 | 都心主要<br>5区 | NCR南麻布                       | 840                   | 0.46%      | 830                    | 886                   | 平成17年9月21日  |  |
| C-33 |            | NCR南麻布イースト                   | 1,260                 | 0.69%      | 1,367                  | 1,296                 | 平成17年12月26日 |  |
| C-34 |            | NCR銀座                        | 4,000                 | 2.20%      | 4,050                  | 4,160                 | 平成18年4月27日  |  |
| C-35 |            | NCR日本橋水天宮                    | 3,332                 | 1.83%      | 3,441                  | 3,474                 | 平成18年4月27日  |  |
| C-36 |            | NCR高輪                        | 10,995                | 6.04%      | 11,000                 | 11,353                | 平成18年1月11日  |  |
| C-37 |            | NCR東日本橋                      | 4,930                 | 2.71%      | 4,820                  | 5,159                 | 平成18年12月1日  |  |
| C-38 |            | カテリーナ三田タワースイ<br>ート(NCR) (注6) | 16,200                | 8.90%      | 16,500                 | 16,525                | 平成18年12月22日 |  |
| 計    |            |                              | 87,256                | 47.96%     | 88,494                 | 89,341                |             |  |
| M-2  |            | NCR等々力                       | 1,850                 | 1.02%      | 1,840                  | 1,871                 | 平成16年12月15日 |  |
| M-3  |            | NCR本所吾妻橋                     | 1,122                 | 0.62%      | 1,178                  | 1,126                 | 平成16年12月15日 |  |
| M-4  |            | NCR北沢                        | 1,070                 | 0.59%      | 1,090                  | 1,078                 | 平成16年12月17日 |  |
| M-5  |            | NCR目黒                        | 1,050                 | 0.58%      | 1,030                  | 1,059                 | 平成16年12月17日 |  |
| M-6  |            | NCR洗足公園                      | 921                   | 0.51%      | 888                    | 934                   | 平成16年12月17日 |  |
| M-8  |            | NCR門前仲町                      | 524                   | 0.29%      | 576                    | 527                   | 平成16年12月15日 |  |
| M-9  |            | NCR田園調布                      | 511                   | 0.28%      | 482                    | 519                   | 平成16年12月17日 |  |
| M-10 |            | NCR根岸                        | 356                   | 0.20%      | 337                    | 359                   | 平成16年12月17日 |  |
| M-11 |            | NCR上池台                       | 238                   | 0.13%      | 223                    | 240                   | 平成16年12月17日 |  |
| M-12 |            | NCR大塚                        | 1,290                 | 0.71%      | 1,290                  | 1,300                 | 平成17年2月25日  |  |
| M-13 |            | NCR森下                        | 985                   | 0.54%      | 990                    | 993                   | 平成17年2月25日  |  |
| M-14 |            | NCR若林公園                      | 970                   | 0.53%      | 962                    | 984                   | 平成17年4月21日  |  |
| M-15 |            | NCR浅草橋                       | 870                   | 0.48%      | 896                    | 908                   | 平成17年4月19日  |  |
| M-16 |            | NCR学芸大学                      | 1,210                 | 0.67%      | 1,350                  | 1,257                 | 平成17年5月31日  |  |
| M-17 |            | NCR自由が丘                      | 1,470                 | 0.81%      | 1,470                  | 1,524                 | 平成17年7月28日  |  |
| M-18 |            | NCR目白イースト                    | 1,080                 | 0.59%      | 1,080                  | 1,127                 | 平成17年7月29日  |  |
| M-19 |            | NCR入谷                        | 675                   | 0.37%      | 674                    | 714                   | 平成17年7月29日  |  |
| M-20 |            | NCR池袋                        | 3,227                 | 1.77%      | 3,250                  | 3,327                 | 平成17年9月21日  |  |
| M-21 |            | NCR要町                        | 1,360                 | 0.75%      | 1,360                  | 1,412                 | 平成18年1月11日  |  |
| M-22 |            | NCR上野タワー                     | 2,990                 | 1.64%      | 3,090                  | 3,076                 | 平成18年2月1日   |  |
| M-23 |            | NCR品川シーサイドタワー                | 9,350                 | 5.14%      | 9,450                  | 9,678                 | 平成18年6月30日  |  |
| M-24 |            | NCR八雲                        | 1,160                 | 0.64%      | 1,180                  | 1,215                 | 平成18年12月1日  |  |
| M-25 |            | NCR森下ウエスト                    | 810                   | 0.45%      | 845                    | 854                   | 平成19年6月29日  |  |
| M-26 |            | NCR戸越銀座                      | 1,960                 | 1.08%      | 2,040                  | 2,065                 | 平成18年12月13日 |  |
| M-27 |            | NCR三ノ輪                       | 1,720                 | 0.95%      | 1,730                  | 1,826                 | 平成19年8月21日  |  |
| M-28 |            | NCR自由が丘ウエスト                  | 720                   | 0.40%      | 720                    | 769                   | 平成19年8月28日  |  |
| M-29 |            | NCR中野                        | 1,250                 | 0.69%      | 1,250                  | 1,291                 | 平成19年8月28日  |  |
| 計    |            |                              | 40,739                | 22.39%     | 41,271                 | 42,048                |             |  |



| 物件番号 | 地域<br>(注1) | 名称<br>(注2) | 取得価格<br>(注3)<br>(百万円) | 比率<br>(注4) | 鑑定評価額<br>(注5)<br>(百万円) | 第5期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 取得時期        |
|------|------------|------------|-----------------------|------------|------------------------|-----------------------|-------------|
| G-1  | 東京圏        | NCR横浜イースト  | 6,753                 | 3.71%      | 7,109                  | 6,744                 | 平成16年12月15日 |
| G-2  |            | NCR船橋本町    | 1,083                 | 0.60%      | 1,079                  | 1,089                 | 平成16年12月17日 |
| G-3  |            | SH 元住吉     | 1,058                 | 0.58%      | 1,041                  | 1,027                 | 平成16年12月15日 |
| G-4  |            | NCR豊田      | 1,053                 | 0.58%      | 1,048                  | 1,049                 | 平成16年12月15日 |
| G-5  |            | NCR西船橋     | 997                   | 0.55%      | 997                    | 1,002                 | 平成16年12月17日 |
| G-6  |            | NCR舞浜      | 844                   | 0.46%      | 839                    | 849                   | 平成16年12月17日 |
| G-7  |            | NCR市川妙典    | 769                   | 0.42%      | 777                    | 775                   | 平成16年12月17日 |
| G-8  |            | NCR久米川     | 715                   | 0.39%      | 673                    | 718                   | 平成16年12月17日 |
| G-9  |            | NCR浦安      | 653                   | 0.36%      | 683                    | 658                   | 平成16年12月17日 |
| G-10 |            | NCR南行徳Ⅰ    | 648                   | 0.36%      | 638                    | 653                   | 平成16年12月17日 |
| G-11 |            | NCR南行徳Ⅱ    | 447                   | 0.25%      | 449                    | 451                   | 平成16年12月17日 |
| G-12 |            | NCR野毛山     | 469                   | 0.26%      | 463                    | 474                   | 平成16年12月17日 |
| G-13 |            | NCR南林間     | 456                   | 0.25%      | 461                    | 456                   | 平成16年12月17日 |
| G-14 |            | NCR湘南      | 445                   | 0.24%      | 427                    | 454                   | 平成16年12月17日 |
| G-15 |            | LM淵野辺本町    | 222                   | 0.12%      | 197                    | 211                   | 平成16年12月17日 |
| G-16 |            | LM東青梅第三    | 175                   | 0.10%      | 160                    | 175                   | 平成16年12月17日 |
| G-17 |            | PT市川       | 620                   | 0.34%      | 634                    | 655                   | 平成17年7月28日  |
| G-18 |            | PT塩焼       | 310                   | 0.17%      | 340                    | 337                   | 平成17年7月28日  |
| G-19 |            | PT堀江       | 193                   | 0.11%      | 210                    | 220                   | 平成17年7月28日  |
| 計    |            |            | 17,910                | 9.84%      | 18,225                 | 18,006                |             |

| 物件番号 | 地域<br>(注1) | 名称<br>(注2)    | 取得価格<br>(注3)<br>(百万円) | 比率<br>(注4) | 鑑定評価額<br>(注5)<br>(百万円) | 第5期末<br>帳簿価額<br>(百万円) | 取得時期        |  |
|------|------------|---------------|-----------------------|------------|------------------------|-----------------------|-------------|--|
| R-1  | 地方         | NCR大通公園       | 726                   | 0.40%      | 691                    | 723                   | 平成16年12月17日 |  |
| R-2  |            | 五色山ハイツ        | 720                   | 0.40%      | 678                    | 720                   | 平成16年12月15日 |  |
| R-3  |            | NCR西公園        | 379                   | 0.21%      | 397                    | 373                   | 平成16年12月17日 |  |
| R-4  |            | NCR西大濠        | 258                   | 0.14%      | 271                    | 256                   | 平成16年12月17日 |  |
| R-5  |            | NCR加古川        | 274                   | 0.15%      | 264                    | 272                   | 平成16年12月17日 |  |
| R-6  |            | LM前橋西片貝       | 202                   | 0.11%      | 182                    | 201                   | 平成16年12月17日 |  |
| R-7  |            | アブリーレ垂水       | 1,710                 | 0.94%      | 1,710                  | 1,721                 | 平成17年2月25日  |  |
| R-9  |            | クレスト草津        | 3,830                 | 2.11%      | 3,738                  | 3,935                 | 平成17年6月28日  |  |
| R-10 |            | NCR本町イースト     | 1,740                 | 0.96%      | 1,788                  | 1,770                 | 平成17年12月1日  |  |
| R-11 |            | NCR新梅田        | 1,640                 | 0.90%      | 1,723                  | 1,668                 | 平成17年12月1日  |  |
| R-12 |            | NCR静岡鷹匠       | 770                   | 0.42%      | 820                    | 833                   | 平成18年3月30日  |  |
| R-13 |            | NCR阿倍野        | 5,400                 | 2.97%      | 5,360                  | 5,595                 | 平成18年4月27日  |  |
| R-14 |            | NCR大手通        | 382                   | 0.21%      | 409                    | 401                   | 平成18年4月27日  |  |
| R-15 |            | NCR栄          | 1,361                 | 0.75%      | 1,410                  | 1,451                 | 平成19年3月23日  |  |
| R-16 |            | NCR日本橋高津      | 4,780                 | 2.63%      | 4,780                  | 4,990                 | 平成18年6月30日  |  |
| R-20 |            | NCR心齋橋イーストタワー | 4,693                 | 2.58%      | 4,720                  | 4,841                 | 平成19年3月27日  |  |
| R-21 |            | NCR三宮         | 1,485                 | 0.82%      | 1,490                  | 1,543                 | 平成19年3月27日  |  |
| R-22 |            | NCR勾当台公園      | 655                   | 0.36%      | 655                    | 706                   | 平成19年4月26日  |  |
| R-23 |            | NCR一番町        | 965                   | 0.53%      | 970                    | 1,044                 | 平成19年7月31日  |  |
| R-24 |            | NCR大町         | 842                   | 0.46%      | 849                    | 910                   | 平成19年8月28日  |  |
| R-25 |            | NCR上町台        | 3,214                 | 1.77%      | 3,240                  | 3,312                 | 平成19年8月20日  |  |
| 計    |            |               | 36,025                | 19.80%     | 36,145                 | 37,274                |             |  |
| 合計   |            |               | 181,930               | 100.00%    | 184,135                | 186,671               |             |  |

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除きます。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注3) 「取得価格」欄には、各資産の取得価格を記載しています。

(注4) 「比率」欄には、各資産の取得価格が取得価格総額に占める割合を記載しており、小数点第三位を四捨五入しています。

(注5) 「鑑定評価額」は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

(注6) 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。

②不動産及び信託不動産の概要

第5期末保有資産にかかる不動産又は信託不動産（信託財産にかかる不動産を言います。以下同じです。）の名称、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率、住居タイプ別面積比率及び間取り別戸数は以下のとおりです。

