

平成 20 年 2 月期（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 日）決算短信

平成 20 年 4 月 22 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 執行役員兼財務経理本部長 岩崎 和行 TEL 03-6229-3860（代表）
 有価証券報告書提出予定日 平成 20 年 5 月 27 日
 分配金支払開始予定日 平成 20 年 5 月 21 日

1. 平成 20 年 2 月期の運用、資産の状況（平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 2 月 29 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 20 年 2 月期	6,252	(9.1)	3,234	(8.6)	2,456	(11.7)
平成 19 年 8 月期	5,730	(0.9)	2,978	(△5.5)	2,199	(△10.0)

	当期純利益		1 口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
平成 20 年 2 月期	2,453	(11.7)	14,953	2.8	1.2	39.3
平成 19 年 8 月期	2,197	(△9.9)	13,393	2.5	1.2	38.4

（注）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 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利 益 超 過 分配金総額	配当性向	純 資 産 配 当 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
平成 20 年 2 月期	14,954	2,453	0	0	100.0	2.8
平成 19 年 8 月期	13,393	2,197	0	0	99.9	2.5

（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	%	円
平成 20 年 2 月期	202,743	88,245	43.5	537,859
平成 19 年 8 月期	195,685	88,006	45.0	536,404

（参考）自己資本 平成 20 年 2 月期 88,245 百万円 平成 19 年 8 月期 88,006 百万円

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び預金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
平成 20 年 2 月期	9,405	△14,197	4,651	6,395
平成 19 年 8 月期	6,076	△17,902	11,523	6,535

2. 平成 20 年 8 月期の運用状況の予想（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 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(利益超 過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
平成 20 年 8 月期	5,897	(△5.7)	2,855	(△11.7)	1,834	(△25.3)	1,830	(△25.4)	10,050	0

（参考）1 口当たりの予想当期純利益（通期）10,050 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 | <input checked="" type="radio"/> 無 |
| ② ①以外の変更 | 有 | <input checked="" type="radio"/> 無 |

(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20年2月期 | 164,068口 | 平成19年8月期 | 164,068口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成20年2月期 | 0口 | 平成19年8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、26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

本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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条件については、後記3ページから8ページに記載の「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7期（平成20年3月1日～平成20年8月31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

後記 60 ページ「投資法人の関係法人」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 11 月 27 日提出）（有価証券報告書の訂正報告書（平成 20 年 4 月 21 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」に関し、本資産運用会社（後記「(2) 運用状況 ① 当期の概況 (イ) 投資法人の主な推移」に定義します。）による運用ガイドラインが平成 20 年 3 月 1 日付で一部変更されています。かかる変更の内容につきましては、平成 20 年 2 月 29 日付「資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ」をご参照下さい。運用ガイドラインにかかる当該変更を除き、当該有価証券報告書における上記の関連部分から重要な変更がないため、「運用方針」の開示を省略します。

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

(ロ) 当期の運用状況

a. 第 6 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 9 月 1 日より 104 物件（取得価格ベースで 1,819 億円、賃貸可能戸数合計 6,479 戸、賃貸可能面積合計 276,209.31 m²）で第 6 期の資産運用を開始しました。その後、本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指すべく、厳選した資産への追加投資及び物件売却を行ってまいりました。この結果、本投資法人は、当期に 7 物件（取得価格ベースで 133 億円、賃貸可能戸数合計 632 戸、賃貸可能面積合計 18,585.71 m²）を取得する一方、3 物件を売却（譲渡価格合計 67 億

円) しました。当期末時点の保有資産合計は、108 物件、1,893 億円、賃貸可能戸数合計 6,875 戸、賃貸可能面積合計 287,833.25 m²となりました。

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

	各月毎の 取得物件数 及び取得価格合計 (注1)	各月毎の 売却物件数 及び売却価格合計 (注2)	各月末時点の総物件数 及び取得価格合計 (資産規模) (注3)	各月末 賃貸可能 戸数合計 (注4)
平成19年9月	1 物件/5 億円	—	105物件/1,824億円	6,515戸
平成19年10月	3 物件/67億円	3 物件/67億円	105物件/1,832億円	6,578戸
平成19年11月	1 物件/12億円	—	106物件/1,844億円	6,693戸
平成19年12月	1 物件/13億円	—	107物件/1,857億円	6,753戸
平成20年1月	1 物件/36億円	—	108物件/1,893億円	6,875戸
平成20年2月	—	—	108物件/1,893億円	6,875戸

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

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

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

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

(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、特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金に充当する目的で、総額96億円の短期借入れを行いました。また、総額83億円の既存短期借入金金の返済期日到来に伴う借換えを行いました。一方総額110億円の既存有担保長期借入金については返済期日到来に伴う無担保借入れへの借換えを実施するとともに、借入期間を5年とし、金利スワップにより金利を固定化いたしました。これにより、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクへの対応を図っております。

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

なお、当期末時点における本投資法人の発行体格付けの状況は以下のとおりです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク（注1）	発行体格付け：A2 格付けの見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）（注2）	発行体格付け：A+ 格付けの方向性：安定的

- （注 1）ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インクによる「発行体格付け」とは、シニア無担保金融債務及び契約を履行する能力に関する同社の意見です。なお、「格付けの見通し」は、格付の中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「ステイブル（安定的）」等で表されます。
- （注 2）株式会社格付投資情報センター（R&I）の「発行体格付け」につきましては、発行体が負う金融債務についての総合的な債務能力に対する同社の意見です。なお、「格付けの方