<不動産及び信託不動産の概要>

| 物件<br>番号 | 名称（注1）            | 賃貸可能<br>面積（㎡）<br>（注2） | 賃貸面積<br>（㎡）<br>（注3） | 賃貸<br>可能<br>戸数<br>（戸）<br>（注4） | 賃貸<br>戸数<br>（戸）<br>（注5） | 稼働率<br>（注6） | 住居タイプ別面積比率（注7） |      |     |     |     | 間取り別戸数<br>（戸）（注8）                        |
|----------|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|------|-----|-----|-----|--|
|          |                   |                       |                     |                               |                         |             | S              | UF   | F   | P   | その他 |  |
| C-1      | NCR 南青山           | 3,473.28              | 3,244.61            | 62                            | 58                      | 93.4%       |                | 100% |     |     |     | 1DK(2)、1LDK(60)                          |
| C-2      | NCR 西麻布<br>ツインタワー | 3,296.44              | 3,046.91            | 60                            | 56                      | 92.4%       | 27%            | 50%  |     | 11% | 12% | 1R(24)、1LDK(28)、<br>2LDK(4)、その他(4)       |
| C-3      | NCR 西麻布           | 2,802.62              | 2,489.62            | 37                            | 33                      | 88.8%       |                | 33%  |     | 67% |     | 1LDK(28)、1LDK+S(1)、<br>2LDK(7)、2LDK+S(1) |
| C-4      | NCR お茶の水          | 2,507.30              | 2,187.79            | 44                            | 39                      | 87.3%       | 1%             | 85%  | 5%  |     | 8%  | 1R(1)、1LDK(38)、<br>2LDK(2)、その他(3)        |
| C-5      | NCR 参宮橋           | 1,898.47              | 1,839.52            | 26                            | 25                      | 96.9%       |                | 12%  | 71% | 17% |     | 1LDK(5)、2LDK(12)、<br>2LDK+S(2)、3LDK(7)   |
| C-6      | NCR 新宿老番館         | 2,235.58              | 2211.13             | 105                           | 104                     | 98.9%       | 100%           |      |     |     |     | 1K(105)                                  |
| C-7      | NCR 新宿式番館         | 1,024.49              | 1001.61             | 41                            | 40                      | 97.8%       | 100%           |      |     |     |     | 1K(41)                                   |
| C-8      | NCR 日本橋イースト       | 1,940.94              | 1,887.86            | 62                            | 60                      | 97.3%       | 60%            | 40%  |     |     |     | 1K(43)、1LDK(19)                          |
| C-9      | NCR 日本橋ウエスト       | 1,858.34              | 1,574.58            | 55                            | 46                      | 84.7%       | 75%            | 25%  |     |     |     | 1K(44)、1LDK(11)                          |
| C-10     | NCR 銀座ツインⅠ        | 1,444.52              | 1,409.82            | 40                            | 39                      | 97.6%       | 12%            | 87%  |     |     | 2%  | 1K(6)、1DK(29)、<br>2DK(4)、その他(1)          |
| C-11     | NCR 銀座ツインⅡ        | 1,244.54              | 1,165.59            | 33                            | 31                      | 93.7%       |                | 100% |     |     |     | 1DK(22)、2DK(11)                          |
| C-12     | NCR 原宿            | 1,225.26              | 1,165.99            | 21                            | 20                      | 95.2%       |                | 89%  | 11% |     |     | LDK+S(4)、1LDK(5)、<br>1LDK+S(7)、2LDK(5)   |
| C-13     | NCR 三田            | 1,128.80              | 1,053.12            | 30                            | 28                      | 93.3%       |                | 100% |     |     |     | 1DK(20)、2DK(10)                          |
| C-14     | NCR 代々木上原         | 811.95                | 811.95              | 25                            | 25                      | 100.0%      | 9%             | 83%  |     |     | 8%  | 1K(3)、1DK(16)、<br>1LDK(4)、その他(2)         |
| C-15     | NCR 千駄ヶ谷          | 803.03                | 803.03              | 21                            | 21                      | 100.0%      | 8%             | 69%  | 24% |     |     | 1K(2)、1DK(11)、<br>1LDK(5)、2LDK(3)        |
| C-16     | NCR 新宿7丁目         | 957.60                | 957.6               | 23                            | 23                      | 100.0%      | 19%            | 81%  |     |     |     | 1K(2)、1DK(8)、2DK(13)                     |
| C-17     | NCR 市谷左内町         | 694.16                | 662.3               | 21                            | 20                      | 95.4%       | 100%           |      |     |     |     | 1R(19)、1K(2)                             |
| C-18     | NCR 日本橋人形町Ⅰ       | 1,747.90              | 1,700.59            | 32                            | 31                      | 97.3%       |                | 66%  | 34% |     |     | 1LDK(8)、1LDK+S(16)、<br>2LDK(2)、3LDK(6)   |
| C-19     | NCR 日本橋人形町Ⅱ       | 1,826.80              | 1,649.10            | 38                            | 35                      | 90.3%       |                | 65%  | 35% |     |     | 1DK(14)、1LDK(16)、<br>3LDK(8)             |
| C-20     | NCR 新御茶ノ水         | 1,308.38              | 1,308.38            | 32                            | 32                      | 100.0%      |                | 78%  | 22% |     |     | 1DK(21)、1LDK+S(7)、<br>2LDK+S(2)、3LDK(2)  |

| 物件<br>番号 | 名称（注1）                      | 賃貸可能<br>面積（㎡）<br>（注2） | 賃貸面積<br>（㎡）<br>（注3） | 賃貸<br>可能<br>戸数<br>（戸）<br>（注4） | 賃貸<br>戸数<br>（戸）<br>（注5） | 稼働率<br>（注6） | 住居タイプ別面積比率（注7） |     |     |     |     | 間取り別戸数<br>（戸）（注8）  |
|----------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|-----|-----|-----|-----|--|
|          |                             |                       |                     |                               |                         |             | S              | UF  | F   | P   | その他 |  |
| C-22     | NCR 日本橋人形町Ⅲ                 | 2,117.46              | 2,091.80            | 63                            | 62                      | 98.8%       | 65%            | 35% |     |     |     | 1K(48)、1LDK(6)、<br>2DK(3)、2LDK(6)  |
| C-23     | NCR 神保町Ⅱ                    | 1,628.80              | 1,599.32            | 60                            | 59                      | 98.2%       | 100%           |     |     |     |     | 1K(60)   |
| C-24     | NCR 銀座イーストⅢ                 | 972.51                | 950.25              | 41                            | 40                      | 97.7%       | 87%            | 13% |     |     |     | 1K(38)、1DK(3)  |
| C-25     | NCR 新宿御苑Ⅰ                   | 3,594.16              | 3,594.16            | 108                           | 108                     | 100.0%      | 57%            | 43% |     |     |     | 1R(43)、1K(22)、<br>1DK(38)、1LDK(3)、<br>2DK(2)                             |
| C-26     | NCR 笹塚                      | 3,701.70              | 3452.52             | 90                            | 84                      | 93.3%       | 18%            | 82% |     |     |     | 1K(18)、1LDK(54)、<br>2LDK(18)   |
| C-27     | NCR 高輪台                     | 1,147.44              | 1,081.41            | 32                            | 30                      | 94.2%       | 22%            | 78% |     |     |     | 1R(8)、1DK(8)、1LDK(16)  |
| C-28     | NCR 日本橋人形町Ⅳ                 | 1,105.20              | 1,105.20            | 48                            | 48                      | 100.0%      | 100%           |     |     |     |     | 1K(48)   |
| C-29     | NCR 新宿御苑Ⅱ                   | 668.79                | 668.79              | 27                            | 27                      | 100.0%      | 100%           |     |     |     |     | 1K(27)   |
| C-30     | NCR 銀座イーストⅣ                 | 681.00                | 681.00              | 20                            | 20                      | 100.0%      | 7%             | 93% |     |     |     | 1K(2)、1DK(16)、<br>1LDK(2)  |
| C-31     | NCR 高輪台Ⅱ                    | 1,567.84              | 1,446.90            | 40                            | 37                      | 92.3%       | 23%            | 77% |     |     |     | 1R(11)、1DK(9)、<br>1LDK(16)、2DK(1)、<br>2LDK(3)                            |
| C-32     | NCR 南麻布                     | 882.67                | 819.44              | 24                            | 22                      | 92.8%       | 24%            | 76% |     |     |     | 1R(8)、1K+S(1)、<br>1DK+S(5)、1DK(6)、<br>1LDK(4)                            |
| C-33     | NCR 南麻布イースト                 | 1,217.92              | 1,187.58            | 40                            | 39                      | 97.5%       | 100%           |     |     |     |     | 1R(40)   |
| C-34     | NCR 銀座                      | 3,494.42              | 3,360.00            | 96                            | 92                      | 96.2%       | 37%            | 63% |     |     |     | 1R(44)、1DK(12)、<br>1LDK(27)、1LDK+S(13)                                   |
| C-35     | NCR 日本橋水天宮                  | 4,602.95              | 4,433.78            | 88                            | 85                      | 96.3%       |                | 85% | 15% |     |     | 1LDK(66)、1LDK+S(11)、<br>2LDK(11)   |
| C-36     | NCR 高輪                      | 10,408.26             | 9,948.67            | 169                           | 162                     | 95.6%       | 8%             | 53% | 22% | 17% |     | 1K(20)、1K+S(2)、<br>1LDK(97)、1LDK+S(2)、<br>2LDK(41)、2LDK+S(6)、<br>3LDK(1) |
| C-37     | NCR 東日本橋                    | 6,442.28              | 6,258.02            | 103                           | 100                     | 97.1%       |                | 37% | 63% |     | 1%  | 1LDK(12)、2LDK(38)<br>3LDK(48)、4LDK(3)<br>その他(2)                          |
| C-38     | カテリーナ三田<br>タワースイート<br>(NCR) | 17,553.76             | 16,101.50           | 264<br>(759)<br>(注9)          | 245                     | 91.7%       | 1%             | 36% | 47% | 16% |     | 1K(2)、1LDK(120)、<br>2LDK(77)、3LDK(65)                                    |
| 計        |                             | 96017.56              | 90798.12            | 2121                          | 2023                    | 94.6        | 21%            | 51% | 19% | 7%  | 1%  |  |

| 物件<br>番号 | 名称（注1）     | 賃貸可能<br>面積（㎡）<br>（注2） | 賃貸面積<br>（㎡）<br>（注3） | 賃貸<br>可能<br>戸数<br>（戸）<br>（注4） | 賃貸<br>戸数<br>（戸）<br>（注5） | 稼働率<br>（注6） | 住居タイプ別面積比率（注7） |      |      |      |     | 間取り別戸数<br>（戸）（注8）   |
|----------|------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|------|------|------|-----|---|
|          |            |                       |                     |                               |                         |             | S              | UF   | F    | P    | その他 |   |
| M-2      | NCR 等々力    | 2,863.78              | 2,718.65            | 22                            | 21                      | 94.9%       |                |      |      | 100% |     | 2LDK(5)、3LDK(14)、<br>4LDK(3)  |
| M-3      | NCR 本所吾妻橋  | 2,255.88              | 2,255.88            | 35                            | 35                      | 100.0%      |                | 33%  | 63%  | 4%   |     | 1LDK(4)、1LDK+S(2)、<br>2LDK(10)、3LDK(18)、<br>4LDK(1)                   |
| M-4      | NCR 北沢     | 1,220.16              | 890.51              | 15                            | 11                      | 73.0%       |                |      | 100% |      |     | 2LDK(3)、3LDK(12)  |
| M-5      | NCR 目黒     | 1,414.73              | 1,414.73            | 26                            | 26                      | 100.0%      |                | 95%  | 5%   |      |     | 1LDK(11)、1LDK+S(11)、<br>2LDK(3)、2LDK+S(1)                             |
| M-6      | NCR 洗足公園   | 1,608.40              | 1,515.40            | 19                            | 18                      | 94.2%       |                |      | 70%  | 30%  |     | 3LDK(19)  |
| M-8      | NCR 門前仲町   | 887.94                | 887.94              | 31                            | 31                      | 100.0%      | 100%           |      |      |      |     | 1R(15)、1K(16)   |
| M-9      | NCR 田園調布   | 1,066.08              | 1,066.08            | 17                            | 17                      | 100.0%      |                | 34%  | 66%  |      |     | 2LDK(6)、3LDK(11)  |
| M-10     | NCR 根岸     | 594.79                | 547.54              | 12                            | 11                      | 92.1%       |                | 100% |      |      |     | 1LDK(6)、2LDK(6)   |
| M-11     | NCR 上池台    | 414.45                | 414.45              | 12                            | 12                      | 100.0%      | 57%            | 43%  |      |      |     | 1R(8)、1LDK(4)   |
| M-12     | NCR 大塚     | 1,784.50              | 1,639.11            | 54                            | 50                      | 91.9%       | 81%            | 19%  |      |      |     | 1R(2)、1K(43)、<br>1K+S(9)  |
| M-13     | NCR 森下     | 1,383.90              | 1,353.22            | 38                            | 37                      | 97.8%       |                | 100% |      |      |     | 1DK(18)、1LDK(18)、<br>2LDK(2)  |
| M-14     | NCR 若林公園   | 1,425.43              | 1,365.51            | 23                            | 22                      | 95.8%       |                | 35%  | 65%  |      |     | 1LDK(2)、2LDK(17)、<br>3LDK(4)  |
| M-15     | NCR 浅草橋    | 1,537.84              | 1,486.77            | 32                            | 31                      | 96.7%       |                | 100% |      |      |     | 1DK(8)、2DK(8)、<br>2LDK(16)  |
| M-16     | NCR 学芸大学   | 1,602.88              | 1,571.24            | 38                            | 37                      | 98.0%       | 27%            | 73%  |      |      |     | 1R(12)、1LDK(10)、<br>LDK+S(4)、1LDK+S(4)、<br>2LDK(8)                    |
| M-17     | NCR 自由が丘   | 1,472.47              | 1,439.20            | 40                            | 39                      | 97.7%       | 15%            | 85%  |      |      |     | 1R(6)、1K(1)、1DK(20)、<br>1LDK(11)、2LDK(2)                              |
| M-18     | NCR 目白イースト | 1,658.90              | 1,610.60            | 29                            | 28                      | 97.1%       |                | 38%  | 62%  |      |     | 1DK(4)、1LDK+S(10)、<br>2DK(3)、1DK+S(1)、<br>2LDK(2)、3LDK(9)             |
| M-19     | NCR 入谷     | 1,415.15              | 1,359.10            | 22                            | 21                      | 96.0%       |                | 44%  | 56%  |      |     | 1LDK(11)、2LDK(11)   |
| M-20     | NCR 池袋     | 3,644.35              | 3,436.99            | 87                            | 83                      | 94.3%       | 10%            | 85%  | 5%   |      |     | 1K(12)、1DK(48)、<br>1LDK(13)、2DK(11)、<br>2LDK(1)、2LDK+S(1)、<br>3LDK(1) |
| M-21     | NCR 要町     | 1,624.06              | 1,579.62            | 73                            | 71                      | 97.3%       | 100%           |      |      |      |     | 1K(73)  |

| 物件<br>番号 | 名称（注1）             | 賃貸可能<br>面積（㎡）<br>（注2） | 賃貸面積<br>（㎡）<br>（注3） | 賃貸<br>可能<br>戸数<br>（戸）<br>（注4） | 賃貸<br>戸数<br>（戸）<br>（注5） | 稼働率<br>（注6） | 住居タイプ別面積比率（注7） |     |     |     |     | 間取り別戸数<br>（戸）（注8）                                  |
|----------|--------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|-----|-----|-----|-----|--|
|          |                    |                       |                     |                               |                         |             | S              | UF  | F   | P   | その他 |  |
| M-22     | NCR 上野タワー          | 4,197.66              | 3,831.60            | 102                           | 93                      | 91.3%       | 21%            | 77% |     |     | 2%  | 1R(26)、1LDK(48)、<br>1LDK+S(13)、<br>2LDK(13)、その他(2) |
| M-23     | NCR 品川<br>シーサイドタワー | 12,732.35             | 12,187.99           | 208                           | 200                     | 95.7%       |                | 37% | 63% |     |     | 1LDK(35)、2LDK(102)、<br>3LDK(70)、3LDK+S(1)          |
| M-24     | NCR 八雲             | 1,276.91              | 1,218.21            | 18                            | 17                      | 95.4%       |                | 13% | 77% | 10% |     | 1LDK(1)、1LDK+S(2)<br>2LDK(10)、3LDK(4)<br>3LDK+S(1) |
| M-25     | NCR 森下ウエスト         | 1,275.60              | 1275.6              | 40                            | 40                      | 100.0%      | 100%           |     |     |     |     | 1K(40)   |
| M-26     | NCR 戸越銀座           | 2,682.22              | 2,642.08            | 80                            | 79                      | 98.5%       | 20%            | 80% |     |     |     | 1K(27)、1DK(9)<br>LDK+S(8)、1LDK(36)                 |
| M-27     | NCR 三ノ輪            | 2,406.41              | -                   | 78                            | -                       | -           | 56%            | 38% |     |     | 6%  | 1R(28)、1K(26)、<br>1LDK(23)、その他(1)                  |
| M-28     | NCR 自由が丘<br>ウエスト   | 857.32                | -                   | 28                            | -                       | -           | 61%            | 39% |     |     |     | 1R(11)、1K(6)、<br>1DK(4)、1LDK(7)                    |
| M-29     | NCR 中野             | 1,613.86              | -                   | 42                            | -                       | -           | 100%           |     |     |     |     | 1K(42)   |
| 計        |                    | 56,918.02             | 49,685.72           | 1,221                         | 1,029                   | 87.3%       | 20%            | 44% | 29% | 6%  | 0%  |  |

| 物件<br>番号 | 名称（注1）     | 賃貸可能<br>面積（㎡）<br>（注2） | 賃貸面積<br>（㎡）<br>（注3） | 賃貸<br>可能<br>戸数<br>（戸）<br>（注4） | 賃貸<br>戸数<br>（戸）<br>（注5） | 稼働率<br>（注6） | 住居タイプ別面積比率（注7） |     |      |     |     | 間取り別戸数<br>（戸）（注8）  |
|----------|------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|-----|------|-----|-----|--|
|          |            |                       |                     |                               |                         |             | S              | UF  | F    | P   | その他 |  |
| G-1      | NCR 横浜イースト | 12,349.46             | 12,116.97           | 228                           | 224                     | 98.1%       | 15%            | 8%  | 77%  |     |     | 1R(72)、1LDK(18)、<br>1LDK+S(5)、2LDK(77)、<br>2LDK+S(8)、3LDK(43)、<br>4LDK(4)、その他(1) |
| G-2      | NCR 船橋本町   | 1,496.40              | 1,496.40            | 86                            | 86                      | 100.0%      | 100%           |     |      |     |     | 1K(86)   |
| G-3      | SH 元住吉     | 2,910.25              | 2,816.65            | 57(73)<br>(注9)                | 53                      | 96.8%       | 8%             | 34% | 37%  | 15% | 6%  | 1R(10)、1LDK(22)、<br>2LDK(3)、3LDK(14)、<br>4LDK(1)、その他(7)                          |
| G-4      | NCR 豊田     | 3,630.55              | 3,356.09            | 67                            | 62                      | 92.4%       |                |     | 100% |     |     | 2DK(36)、3DK(26)、<br>3LDK(5)  |
| G-5      | NCR 西船橋    | 1,597.32              | 1,498.72            | 81                            | 76                      | 93.8%       | 100%           |     |      |     |     | 1R(81)   |
| G-6      | NCR 舞浜     | 1,287.72              | 1,245.60            | 61                            | 59                      | 96.7%       | 100%           |     |      |     |     | 1K(61)   |
| G-7      | NCR 市川妙典   | 1,218.00              | 1,218.00            | 58                            | 58                      | 100.0%      | 100%           |     |      |     |     | 1K(58)   |
| G-8      | NCR 久米川    | 2,013.93              | 2,013.93            | 31                            | 31                      | 100.0%      |                |     | 100% |     |     | 2LDK+S(15)、3LDK(13)、<br>4LDK(3)  |
| G-9      | NCR 浦安     | 1,074.53              | 1,074.53            | 51                            | 51                      | 100.0%      | 100%           |     |      |     |     | 1K(51)   |
| G-10     | NCR 南行徳I   | 1,031.81              | 989.74              | 49                            | 47                      | 95.9%       | 100%           |     |      |     |     | 1K(49)   |
| G-11     | NCR 南行徳II  | 724.63                | 620.96              | 35                            | 30                      | 85.7%       | 100%           |     |      |     |     | 1K(35)   |
| G-12     | NCR 野毛山    | 744.90                | 720.07              | 30                            | 29                      | 96.7%       | 100%           |     |      |     |     | 1K(30)   |
| G-13     | NCR 南林間    | 1,489.44              | 1,489.44            | 29                            | 29                      | 100.0%      |                | 2%  | 91%  |     | 7%  | 1DK(1)、1LDK+S(18)、<br>2DK(1)、2LDK(8)、<br>その他(1)                                  |
| G-14     | NCR 湘南     | 1,082.28              | 1,082.28            | 19                            | 19                      | 100.0%      |                |     | 100% |     |     | 2LDK(19)   |
| G-15     | LM 淵野辺本町   | 997.92                | 931.50              | 15(26)<br>(注9)                | 14                      | 93.3%       |                |     | 100% |     |     | 3LDK(15)   |
| G-16     | LM 東青梅第三   | 659.03                | 599.90              | 33(61)<br>(注9)                | 30                      | 91.0%       | 100%           |     |      |     |     | 1R(33)   |
| G-17     | PT 市川      | 876.89                | 876.89              | 40                            | 40                      | 100.0%      | 93%            |     |      |     | 7%  | 1K(39)、その他(1)  |
| G-18     | PT 塩焼      | 583.76                | 583.76              | 36                            | 36                      | 100.0%      | 100%           |     |      |     |     | 1K(36)   |
| G-19     | PT 堀江      | 374.33                | 319.01              | 22                            | 19                      | 85.2%       | 100%           |     |      |     |     | 1K(22)   |
| 計        |            | 36,143.15             | 35,050.44           | 1,028                         | 993                     | 97.0%       | 38%            | 6%  | 54%  | 1%  | 1%  |  |

| 物件<br>番号 | 名称（注1）             | 賃貸可能<br>面積（㎡）<br>（注2） | 賃貸面積<br>（㎡）<br>（注3） | 賃貸<br>可能<br>戸数<br>（戸）<br>（注4） | 賃貸<br>戸数<br>（戸）<br>（注5） | 稼働率<br>（注6） | 住居タイプ別面積比率（注7） |      |      |     |     | 間取り別戸数<br>（戸）（注8）   |
|----------|--------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|------|------|-----|-----|---|
|          |                    |                       |                     |                               |                         |             | S              | UF   | F    | P   | その他 |   |
| R-1      | NCR 大通公園           | 2,996.24              | 2,840.45            | 40                            | 38                      | 94.8%       |                |      | 100% |     |     | 2LDK(8)、3LDK(32)  |
| R-2      | 五色山ハイツ             | 2,253.34              | 2,253.34            | 33                            | 33                      | 100.0%      |                |      | 100% |     |     | 3LDK(28)、4LDK(5)  |
| R-3      | NCR 西公園            | 1,483.50              | 1,434.05            | 30                            | 29                      | 96.7%       |                |      | 100% |     |     | 2LDK(30)  |
| R-4      | NCR 西大濠            | 1,013.22              | 956.52              | 17                            | 16                      | 94.4%       |                |      | 100% |     |     | 2LDK(15)、4LDK(2)  |
| R-5      | NCR 加古川            | 1,888.02              | 1,832.49            | 34                            | 33                      | 97.1%       |                |      | 100% |     |     | 2LDK(34)  |
| R-6      | LM 前橋西片貝           | 1,284.45              | 1,214.66            | 23<br>(40)<br>(注9)            | 22                      | 94.6%       |                | 3%   | 97%  |     |     | 1DK(1)、2DK(3)、<br>2DK+S(4)、2LDK+S(1)、<br>3DK(2)、3LDK(12)    |
| R-7      | アブリーレ垂水            | 6,545.25              | 6,545.25            | 99                            | 99                      | 100.0%      |                |      | 100% |     |     | 3LDK(99)  |
| R-9      | クレスト草津             | 13,452.80             | 13,452.80           | 540                           | 540                     | 100.0%      | 100%           |      |      |     |     | 1R(540)   |
| R-10     | NCR 本町イースト         | 3,471.39              | 3,200.74            | 117                           | 107                     | 92.2%       | 85%            | 15%  |      |     |     | 1K(105)、1LDK(12)  |
| R-11     | NCR 新梅田            | 3,279.90              | 3,074.55            | 108                           | 101                     | 93.7%       | 75%            | 25%  |      |     |     | 1K(88)、1DK(20)  |
| R-12     | NCR 静岡鷹匠           | 1,731.52              | 1,731.52            | 45                            | 45                      | 100.0%      |                | 100% |      |     |     | 1LDK(45)  |
| R-13     | NCR 阿倍野            | 10,832.11             | 10175.47            | 153                           | 144                     | 93.9%       |                | 4%   | 90%  | 6%  |     | 1LDK(10)、2LDK(20)、<br>3LDK(73)、4LDK(49)、<br>その他(1)          |
| R-14     | NCR 大手通            | 860.48                | 774.02              | 31                            | 28                      | 90.0%       | 97%            |      |      |     | 3%  | 1K(30)、その他(1)   |
| R-15     | NCR 栄              | 2,836.00              | 2,805.01            | 73                            | 72                      | 98.9%       | 76%            | 19%  |      |     | 5%  | 1R(12)、1K(48)、<br>1LDK(12)、その他(1)                           |
| R-16     | NCR 日本橋高津          | 9,334.47              | 8,845.66            | 262                           | 246                     | 94.8%       | 55%            | 13%  | 12%  | 21% |     | 1R(91)、1DK(120)、<br>1LDK(15)、2LDK(25)、<br>2LDK+S(5)、3LDK(6) |
| R-20     | NCR 心齋橋<br>イーストタワー | 8,747.40              | 7717.77             | 133                           | 121                     | 88.2%       |                | 12%  | 84%  | 4%  |     | 1LDK(22)、2LDK(68)、<br>3LDK(35)、4LDK(8)                      |
| R-21     | NCR 三宮             | 3,071.60              | 3,018.18            | 112                           | 110                     | 98.3%       | 100%           |      |      |     |     | 1R(56)、1K(56)   |
| R-22     | NCR 勾当台公園          | 1,684.10              | 1,684.10            | 50                            | 50                      | 100.0%      | 52%            | 48%  |      |     |     | 1K(30)、1LDK(20)   |
| R-23     | NCR 一番町            | 2,800.32              | 2800.32             | 68                            | 68                      | 100.0%      | 8%             | 68%  | 23%  |     |     | 1K(8)、1DK+S(24)、<br>1LDK(36)                                |
| R-24     | NCR 大<br>町         | 2,149.08              | 2149.08             | 72                            | 72                      | 100.0%      | 100%           |      |      |     |     | 1R(24)、1K(48)   |
| R-25     | NCR 上町台            | 5,415.39              | -                   | 69                            | -                       | -           |                |      | 100% |     |     | 2LDK(6)、3LDK(35)、<br>4LDK(28)                               |
| 計        |                    | 87,130.58             | 78,243.36           | 2,109                         | 1,967                   | 89.8%       | 38%            | 10%  | 48%  | 3%  | 0%  |   |
| 合計       |                    | 276,209.31            | 253,777.64          | 6,479                         | 6,012                   | 91.9%       | 29%            | 31%  | 35%  | 5%  | 1%  |   |

(注1) 「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、個々の不動産又は信託不動産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) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成19年8月31日現在、実際にエンド・テナント（サブリース会社から転貸を受けている転借人及び本投資法人との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（サブリース会社を除きます。）を併せたものをいいます。以下同様です。）との間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として本投資法人、信託受託者又はサブリース会社（第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を本投資法人との間で締結している又は締結する予定の賃借人をいいます。以下同様です。）とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」欄には、平成19年8月31日現在、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」欄には、平成19年8月31日現在、エンド・テナントに対して賃貸されている戸数を記載しています。



(注6) 「稼働率」欄は、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注7) 「住居タイプ別面積比率」欄には、各住居タイプの住居の賃貸可能面積の合計が個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積の合計に占める割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。よって、上記の各合計数値が各数値の合計数値と一致しない場合があります。「住居タイプ別面積比率」欄に記載されている「S」は、シングルタイプを、「UF」は、アーバンファミリータイプを、「F」は、ファミリータイプを、「P」は、プレミアムタイプをそれぞれ表しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる賃貸可能面積及び比率を記載しています。

(注8) 「間取り別戸数」欄には、間取り別の賃貸可能戸数を記載しています。「間取り別戸数」欄に記載されている間取りは以下の分類に従って記載しています。

- 1 R : 住宅が一居室で構成されその居室が台所と一体となっている住宅
- 1 K : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅
- 1 K+S : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸（サービスルーム）によって構成された住宅
- 1（2又は3）DK : 4.5畳以上の広さの台所兼食事室及びその他の1居室（2居室又は3居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）DK+S : 1（2又は3）DKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- LDK+S : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室及び1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- 1（2、3又は4）LDK : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室（又は8畳以上の広さの居間兼食事室及びそれとは独立した台所）及びその他の1居室（2居室、3居室又は4居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）LDK+S : 1（2又は3）LDKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- その他 : 店舗、事務所等、住居以外の用途

(注9) 以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、当該各資産に含まれる戸数を記載し、建物全体の戸数を括弧の中に記載しています。

カテリーナ三田タワースイート(NCR)、SH元住吉、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝

③ 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社東京合同鑑定事務所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社東京カンテイ、三井不動産販売株式会社、東京建物株式会社又は財団法人日本不動産研究所から鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が、第5期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

<鑑定評価書の概要>

| 物件番号 | 名称(注1)                  | 取得価格(注2) | 概要         |             |                 |             |                |         |             |               |            | 価格時点 | 鑑定会社(注6) |
|------|-------------------------|----------|------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|---------|-------------|---------------|------------|------|----------|
|      |                         |          | 鑑定評価額(百万円) | 出来上り利回り(注3) | 収益還元法           |             |                |         |             | 積算価格(百万円)(注4) |            |      |          |
|      |                         |          |            |             | 直接還元価格(百万円)(注4) | 直接還元利回り(注5) | DCF価格(百万円)(注4) | 割引率(注5) | 最終還元利回り(注5) |               |            |      |          |
| C-1  | NCR南青山                  | 3,783    | 4,053      | 4.7%        | 4,089           | 4.7%        | 4,037          | 4.7%    | 5.0%        | 2,068         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-2  | NCR西麻布ツインタワー            | 3,315    | 3,345      | 4.7%        | 3,428           | 4.6%        | 3,310          | 4.9%    | 4.9%        | 2,443         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-3  | NCR西麻布                  | 3,143    | 3,208      | 4.7%        | 3,286           | 4.6%        | 3,174          | 4.9%    | 4.9%        | 3,034         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-4  | NCRお茶の水                 | 2,300    | 2,300      | 5.0%        | 2,400           | 4.8%        | 2,200          | 5.0%    | 5.2%        | 1,420         | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-5  | NCR参宮橋                  | 1,734    | 1,762      | 4.8%        | 1,796           | 4.7%        | 1,748          | 4.9%    | 5.0%        | 2,642         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-6  | NCR新宿壹番館                | 1,978    | 2,091      | 4.9%        | 2,127           | 4.8%        | 2,076          | 5.0%    | 5.1%        | 1,082         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-7  | NCR新宿貳番館                | 889      | 942        | 4.9%        | 957             | 4.8%        | 936            | 5.0%    | 5.1%        | 534           | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-8  | NCR日本橋イースト              | 1,622    | 1,659      | 4.8%        | 1,670           | 4.8%        | 1,654          | 4.9%    | 5.1%        | 869           | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-9  | NCR日本橋ウエスト              | 1,480    | 1,473      | 4.8%        | 1,493           | 4.7%        | 1,465          | 4.9%    | 5.0%        | 890           | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-10 | NCR銀座ツインⅠ               | 1,133    | 1,166      | 4.7%        | 1,174           | 4.7%        | 1,162          | 4.8%    | 5.0%        | 680           | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-11 | NCR銀座ツインⅡ               | 968      | 1,002      | 4.7%        | 1,008           | 4.7%        | 999            | 4.8%    | 5.0%        | 573           | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-12 | NCR原宿                   | 1,220    | 1,200      | 4.9%        | 1,250           | 4.7%        | 1,140          | 5.0%    | 5.1%        | 1,060         | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-13 | NCR三田                   | 986      | 1,056      | 4.7%        | 1,075           | 4.6%        | 1,048          | 4.8%    | 4.9%        | 958           | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-14 | NCR代々木上原                | 765      | 753        | 4.8%        | 775             | 4.7%        | 731            | 5.0%    | 5.1%        | 635           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-15 | NCR千駄ヶ谷                 | 695      | 666        | 4.8%        | 682             | 4.7%        | 650            | 5.0%    | 5.1%        | 647           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-16 | NCR新宿7丁目                | 626      | 595        | 5.0%        | 624             | 4.8%        | 565            | 5.0%    | 5.2%        | 578           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-17 | NCR市谷左内町                | 577      | 562        | 4.9%        | 584             | 4.7%        | 539            | 5.0%    | 5.1%        | 488           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-18 | NCR日本橋人形町Ⅰ              | 1,230    | 1,230      | 5.0%        | 1,250           | 4.9%        | 1,210          | 5.0%    | 5.3%        | 671           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-19 | NCR日本橋人形町Ⅱ              | 1,290    | 1,290      | 5.0%        | 1,310           | 4.9%        | 1,280          | 5.0%    | 5.3%        | 695           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-20 | NCR新御茶ノ水                | 1,160    | 1,160      | 4.8%        | 1,190           | 4.7%        | 1,140          | 5.0%    | 5.1%        | 951           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-22 | NCR日本橋人形町Ⅲ              | 1,662    | 1,690      | 5.0%        | 1,720           | 4.9%        | 1,660          | 5.0%    | 5.3%        | 881           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-23 | NCR神保町Ⅱ                 | 1,470    | 1,470      | 4.9%        | 1,520           | 4.7%        | 1,420          | 5.0%    | 5.1%        | 943           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-24 | NCR銀座イーストⅢ              | 841      | 864        | 4.9%        | 879             | 4.8%        | 849            | 5.0%    | 5.2%        | 551           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-25 | NCR新宿御苑Ⅰ                | 3,140    | 3,237      | 4.8%        | 3,330           | 4.7%        | 3,197          | 4.9%    | 5.0%        | 2,004         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-26 | NCR笹塚                   | 3,050    | 3,090      | 4.8%        | 3,130           | 4.7%        | 3,070          | 4.5%    | 4.9%        | 2,000         | 平成19年8月31日 | D    |          |
| C-27 | NCR高輪台                  | 1,180    | 1,150      | 4.9%        | 1,200           | 4.7%        | 1,090          | 5.0%    | 5.1%        | 884           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-28 | NCR日本橋人形町Ⅳ              | 842      | 844        | 4.9%        | 840             | 4.9%        | 845            | 4.7%    | 5.1%        | 511           | 平成19年8月31日 | D    |          |
| C-29 | NCR新宿御苑Ⅱ                | 580      | 620        | 4.7%        | 635             | 4.6%        | 613            | 4.8%    | 4.9%        | 419           | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-30 | NCR銀座イーストⅣ              | 510      | 508        | 4.9%        | 514             | 4.8%        | 506            | 4.6%    | 5.0%        | 336           | 平成19年8月31日 | D    |          |
| C-31 | NCR高輪台Ⅱ                 | 1,530    | 1,500      | 4.9%        | 1,560           | 4.7%        | 1,440          | 5.0%    | 5.1%        | 1,200         | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-32 | NCR南麻布                  | 840      | 830        | 4.9%        | 861             | 4.7%        | 799            | 5.0%    | 5.1%        | 681           | 平成19年8月31日 | G    |          |
| C-33 | NCR南麻布イースト              | 1,260    | 1,367      | 4.6%        | 1,381           | 4.6%        | 1,361          | 4.7%    | 4.9%        | 1,242         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-34 | NCR銀座                   | 4,000    | 4,050      | 4.7%        | 4,060           | 4.7%        | 4,030          | 4.4%    | 4.9%        | 3,230         | 平成19年8月31日 | M    |          |
| C-35 | NCR日本橋水天宮               | 3,332    | 3,441      | 4.9%        | 3,456           | 4.9%        | 3,434          | 4.9%    | 5.2%        | 2,057         | 平成19年8月31日 | T    |          |
| C-36 | NCR高輪                   | 10,995   | 11,000     | 4.5%        | 11,100          | 4.5%        | 10,800         | 4.3%    | 4.8%        | 9,890         | 平成19年8月31日 | M    |          |
| C-37 | NCR東日本橋                 | 4,930    | 4,820      | 4.6%        | 4,880           | 4.6%        | 4,820          | 4.4%    | 4.7%        | 3,890         | 平成19年8月31日 | TT   |          |
| C-38 | カテリーナ三田<br>タワースイート(NCR) | 16,200   | 16,500     | 4.6%        | 16,500          | 4.6%        | 16,500         | 4.3%    | 4.7%        | 14,800        | 平成19年8月31日 | TT   |          |

| 物件<br>番号 | 名称(注1)        | 取得<br>価格<br>(注2) | 概要                 |                         |                             |                         |                            |             |                         |                                  | 価格時点       | 鑑定<br>会社<br>(注6) |
|----------|---------------|------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------------|------------|------------------|
|          |               |                  | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 出来<br>上り<br>利回り<br>(注3) | 収益還元法                       |                         |                            |             |                         | 原価法<br>積算<br>価格<br>(百万円)<br>(注4) |            |                  |
|          |               |                  |                    |                         | 直接<br>還元価格<br>(百万円)<br>(注4) | 直接<br>還元<br>利回り<br>(注5) | DCF<br>価格<br>(百万円)<br>(注4) | 割引率<br>(注5) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(注5) |                                  |            |                  |
| M-2      | NCR等々力        | 1,850            | 1,840              | 5.0%                    | 1,910                       | 4.8%                    | 1,770                      | 5.0%        | 5.2%                    | 2,010                            | 平成19年8月31日 | G                |
| M-3      | NCR本所吾妻橋      | 1,122            | 1,178              | 5.0%                    | 1,179                       | 5.0%                    | 1,177                      | 5.0%        | 5.3%                    | 783                              | 平成19年8月31日 | T                |
| M-4      | NCR北沢         | 1,070            | 1,090              | 4.9%                    | 1,130                       | 4.7%                    | 1,060                      | 5.0%        | 5.1%                    | 809                              | 平成19年8月31日 | G                |
| M-5      | NCR目黒         | 1,050            | 1,030              | 5.0%                    | 1,070                       | 4.8%                    | 989                        | 5.0%        | 5.2%                    | 662                              | 平成19年8月31日 | G                |
| M-6      | NCR洗足公園       | 921              | 888                | 5.0%                    | 910                         | 4.9%                    | 865                        | 5.2%        | 5.3%                    | 1,180                            | 平成19年8月31日 | G                |
| M-8      | NCR門前仲町       | 524              | 576                | 5.2%                    | 579                         | 5.2%                    | 575                        | 5.2%        | 5.5%                    | 306                              | 平成19年8月31日 | T                |
| M-9      | NCR田園調布       | 511              | 482                | 5.0%                    | 495                         | 4.9%                    | 469                        | 5.2%        | 5.3%                    | 747                              | 平成19年8月31日 | G                |
| M-10     | NCR根岸         | 356              | 337                | 5.0%                    | 352                         | 4.8%                    | 322                        | 5.0%        | 5.2%                    | 282                              | 平成19年8月31日 | G                |
| M-11     | NCR上池台        | 238              | 223                | 6.2%                    | 231                         | 6.0%                    | 214                        | 6.2%        | 6.4%                    | 155                              | 平成19年8月31日 | G                |
| M-12     | NCR大塚         | 1,290            | 1,290              | 5.0%                    | 1,310                       | 4.9%                    | 1,280                      | 5.0%        | 5.3%                    | 754                              | 平成19年8月31日 | G                |
| M-13     | NCR森下         | 985              | 990                | 4.9%                    | 994                         | 4.9%                    | 989                        | 5.0%        | 5.3%                    | 555                              | 平成19年8月31日 | G                |
| M-14     | NCR若林公園       | 970              | 962                | 4.8%                    | 977                         | 4.7%                    | 958                        | 4.5%        | 4.9%                    | 908                              | 平成19年8月31日 | D                |
| M-15     | NCR浅草橋        | 870              | 896                | 5.3%                    | 922                         | 5.2%                    | 896                        | 4.9%        | 5.7%                    | 590                              | 平成19年8月31日 | C                |
| M-16     | NCR学芸大学       | 1,210            | 1,350              | 4.8%                    | 1,380                       | 4.7%                    | 1,330                      | 5.0%        | 5.1%                    | 1,040                            | 平成19年8月31日 | G                |
| M-17     | NCR自由が丘       | 1,470            | 1,470              | 4.8%                    | 1,510                       | 4.7%                    | 1,420                      | 5.0%        | 5.1%                    | 1,410                            | 平成19年8月31日 | G                |
| M-18     | NCR目白イースト     | 1,080            | 1,080              | 5.3%                    | 1,110                       | 5.2%                    | 1,080                      | 5.1%        | 5.4%                    | 821                              | 平成19年8月31日 | K                |
| M-19     | NCR入谷         | 675              | 674                | 5.4%                    | 681                         | 5.3%                    | 674                        | 5.2%        | 5.5%                    | 497                              | 平成19年8月31日 | K                |
| M-20     | NCR池袋         | 3,227            | 3,250              | 4.7%                    | 3,320                       | 4.6%                    | 3,240                      | 4.4%        | 4.8%                    | 1,810                            | 平成19年8月31日 | D                |
| M-21     | NCR要町         | 1,360            | 1,360              | 4.8%                    | 1,360                       | 4.8%                    | 1,350                      | 4.6%        | 4.9%                    | 939                              | 平成19年8月31日 | M                |
| M-22     | NCR上野タワー      | 2,990            | 3,090              | 5.0%                    | 3,097                       | 5.0%                    | 3,087                      | 5.0%        | 5.3%                    | 1,738                            | 平成19年8月31日 | T                |
| M-23     | NCR品川シーサイドタワー | 9,350            | 9,450              | 5.0%                    | 9,410                       | 5.0%                    | 9,480                      | 4.7%        | 5.2%                    | 6,680                            | 平成19年8月31日 | M                |
| M-24     | NCR八雲         | 1,160            | 1,180              | 4.5%                    | 1,170                       | 4.5%                    | 1,183                      | 4.2%        | 4.7%                    | 932                              | 平成19年8月31日 | M                |
| M-25     | NCR森下ウエスト     | 810              | 845                | 5.2%                    | 855                         | 5.1%                    | 835                        | 5.0%        | 5.3%                    | 549                              | 平成19年8月31日 | M                |
| M-26     | NCR戸越銀座       | 1,960            | 2,040              | 4.8%                    | 2,060                       | 4.8%                    | 2,040                      | 4.6%        | 5.0%                    | 1,450                            | 平成19年8月31日 | D                |
| M-27     | NCR三ノ輪        | 1,720            | 1,730              | 5.1%                    | 1,730                       | 5.1%                    | 1,730                      | 4.9%        | 5.2%                    | 1,360                            | 平成19年8月31日 | M                |
| M-28     | NCR自由が丘ウエスト   | 720              | 720                | 4.7%                    | 723                         | 4.7%                    | 714                        | 4.6%        | 4.8%                    | 712                              | 平成19年8月31日 | M                |
| M-29     | NCR中野         | 1,250            | 1,250              | 4.9%                    | 1,260                       | 4.8%                    | 1,240                      | 4.6%        | 5.0%                    | 1,080                            | 平成19年8月31日 | F                |
| G-1      | NCR横浜イースト     | 6,753            | 7,109              | 4.9%                    | 7,085                       | 4.9%                    | 7,119                      | 4.8%        | 5.2%                    | 5,380                            | 平成19年8月31日 | T                |
| G-2      | NCR船橋本町       | 1,083            | 1,079              | 5.2%                    | 1,032                       | 5.4%                    | 1,099                      | 5.5%        | 5.7%                    | 391                              | 平成19年8月31日 | T                |
| G-3      | SH元住吉         | 1,058            | 1,041              | 5.2%                    | 1,047                       | 5.2%                    | 1,039                      | 5.2%        | 5.5%                    | 1,077                            | 平成19年8月31日 | T                |
| G-4      | NCR豊田         | 1,053            | 1,048              | 6.0%                    | 1,042                       | 6.0%                    | 1,050                      | 5.9%        | 6.3%                    | 848                              | 平成19年8月31日 | T                |
| G-5      | NCR西船橋        | 997              | 997                | 5.5%                    | 1,019                       | 5.4%                    | 977                        | 5.5%        | 5.8%                    | 551                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-6      | NCR舞浜         | 844              | 839                | 5.4%                    | 854                         | 5.3%                    | 833                        | 5.3%        | 5.6%                    | 475                              | 平成19年8月31日 | T                |
| G-7      | NCR市川妙典       | 769              | 777                | 5.1%                    | 746                         | 5.3%                    | 790                        | 5.5%        | 5.7%                    | 453                              | 平成19年8月31日 | T                |
| G-8      | NCR久米川        | 715              | 673                | 5.7%                    | 713                         | 5.4%                    | 633                        | 5.5%        | 5.8%                    | 681                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-9      | NCR浦安         | 653              | 683                | 5.2%                    | 666                         | 5.3%                    | 690                        | 5.4%        | 5.7%                    | 387                              | 平成19年8月31日 | T                |
| G-10     | NCR南行徳 I      | 648              | 638                | 5.3%                    | 639                         | 5.3%                    | 637                        | 5.3%        | 5.6%                    | 381                              | 平成19年8月31日 | T                |
| G-11     | NCR南行徳 II     | 447              | 449                | 5.3%                    | 450                         | 5.3%                    | 449                        | 5.3%        | 5.6%                    | 273                              | 平成19年8月31日 | T                |
| G-12     | NCR野毛山        | 469              | 463                | 5.2%                    | 473                         | 5.1%                    | 453                        | 5.3%        | 5.5%                    | 355                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-13     | NCR南林間        | 456              | 461                | 5.4%                    | 459                         | 5.4%                    | 463                        | 5.5%        | 5.8%                    | 428                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-14     | NCR湘南         | 445              | 427                | 5.3%                    | 437                         | 5.2%                    | 416                        | 5.5%        | 5.6%                    | 536                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-15     | LM淵野辺本町       | 222              | 197                | 5.9%                    | 204                         | 5.7%                    | 189                        | 5.6%        | 6.1%                    | 231                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-16     | LM東青梅第三       | 175              | 160                | 5.5%                    | 157                         | 5.6%                    | 163                        | 5.5%        | 6.0%                    | 147                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-17     | P T市川         | 620              | 634                | 5.2%                    | 647                         | 5.1%                    | 621                        | 5.4%        | 5.5%                    | 467                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-18     | P T塩焼         | 310              | 340                | 5.8%                    | 347                         | 5.7%                    | 333                        | 5.8%        | 6.1%                    | 298                              | 平成19年8月31日 | G                |
| G-19     | P T堀江         | 193              | 210                | 5.9%                    | 217                         | 5.7%                    | 202                        | 5.8%        | 6.1%                    | 148                              | 平成19年8月31日 | G                |

| 物件<br>番号 | 名称（注1）            | 取得<br>価格<br>（注2） | 概要                 |                         |                             |                         |                            |             |                         |                                  | 価格時点       | 鑑定<br>会社<br>（注6） |
|----------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------------|------------|------------------|
|          |                   |                  | 鑑定<br>評価額<br>（百万円） | 出来<br>上り<br>利回り<br>（注3） | 収益還元法                       |                         |                            |             |                         | 原価法<br>積算<br>価格<br>（百万円）<br>（注4） |            |                  |
|          |                   |                  |                    |                         | 直接<br>還元価格<br>（百万円）<br>（注4） | 直接<br>還元<br>利回り<br>（注5） | DCF<br>価格<br>（百万円）<br>（注4） | 割引率<br>（注5） | 最終<br>還元<br>利回り<br>（注5） |                                  |            |                  |
| R-1      | NCR大通公園           | 726              | 691                | 5.6%                    | 685                         | 5.7%                    | 693                        | 5.5%        | 6.0%                    | 728                              | 平成19年8月31日 | T                |
| R-2      | 五色山ハイツ            | 720              | 678                | 7.0%                    | 684                         | 6.9%                    | 672                        | 7.0%        | 7.3%                    | 626                              | 平成19年8月31日 | G                |
| R-3      | NCR西公園            | 379              | 397                | 5.8%                    | 403                         | 5.7%                    | 395                        | 6.0%        | 6.0%                    | 386                              | 平成19年8月31日 | T                |
| R-4      | NCR西大濠            | 258              | 271                | 5.7%                    | 277                         | 5.6%                    | 268                        | 6.0%        | 5.9%                    | 341                              | 平成19年8月31日 | T                |
| R-5      | NCR加古川            | 274              | 264                | 7.8%                    | 263                         | 7.8%                    | 264                        | 7.9%        | 8.1%                    | 589                              | 平成19年8月31日 | T                |
| R-6      | LM前橋西片貝           | 202              | 182                | 6.3%                    | 187                         | 6.1%                    | 176                        | 5.8%        | 6.5%                    | 213                              | 平成19年8月31日 | G                |
| R-7      | アブリーレ垂水           | 1,710            | 1,710              | 6.3%                    | 1,750                       | 6.2%                    | 1,670                      | 6.5%        | 6.6%                    | 1,670                            | 平成19年8月31日 | G                |
| R-9      | クレスト草津            | 3,830            | 3,738              | 6.5%                    | 3,739                       | 6.5%                    | 3,737                      | 6.5%        | 6.8%                    | 2,359                            | 平成19年8月31日 | T                |
| R-10     | NCR本町イースト         | 1,740            | 1,788              | 5.4%                    | 1,806                       | 5.3%                    | 1,780                      | 5.5%        | 5.6%                    | 1,228                            | 平成19年8月31日 | T                |
| R-11     | NCR新梅田            | 1,640            | 1,723              | 5.5%                    | 1,739                       | 5.4%                    | 1,716                      | 5.6%        | 5.7%                    | 1,114                            | 平成19年8月31日 | T                |
| R-12     | NCR静岡鷹匠           | 770              | 820                | 6.4%                    | 830                         | 6.3%                    | 815                        | 6.5%        | 6.7%                    | 570                              | 平成19年8月31日 | G                |
| R-13     | NCR阿倍野            | 5,400            | 5,360              | 5.1%                    | 5,400                       | 5.1%                    | 5,343                      | 5.3%        | 5.4%                    | 4,270                            | 平成19年8月31日 | T                |
| R-14     | NCR大手通            | 382              | 409                | 5.5%                    | 417                         | 5.4%                    | 406                        | 5.6%        | 5.7%                    | 314                              | 平成19年8月31日 | T                |
| R-15     | NCR栄              | 1,361            | 1,410              | 5.4%                    | 1,410                       | 5.4%                    | 1,410                      | 5.3%        | 5.6%                    | 1,390                            | 平成19年8月31日 | K                |
| R-16     | NCR日本橋高津          | 4,780            | 4,780              | 5.0%                    | 4,790                       | 5.0%                    | 4,760                      | 4.7%        | 5.2%                    | 3,800                            | 平成19年8月31日 | M                |
| R-20     | NCR心齋橋イースト<br>タワー | 4,693            | 4,720              | 5.3%                    | 4,780                       | 5.2%                    | 4,720                      | 5.0%        | 5.3%                    | 5,170                            | 平成19年8月31日 | TT               |
| R-21     | NCR三宮             | 1,485            | 1,490              | 5.6%                    | 1,500                       | 5.5%                    | 1,490                      | 5.3%        | 5.7%                    | 977                              | 平成19年8月31日 | D                |
| R-22     | NCR勾当台公園          | 655              | 655                | 5.6%                    | 665                         | 5.5%                    | 651                        | 5.3%        | 5.7%                    | 633                              | 平成19年8月31日 | D                |
| R-23     | NCR一番町            | 965              | 970                | 5.7%                    | 980                         | 5.6%                    | 966                        | 5.4%        | 5.8%                    | 1,050                            | 平成19年8月31日 | D                |
| R-24     | NCR大町             | 842              | 849                | 5.7%                    | 860                         | 5.6%                    | 843                        | 5.4%        | 5.8%                    | 721                              | 平成19年8月31日 | D                |
| R-25     | NCR上町台            | 3,214            | 3,240              | 5.2%                    | 3,280                       | 5.1%                    | 3,200                      | 4.9%        | 5.3%                    | 2,130                            | 平成19年8月31日 | D                |

- (注1) 「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) 「取得価格」欄の金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注3) 「出来上り利回り」欄には、各不動産又は各信託不動産に帰属する純利益（直接還元法NCF）を鑑定評価額で除した利回りを記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注4) 金額は百万円未満を四捨五入しています。
- (注5) 「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」については、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注6) 「鑑定会社」欄に記載されている「C」は株式会社中央不動産鑑定所、「D」は大和不動産鑑定株式会社、「G」は株式会社東京合同鑑定事務所、「K」は株式会社東京カンテイ、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「M」は三井不動産販売株式会社、「TT」は東京建物株式会社、「F」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。これらの鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

#### ④ 建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリング・レポート（注1）をボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社、株式会社インデックス・コンサルティング又は株式会社竹中工務店から取得しています。また、応用アール・エム・エス株式会社から地震リスク分析報告書を取得しています（注2）。以下に記載されている数値は、第5期末保有資産にかかる建物エンジニアリング・レポートの概要です。

- (注1) 建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。
- (注2) 地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

| 物件<br>番号 | 名称(注1)                   | 修繕費(千円)(注2) |          |             | 建物再調<br>達価格<br>(百万円)<br>(注2) | 予想<br>損失率<br>(注3) | 調査時点     | 調査会社                 |
|----------|--------------------------|-------------|----------|-------------|------------------------------|-------------------|----------|----------------------|
|          |                          | 緊急          | 1年<br>以内 | 取得後<br>12年間 |                              |                   |          |                      |
| C-1      | NCR南青山                   | 0           | 0        | 18,471      | 787                          | 5.3%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-2      | NCR西麻布ツインタワー             | 0           | 0        | 17,767      | 714                          | 5.0%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-3      | NCR西麻布                   | 0           | 0        | 17,550      | 736                          | 2.8%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-4      | NCRお茶の水                  | 0           | 0        | 9,811       | 586                          | 13.5%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-5      | NCR参宮橋                   | 0           | 0        | 39,141      | 440                          | 6.5%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-6      | NCR新宿老番館                 | 0           | 0        | 20,239      | 501                          | 11.8%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-7      | NCR新宿式番館                 | 0           | 0        | 9,660       | 228                          | 9.5%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-8      | NCR日本橋イースト               | 0           | 0        | 16,031      | 463                          | 14.1%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-9      | NCR日本橋ウエスト               | 0           | 0        | 12,815      | 470                          | 13.8%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-10     | NCR銀座ツインI                | 0           | 0        | 9,674       | 387                          | 8.8%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-11     | NCR銀座ツインII               | 0           | 0        | 15,306      | 338                          | 6.8%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-12     | NCR原宿                    | 0           | 0        | 16,043      | 302                          | 12.3%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-13     | NCR三田                    | 0           | 0        | 9,243       | 308                          | 8.7%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-14     | NCR代々木上原                 | 0           | 0        | 15,898      | 198                          | 13.8%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-15     | NCR千駄ヶ谷                  | 0           | 0        | 20,040      | 173                          | 7.8%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-16     | NCR新宿7丁目                 | 0           | 0        | 34,560      | 235                          | 5.3%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-17     | NCR市谷左内町                 | 0           | 0        | 13,954      | 181                          | 5.6%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-18     | NCR日本橋人形町I               | 0           | 0        | 9,806       | 441                          | 5.2%              | 平成17年1月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-19     | NCR日本橋人形町II              | 0           | 0        | 10,195      | 453                          | 6.2%              | 平成17年1月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-20     | NCR新御茶ノ水                 | 0           | 0        | 8,968       | 366                          | 7.3%              | 平成17年1月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-22     | NCR日本橋人形町III             | 0           | 0        | 11,360      | 539                          | 9.8%              | 平成17年1月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-23     | NCR神保町II                 | 0           | 0        | 13,690      | 383                          | 10.0%             | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-24     | NCR銀座イーストIII             | 0           | 0        | 14,070      | 307                          | 11.1%             | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-25     | NCR新宿御苑I                 | 0           | 0        | 21,864      | 998                          | 4.6%              | 平成17年5月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-26     | NCR笹塚                    | 0           | 0        | 27,980      | 928                          | 5.7%              | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-27     | NCR高輪台                   | 0           | 0        | 10,807      | 307                          | 9.7%              | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-28     | NCR日本橋人形町IV              | 150         | 0        | 13,062      | 299                          | 8.9%              | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-29     | NCR新宿御苑II                | 0           | 0        | 4,920       | 198                          | 6.3%              | 平成17年5月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-30     | NCR銀座イーストIV              | 0           | 0        | 3,890       | 184                          | 11.3%             | 平成17年6月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-31     | NCR高輪台II                 | 0           | 0        | 14,430      | 384                          | 10.7%             | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-32     | NCR南麻布                   | 0           | 0        | 9,830       | 200                          | 7.2%              | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| C-33     | NCR南麻布イースト               | 0           | 0        | 8,424       | 320                          | 6.9%              | 平成17年12月 | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-34     | NCR銀座                    | 0           | 0        | 23,255      | 1,051                        | 2.8%              | 平成17年11月 | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-35     | NCR日本橋水天宮                | 0           | 0        | 22,863      | 1,122                        | 7.8%              | 平成17年10月 | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-36     | NCR高輪                    | 0           | 0        | 58,760      | 2,705                        | 5.3%              | 平成17年11月 | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-37     | NCR東日本橋                  | 0           | 0        | 33,798      | 1,739                        | 7.7%              | 平成18年3月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| C-38     | カテリーナ三田<br>タワースイート (NCR) | 0           | 0        | 660,420     | 17,430                       | 1.2%              | 平成18年12月 | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-2      | NCR等々力                   | 0           | 0        | 102,093     | 733                          | 8.6%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-3      | NCR本所吾妻橋                 | 0           | 0        | 12,140      | 512                          | 9.2%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-4      | NCR北沢                    | 0           | 0        | 8,222       | 283                          | 7.0%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-5      | NCR目黒                    | 0           | 0        | 18,803      | 320                          | 8.2%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-6      | NCR洗足公園                  | 0           | 0        | 66,742      | 342                          | 10.1%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-8      | NCR門前仲町                  | 0           | 0        | 15,962      | 213                          | 14.1%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-9      | NCR田園調布                  | 0           | 0        | 46,433      | 234                          | 6.2%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-10     | NCR根岸                    | 0           | 0        | 16,771      | 148                          | 17.7%             | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-11     | NCR上池台                   | 0           | 0        | 13,665      | 86                           | 8.3%              | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-12     | NCR大塚                    | 0           | 0        | 11,470      | 547                          | 9.6%              | 平成17年1月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-13     | NCR森下                    | 0           | 0        | 10,790      | 399                          | 6.3%              | 平成17年1月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-14     | NCR若林公園                  | 0           | 0        | 9,260       | 364                          | 3.6%              | 平成17年3月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-15     | NCR浅草橋                   | 0           | 0        | 9,280       | 360                          | 7.0%              | 平成17年3月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-16     | NCR学芸大学                  | 0           | 0        | 15,800      | 364                          | 6.3%              | 平成17年5月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-17     | NCR自由が丘                  | 0           | 0        | 12,680      | 358                          | 7.0%              | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-18     | NCR目白イースト                | 0           | 0        | 8,782       | 327                          | 7.0%              | 平成17年7月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-19     | NCR入谷                    | 0           | 0        | 7,690       | 308                          | 12.9%             | 平成17年7月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-20     | NCR池袋                    | 0           | 0        | 25,850      | 977                          | 6.0%              | 平成17年6月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-21     | NCR要町                    | 0           | 0        | 16,550      | 400                          | 11.8%             | 平成17年10月 | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| M-22     | NCR上野タワー                 | 0           | 0        | 26,040      | 1,110                        | 4.2%              | 平成18年1月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |

| 物件番号 | 名称(注1)        | 修繕費(千円)(注2) |        |         | 建物再調達価格(百万円)(注2) | 予想損失率(注3) | 調査時点     | 調査会社                 |
|------|---------------|-------------|--------|---------|------------------|-----------|----------|----------------------|
|      |               | 緊急          | 1年以内   | 取得後12年間 |                  |           |          |                      |
| M-23 | NCR品川シーサイドタワー | 0           | 0      | 84,284  | 3,721            | 1.7%      | 平成18年2月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-24 | NCR八雲         | 0           | 0      | 7,695   | 320              | 6.1%      | 平成18年5月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-25 | NCR森下ウエスト     | 0           | 0      | 6,240   | 319              | 17.0%     | 平成19年6月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-26 | NCR戸越銀座       | 0           | 0      | 14,744  | 727              | 11.4%     | 平成18年11月 | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-27 | NCR三ノ輪        | 0           | 0      | 11,250  | 645              | 14.7%     | 平成19年7月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-28 | NCR自由が丘ウエスト   | 0           | 0      | 4,780   | 254              | 5.8%      | 平成19年8月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| M-29 | NCR中野         | 0           | 0      | 28,560  | 469              | 5.9%      | 平成19年7月  | 株式会社竹中工務店            |
| G-1  | NCR横浜イースト     | 0           | 0      | 184,671 | 3,187            | 1.2%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-2  | NCR船橋本町       | 0           | 0      | 52,117  | 342              | 22.2%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-3  | SH元住吉         | 5,500       | 3,510  | 108,846 | 928              | 11.8%     | 平成19年7月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-4  | NCR豊田         | 0           | 0      | 47,480  | 815              | 7.6%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-5  | NCR西船橋        | 0           | 0      | 18,933  | 368              | 8.3%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-6  | NCR舞浜         | 0           | 0      | 9,948   | 311              | 14.8%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-7  | NCR市川妙典       | 0           | 0      | 6,617   | 257              | 14.4%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-8  | NCR久米川        | 0           | 0      | 33,314  | 431              | 8.8%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-9  | NCR浦安         | 0           | 0      | 7,498   | 243              | 12.1%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-10 | NCR南行徳I       | 0           | 0      | 9,513   | 242              | 18.4%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-11 | NCR南行徳II      | 0           | 0      | 6,949   | 173              | 17.0%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-12 | NCR野毛山        | 0           | 0      | 11,073  | 187              | 9.8%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-13 | NCR南林間        | 0           | 0      | 6,411   | 323              | 11.7%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-14 | NCR湘南         | 0           | 0      | 19,319  | 226              | 6.1%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-15 | LM淵野辺本町       | 330         | 0      | 38,950  | 351              | 5.2%      | 平成19年7月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-16 | LM東青梅第三       | 120         | 11,330 | 71,670  | 408              | 4.8%      | 平成19年7月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| G-17 | PT市川          | 0           | 0      | 4,930   | 238              | 9.9%      | 平成17年6月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| G-18 | PT塩焼          | 400         | 5,470  | 38,000  | 210              | 8.6%      | 平成17年6月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| G-19 | PT堀江          | 0           | 1,466  | 23,446  | 98               | 9.1%      | 平成17年6月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-1  | NCR大通公園       | 0           | 0      | 22,562  | 620              | 0.8%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| R-2  | 五色山ハイツ        | 0           | 0      | 31,245  | 438              | 4.5%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| R-3  | NCR西公園        | 0           | 0      | 16,666  | 282              | 0.02%     | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| R-4  | NCR西大濠        | 0           | 0      | 15,923  | 212              | 0.6%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| R-5  | NCR加古川        | 0           | 0      | 19,255  | 354              | 2.2%      | 平成16年9月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| R-6  | LM前橋西片貝       | 320         | 10,210 | 54,326  | 462              | 4.9%      | 平成19年7月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| R-7  | アプリーレ垂水       | 0           | 0      | 30,836  | 903              | 4.6%      | 平成17年1月  | ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社 |
| R-9  | クレスト草津        | 0           | 0      | 224,400 | 2,981            | 6.1%      | 平成17年6月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-10 | NCR本町イースト     | 0           | 0      | 24,310  | 863              | 7.6%      | 平成17年7月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-11 | NCR新梅田        | 0           | 0      | 21,240  | 845              | 11.3%     | 平成17年7月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-12 | NCR静岡鷹匠       | 0           | 0      | 8,320   | 445              | 9.5%      | 平成18年3月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-13 | NCR阿倍野        | 0           | 0      | 56,860  | 2,381            | 6.2%      | 平成18年1月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-14 | NCR大手通        | 0           | 0      | 5,658   | 207              | 4.5%      | 平成18年1月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-15 | NCR栄          | 0           | 0      | 15,890  | 703              | 6.1%      | 平成19年3月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-16 | NCR日本橋高津      | 0           | 0      | 77,505  | 2,607            | 5.6%      | 平成18年5月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-20 | NCR心齋橋イーストタワー | 0           | 0      | 48,090  | 2,364            | 3.3%      | 平成19年2月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-21 | NCR三宮         | 0           | 0      | 17,631  | 724              | 6.9%      | 平成19年2月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-22 | NCR勾当台公園      | 0           | 0      | 10,550  | 446              | 2.7%      | 平成19年4月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-23 | NCR一番町        | 0           | 0      | 13,710  | 659              | 2.7%      | 平成19年6月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-24 | NCR大町         | 0           | 0      | 11,420  | 559              | 3.2%      | 平成19年7月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |
| R-25 | NCR上町台        | 0           | 0      | 28,792  | 1,255            | 7.3%      | 平成19年4月  | 株式会社インデックス コンサルティング  |

(注1) 「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) 「修繕費」及び「建物再調達価格」については、不動産及び信託不動産の建物全体にかかる金額を記載しており、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 「予想損失率」については、応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書の記載に基づき、同社により自然災害リスク分析ソフトウェア RiskLink®を用いて算出された地震による年超過確率約0.21%（再現期間475年、50年間における超過確率10%に相当）における予想損失率です。

⑤ 保有資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定

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

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

(ロ) 期中の資本的支出

第5期において、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は53百万円であり、当期費用に区分された修繕費14百万円と合わせて68百万円の工事を実施しております。

| 不動産等の名称<br>(所在)(注)         | 目的          | 期間                     | 支出金額<br>(百万円) |
|----------------------------|-------------|------------------------|---------------|
| NCR 栄<br>(愛知県名古屋市)         | エアコン設置工事    | 自 平成19年4月<br>至 平成19年4月 | 7             |
| NCR 心斎橋イーストタワー<br>(大阪府大阪市) | 共用部家具設置工事   | 自 平成19年8月<br>至 平成19年8月 | 5             |
| NCR 栄<br>(愛知県名古屋市)         | ウォシュレット設置工事 | 自 平成19年4月<br>至 平成19年4月 | 3             |
| その他                        |             |                        | 36            |
| 合計                         |             |                        | 53            |

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

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

(単位：百万円)

| 営業期間         | 第1期                        | 第2期                       | 第3期                       | 第4期                       | 第5期                       |
|--------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|              | 自平成16年9月27日<br>至平成17年8月31日 | 自平成17年9月1日<br>至平成18年2月28日 | 自平成18年3月1日<br>至平成18年8月31日 | 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 |
| 前期末積立<br>金残高 | -                          | 42                        | 75                        | 111                       | 132                       |
| 当期積立額        | 47                         | 33                        | 36                        | 32                        | 33                        |
| 当期積立金<br>取崩額 | 4                          | -                         | -                         | 11                        | 0                         |
| 次期繰越額        | 42                         | 75                        | 111                       | 132                       | 166                       |

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有建物等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成19年8月31日現在197百万円を積み立てております。

⑥ ポートフォリオの分散状況

本投資法人の第5期末保有資産にかかる不動産又は信託不動産の(イ)地域別、(ロ)築年数別、(ハ)住居タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

(イ) 地域別

(平成19年8月31日現在)

| 地域 (注1)              | 取得価格       | 比率 (注2) |
|----------------------|------------|---------|
| 都心主要5区               | 87,256百万円  | 48.0%   |
| 東京23区 (都心主要5区を除きます。) | 40,739百万円  | 22.4%   |
| 東京23区を除く東京圏          | 17,910百万円  | 9.8%    |
| 地方                   | 36,025百万円  | 19.8%   |
| 合計                   | 181,930百万円 | 100.0%  |



## (ロ) 築年数別 (※)

(平成19年8月31日現在)

| 年数      | 取得価格       | 比率 (注2) |
|---------|------------|---------|
| 2年以下    | 67,906百万円  | 37.3%   |
| 2年超4年以下 | 56,160百万円  | 30.9%   |
| 4年超6年以下 | 33,926百万円  | 18.6%   |
| 6年超8年以下 | 9,450百万円   | 5.2%    |
| 8年超     | 14,488百万円  | 8.0%    |
| 合計      | 181,930百万円 | 100.0%  |

(※) 取得価格に基づき、加重平均したポートフォリオの平成19年8月31日現在の平均築年数は3.5年です(小数点第2位を四捨五入しています。)

## (ハ) 住居タイプ別

(平成19年8月31日現在)

| 住居タイプ (注3)   | 賃貸可能面積 (注4) | 比率 (注2) |
|--------------|-------------|---------|
| シングルタイプ      | 78,927.67㎡  | 28.6%   |
| アーバンファミリータイプ | 85,239.07㎡  | 30.9%   |
| ファミリータイプ     | 96,344.99㎡  | 34.9%   |
| プレミアムタイプ     | 14,118.50㎡  | 5.1%    |
| その他          | 1,579.08㎡   | 0.6%    |
| 合計           | 276,209.31㎡ | 100.0%  |

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除く。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2) 「比率」欄には、取得価格の総額に対する比率又は総賃貸可能面積に対する比率を記載しており、小数点以下第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) 「住居タイプ」の「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる賃貸可能面積及び比率を記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産及び信託不動産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。

⑦ 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

(イ) 主要なテナントの概要

a. 主要なテナントの一覧

第5期末保有資産にかかる不動産及び信託不動産における主要なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

<主要なテナントの一覧>

(平成19年8月末日現在)

| 番号 | テナント名<br>(注1)                  | 業種<br>(注1) | 賃貸面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>(注2) | 年間賃料総額<br>(百万円)<br>(注3) |
|----|--------------------------------|------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1  | 株式会社ニューシティ<br>プロパティサービス        | 不動産管理業     | 133,143.13                        | 5,735                   |
| 2  | ニューシティ・リーシング・ワ<br>ン有限会社        | 特別目的会社     | 37,206.52                         | 1,482                   |
| 3  | ニューシティ・リーシング・ツ<br>ー有限会社        | 特別目的会社     | 25,973.08                         | 774                     |
| 4  | ニューシティ・リーシング・フ<br>ォー有限会社 (注4)  | 特別目的会社     | 17,586.51                         | 661                     |
| 5  | ニューシティ・リーシング・フ<br>ァイヴ有限会社 (注4) | 特別目的会社     | 12,770.44                         | 629                     |
| 6  | ニューシティ・リーシング・シ<br>ックス有限会社 (注4) | 特別目的会社     | 7,650.40                          | 343                     |
| 7  | ニューシティ・レジデンス・フ<br>ォー有限会社 (注4)  | 特別目的会社     | 6,707.05                          | 389                     |
|    | 主要なテナントの合計                     |            | 241,037.13                        | 10,014                  |
|    | 全体ポートフォリオの合計                   |            | 254,215.88                        | 10,316                  |
|    | (全体のポートフォリオに占める比率)             |            | 94.8%                             | 97.1%                   |

(注1) サブリース会社であるニューシティ・リーシング・ワン有限会社、ニューシティ・リーシング・ツー有限会社、ニューシティ・リーシング・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社、ニューシティ・リーシング・シックス有限会社及びニューシティ・レジデンス・フォー有限会社の6社は、いずれも株式会社ニューシティコーポレーションの意向を受けて設立された特別目的会社であり、不動産の賃貸借及びそれに付随する業務のみを行う有限会社です。平成19年8月末日現在、保有する各不動産及び各信託不動産(アプリーレ垂水、ニューシティレジデンス勾当台公園、ニューシティレジデンス一番町及びニューシティレジデンス大町を除く。)について、上記6社及び株式会社ニューシティプロパティサービスの7社のうちいずれかの会社をサブリース会社としてマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されています。本投資法人は、保有する各不動産及び各信託不動産の全戸(アプリーレ垂水を除く。)につき、原則として、各エンド・テナントの同意を得た上、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転賃する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。しかし、従前の所有者(又は賃貸人)と直接の賃貸借契約を締結している一部のエンド・テナントについては、賃貸人の変更に対する同意を取得していないため、上記のサブリース会社からかかるエンド・テナントへの転賃ではなく、本投資法人又は信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」は、平成19年8月末日現在における月間賃料を12倍して百万円未満を四捨五入して記載しています。従って、各主要なテナントの「年間賃料総額」の合計が全体ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

(注4) 当該テナントは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占める「主要なテナント」には該当しませんが、上記(注1)記載のサブリース会社の一つであるため、ここに併せて記載しています。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

前記 a. 記載のサブリース会社との間のマスターリース契約（一括賃貸借契約）は、いずれも第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約です（注1）。これらのサブリース会社から収受する賃料は、各サブリース会社が転借人（エンド・テナント）から収受する賃料と同額となっており、賃料の保証はされていません。また、本投資法人又は信託受託者は、かかるサブリース会社のいずれからも敷金・保証金を収受していません（注2）。かかるサブリース会社へ賃貸している物件名及び賃貸借契約の契約満了日は、それぞれ以下のとおりです。

（平成 19 年 8 月末日現在）

| 番号      | テナント名               | 物件名（注3）     | 契約満了日（注4）         |
|---------|---------------------|-------------|-------------------|
| 1       | ニューシティ・リーシング・ワン株式会社 | NCR横浜イースト   | 平成 21 年 4 月 27 日  |
|         |                     | NCR三田       | 平成 21 年 4 月 27 日  |
|         |                     | NCR門前仲町     | 平成 21 年 4 月 27 日  |
|         |                     | NCR新宿壹番館    | 平成 20 年 7 月 22 日  |
|         |                     | NCR新宿貳番館    | 平成 20 年 7 月 22 日  |
|         |                     | NCR等々力      | 平成 20 年 7 月 22 日  |
|         |                     | NCR東日本橋     | 平成 19 年 12 月 31 日 |
|         |                     | NCR八雲       | 平成 19 年 12 月 31 日 |
|         |                     | NCR戸越銀座     | 平成 19 年 12 月 31 日 |
|         |                     | NCR栄        | 平成 20 年 3 月 22 日  |
|         |                     | NCR森下ウエスト   | 平成 20 年 6 月 28 日  |
|         |                     | NCR上町台      | 平成 20 年 8 月 19 日  |
|         |                     | NCR三ノ輪      | 平成 20 年 8 月 20 日  |
|         |                     | NCR自由が丘ウエスト | 平成 20 年 8 月 27 日  |
|         |                     | NCR中野       | 平成 20 年 8 月 27 日  |
| 2       | ニューシティ・リーシング・ツー株式会社 | NCR原宿       | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR西船橋      | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR目黒       | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR洗足公園     | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR久米川      | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR代々木上原    | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR千駄ヶ谷     | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR新宿7丁目    | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR市谷左内町    | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR田園調布     | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR野毛山      | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR湘南       | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR根岸       | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR上池台      | 平成 20 年 7 月 24 日  |
|         |                     | NCR南林間      | 平成 20 年 7 月 24 日  |
| NCR大通公園 | 平成 20 年 7 月 24 日    |             |                   |
| NCR加古川  | 平成 20 年 7 月 24 日    |             |                   |
| NCR西公園  | 平成 20 年 7 月 24 日    |             |                   |

|   |                       |              |             |
|---|-----------------------|--------------|-------------|
|   |                       | NCR西大濠       | 平成20年7月24日  |
|   |                       | LM東青梅第三      | 平成20年7月24日  |
|   |                       | LM前橋西片貝      | 平成20年7月24日  |
|   |                       | LM淵野辺本町      | 平成20年7月24日  |
| 3 | ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社  | NCR日本橋イースト   | 平成20年7月30日  |
|   |                       | NCR日本橋ウエスト   | 平成20年7月30日  |
|   |                       | NCR南青山       | 平成20年7月30日  |
| 4 | ニューシティ・リーシング・フォー株式会社  | NCR銀座ツインI    | 平成20年11月20日 |
|   |                       | NCR銀座ツインII   | 平成20年11月20日 |
|   |                       | NCR本所吾妻橋     | 平成21年1月19日  |
|   |                       | NCR豊田        | 平成21年1月21日  |
|   |                       | NCR西麻布       | 平成21年1月20日  |
|   |                       | SH元住吉        | 平成21年2月19日  |
|   |                       | NCR参宮橋       | 平成21年2月19日  |
|   |                       | 五色山ハイツ       | 平成21年2月19日  |
| 5 | ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社 | NCRお茶の水      | 平成21年3月10日  |
|   |                       | NCR北沢        | 平成21年3月10日  |
|   |                       | NCR西麻布ツインタワー | 平成21年3月10日  |
|   |                       | NCR浦安        | 平成21年3月21日  |
|   |                       | NCR舞浜        | 平成21年3月21日  |
|   |                       | NCR南行徳I      | 平成21年3月21日  |
|   |                       | NCR南行徳II     | 平成21年3月21日  |
|   |                       | NCR船橋本町      | 平成21年3月21日  |
|   |                       | NCR市川妙典      | 平成21年3月21日  |
| 6 | ニューシティ・リーシング・シックス株式会社 | NCR日本橋人形町I   | 平成22年12月10日 |
|   |                       | NCR日本橋人形町II  | 平成22年12月10日 |
|   |                       | NCR新御茶ノ水     | 平成22年9月30日  |
|   |                       | NCR大塚        | 平成22年9月30日  |
|   |                       | NCR森下        | 平成22年10月15日 |
| 7 | 株式会社ニューシティプロパティサービス   | NCR日本橋人形町III | 平成23年2月3日   |
|   |                       | NCR神保町II     | 平成25年6月30日  |
|   |                       | NCR銀座イーストIII | 平成25年6月30日  |
|   |                       | NCR新宿御苑I     | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR笹塚        | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR高輪台       | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR日本橋人形町IV  | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR新宿御苑II    | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR銀座イーストIV  | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR若林公園      | 平成25年4月20日  |
|   |                       | NCR浅草橋       | 平成25年4月18日  |
|   |                       | NCR学芸大学      | 平成25年5月31日  |
|   |                       | NCR自由が丘      | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR目白イースト    | 平成25年7月31日  |
|   |                       | NCR入谷        | 平成25年7月31日  |
|   |                       | PT市川         | 平成25年7月31日  |
|   |                       | PT塩焼         | 平成25年7月31日  |
|   |                       | PT堀江         | 平成25年7月31日  |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| クレスト草津                   | 平成 25 年 6 月 30 日  |
| NCR 高輪台Ⅱ                 | 平成 25 年 9 月 30 日  |
| NCR 南麻布                  | 平成 25 年 9 月 30 日  |
| NCR 池袋                   | 平成 25 年 9 月 30 日  |
| NCR 本町イースト               | 平成 25 年 12 月 31 日 |
| NCR 新梅田                  | 平成 25 年 12 月 31 日 |
| NCR 南麻布イースト              | 平成 27 年 12 月 31 日 |
| NCR 高輪                   | 平成 28 年 1 月 31 日  |
| NCR 要町                   | 平成 28 年 1 月 31 日  |
| NCR 上野タワー                | 平成 26 年 2 月 28 日  |
| NCR 静岡鷹匠                 | 平成 20 年 3 月 31 日  |
| NCR 銀座                   | 平成 19 年 12 月 31 日 |
| NCR 日本橋水天宮               | 平成 19 年 12 月 31 日 |
| NCR 阿倍野                  | 平成 19 年 12 月 31 日 |
| NCR 大手通                  | 平成 19 年 12 月 31 日 |
| NCR 品川シーサイドタワー           | 平成 19 年 12 月 31 日 |
| NCR 日本橋高津                | 平成 19 年 12 月 31 日 |
| カテリーナ三田<br>タワースイート (NCR) | 平成 19 年 12 月 31 日 |
| NCR 心齋橋<br>イーストタワー       | 平成 19 年 12 月 31 日 |

- (注1) 本投資法人は、保有する各不動産及び各信託不動産（アプリーレ垂水を除きます。）の全戸につき、原則として、各エンド・テナントの同意を得た上、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約（一括賃貸借契約）の形式で上記サブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて資産運用を実行する意向です。当該同意の状況については、前記「a. 主要なテナントの一覧」記載の表の（注1）をご参照下さい。
- (注2) 平成19年8月末日現在、上記のサブリース会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金は預託されていませんが、かかるサブリース会社はエンド・テナントから敷金・保証金を受領し、それを本投資法人又は信託受託者に預託しています（但し、各エンド・テナントのうち、上記（注1）記載の同意をしていないエンド・テナントについては、本投資法人又は信託受託者との間の賃貸借契約が維持されるため、当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金は本投資法人又は信託受託者の勘定で保管されています。）。
- (注3) 「物件名」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4) 上記のいずれの賃貸借契約において、対象となる不動産が信託不動産である場合、当該信託契約が終了又は延長された場合には、当該賃貸借契約も同様に終了又は延長されることとなります。

(ロ) 賃貸借の状況の全体概要

第5期末保有資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

(平成19年8月末日現在)

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| テナントの総数の合計 (注1) | 9                        |
| 月額総賃料 (注2)      | 859,641,523円             |
| 敷金・保証金の合計 (注3)  | 1,577,289,858円           |
| 総賃貸可能面積 (注4)    | 276,209.31m <sup>2</sup> |
| 総賃貸面積 (注5)      | 254,215.88m <sup>2</sup> |
| 稼働率 (注6)        | 92.0%                    |
| 総賃貸可能戸数 (注7)    | 6,479戸                   |
| 賃貸戸数 (注8)       | 6,023戸                   |

(注1) 「テナントの総数の合計」欄において、サブリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。

(注2) 「月額総賃料」欄には、原則として、平成19年8月末日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金の合計」欄については、原則として、平成19年8月末日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成19年8月末日時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な総面積を意味します。

(注5) 「総賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている総面積を意味し、原則として本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている総賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注6) 「稼働率」欄は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注7) 「総賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な総戸数を記載しています。

(注8) 「賃貸戸数」欄には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(ハ) 稼働率の推移

| 年月項目        | 平成16年<br>12月末 | 平成17年<br>1月末 | 平成17年<br>2月末 | 平成17年<br>3月末 | 平成17年<br>4月末 | 平成17年<br>5月末 | 平成17年<br>6月末 | 平成17年<br>7月末 | 平成17年<br>8月末 |
|-------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 93,786.64     | 93,786.64    | 110,209.67   | 110,209.67   | 113,172.94   | 114,775.82   | 133,547.91   | 153,429.01   | 153,429.01   |
| 賃貸契約面積 (㎡)  | 86,421.24     | 86,438.52    | 101,081.13   | 101,745.56   | 103,624.89   | 104,086.50   | 123,410.73   | 140,342.51   | 140,713.59   |
| 稼働率         | 92.1%         | 92.2%        | 91.7%        | 92.3%        | 91.6%        | 90.7%        | 92.4%        | 91.5%        | 91.7%        |
| 物件数         | 50            | 50           | 57           | 57           | 59           | 60           | 63           | 77           | 77           |
| 賃貸可能戸数 (戸)  | 2,067         | 2,067        | 2,390        | 2,390        | 2,445        | 2,483        | 3,151        | 3,766        | 3,766        |

| 年月項目        | 平成17年<br>9月末 | 平成17年<br>10月末 | 平成17年<br>11月末 | 平成17年<br>12月末 | 平成18年<br>1月末 | 平成18年<br>2月末 | 平成18年<br>3月末 | 平成18年<br>4月末 | 平成18年<br>5月末 | 平成18年<br>6月末 | 平成18年<br>7月末 | 平成18年<br>8月末 |
|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 159,523.87   | 159,523.87    | 159,523.87    | 167,492.54    | 179,524.86   | 183,722.52   | 185,454.04   | 205,244.00   | 205,244.00   | 227,310.82   | 227,310.82   | 227,310.82   |
| 賃貸契約面積 (㎡)  | 145,450.36   | 147,427.94    | 149,812.79    | 159,045.13    | 167,769.53   | 173,790.16   | 175,032.95   | 185,999.58   | 187,758.75   | 203,273.81   | 207,085.07   | 209,809.37   |
| 稼働率         | 91.2%        | 92.4%         | 93.9%         | 95.0%         | 93.5%        | 94.6%        | 94.4%        | 90.6%        | 91.5%        | 89.4%        | 91.1%        | 92.3%        |
| 物件数         | 80           | 80            | 80            | 83            | 85           | 86           | 87           | 91           | 91           | 93           | 93           | 93           |
| 賃貸可能戸数 (戸)  | 3,917        | 3,917         | 3,917         | 4,182         | 4,424        | 4,526        | 4,571        | 4,939        | 4,939        | 5,409        | 5,409        | 5,409        |

| 年月項目        | 平成18年<br>9月末 | 平成18年<br>10月末 | 平成18年<br>11月末 | 平成18年<br>12月末 | 平成19年<br>1月末 | 平成19年<br>2月末 | 平成19年<br>3月末 | 平成19年<br>4月末 | 平成19年<br>5月末 | 平成19年<br>6月末 | 平成19年7<br>月末 | 平成19年8<br>月末 |
|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 227,310.82   | 218,598.35    | 218,598.35    | 246,553.52    | 246,553.52   | 246,553.52   | 261,208.52   | 262,892.62   | 262,892.62   | 260,966.39   | 263,766.71   | 276,209.31   |
| 賃貸契約面積 (㎡)  | 212,880.57   | 205,527.22    | 206,843.35    | 221,821.98    | 228,049.69   | 232,178.25   | 237,891.09   | 241,545.80   | 242,929.97   | 244,868.62   | 250,915.41   | 254,215.88   |
| 稼働率         | 93.7%        | 94.0%         | 94.6%         | 90.0%         | 92.5%        | 94.2%        | 91.1%        | 91.9%        | 92.4%        | 93.8%        | 95.1%        | 92.0%        |
| 物件数         | 93           | 90            | 90            | 94            | 94           | 94           | 97           | 98           | 98           | 98           | 99           | 104          |
| 賃貸可能戸数 (戸)  | 5,409        | 5,314         | 5,314         | 5,779         | 5,779        | 5,779        | 6,097        | 6,147        | 6,147        | 6,122        | 6,190        | 6,479        |

(注1) 「総賃貸可能面積」とは、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積を意味します。

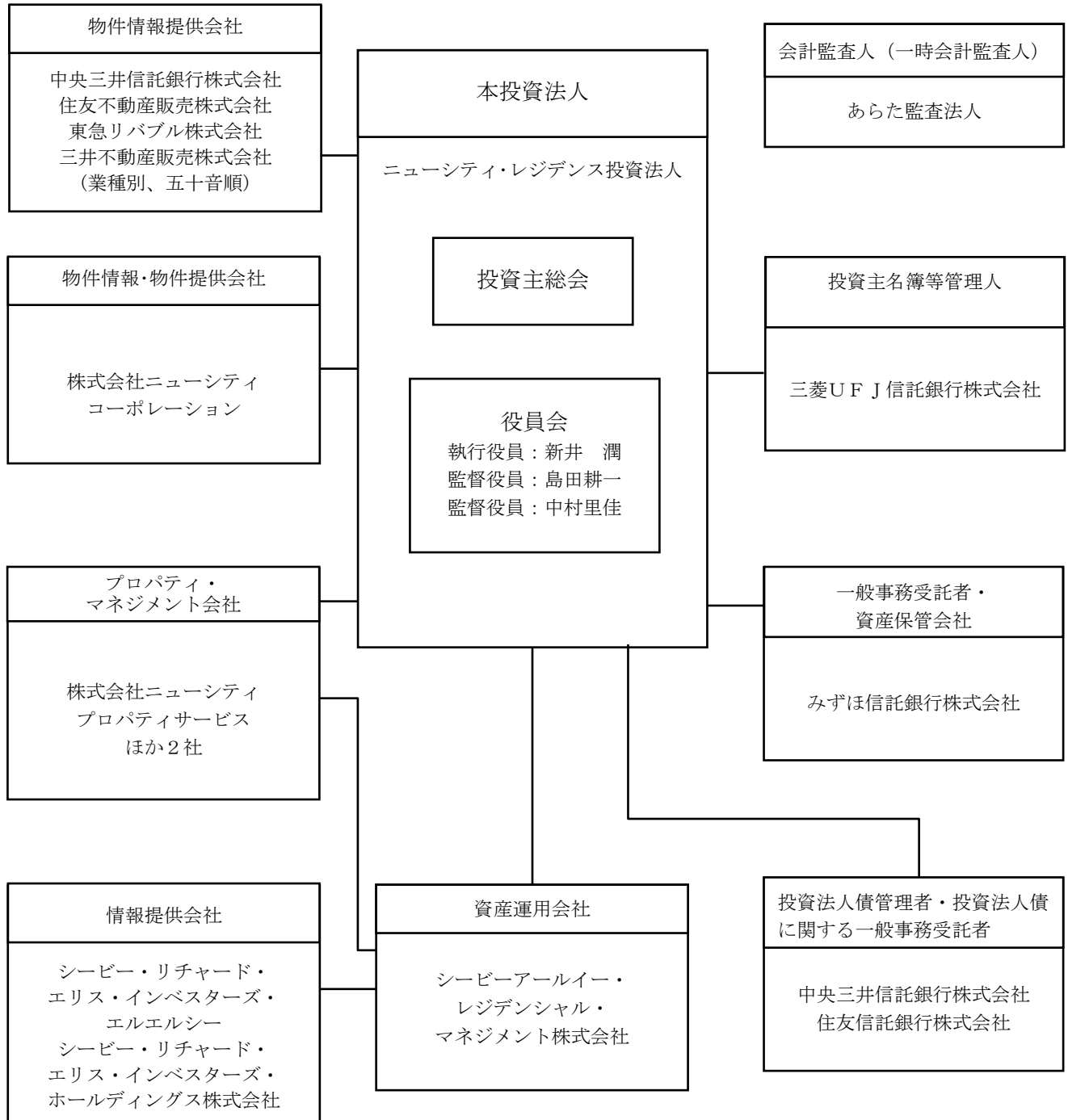
(注2) 「賃貸契約面積」とは、「総賃貸可能面積」のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を意味します。

(3) 主要な不動産の物件

第5期末保有資産のうち、平成19年8月分の賃料収入が、ポートフォリオ全体の賃料収入の10%以上を占める不動産の物件はありません。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）

① 本投資法人の仕組図





② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

| 運営上の役割             | 名称                           | 関係業務の概要  |
|--------------------|------------------------------|--|
| 投資法人               | ニューシティ・レジデンス投資法人             | その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより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て運用を行います。   |
| 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 | 平成16年9月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運営計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記各号に付随し又は関連する業務です。  |
| 一般事務受託者<br>／資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社                  | 平成16年9月27日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。<br>上記一般事務委託契約（その後の変更を含む。）に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第3号乃至第6号）として、本投資法人の①投資証券の発行に関する事務、②機関の運営に関する事務の一部、③計算に関する事務、④会計帳簿の作成に関する事務、及び⑤納税に関する事務を行います。また、上記資産保管業務委託契約（その後の変更を含む。）に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務にかかる業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。 |

| 運営上の役割                                | 名称                | 関係業務の概要  |
|---------------------------------------|-------------------|--|
| 投資主名簿等<br>管理人                         | 三菱UFJ信託銀行<br>株式会社 | 平成 16 年 9 月 27 日付で本投資法人との間で投資口<br>事務代行委託契約を締結しており、同契約に基づき、<br>投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号<br>及び第 3 号）として、①本投資法人の投資主名簿及<br>び証券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実<br>質投資主名簿」といいます。）、その他これに付属<br>する帳簿の作成、②管理及び備置に関する事務、③<br>投資口の譲渡・移転等にかかる名義書換、④投資証<br>券の発行に関する事務、⑤投資主総会招集通知の発<br>送及び議決権行使書に関する事務並びにその他の投<br>資主総会の運営に関する事務、及び⑥投資主及び証<br>券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資<br>主」といいます。）に対して分配する金銭の支払い<br>に関する事務等を行います。 |
| 投資法人債管理<br>者／投資法人債<br>に関する一般<br>事務受託者 | 中央三井信託銀行<br>株式会社  | 平成 18 年 2 月 10 日付で、本投資法人との間で第 1<br>回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約<br>付及び適格機関投資家限定）（以下「第 1 回債」と<br>いいます。）にかかる管理委託契約及び事務委託契<br>約を締結しています。<br>上記管理委託契約に基づき、投信法上の投資法人債<br>管理者として、第 1 回債にかかる弁済の受領、債権<br>の保全その他の管理を行います。<br>また、上記事務委託契約に基づき、投信法上の一般<br>事務受託者（投信法第 117 条第 2 号及び第 6 号）と<br>して、第 1 回債の投資法人債原簿に関する事務並び<br>に第 1 回債の投資法人債権者への元金の償還及び利<br>息の支払いに関する事務を行います。                                      |
| 投資法人債に関<br>する一般事務<br>受託者              | 住友信託銀行株式会社        | 平成 19 年 4 月 6 日付で、本投資法人との間で第 2 回<br>無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特<br>約付）（以下「第 2 回債」といいます。）並びに第<br>3 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順<br>位特約付）（以下「第 3 回債」といいます。）にか<br>かる財務及び発行・支払代理契約証書を締結してい<br>ます。<br>上記財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、投<br>信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号及<br>び第 6 号）として、第 2 回債並びに第 3 回債の投資<br>法人債原簿に関する事務及び元利金の支払いに関す<br>る事務を行います。  |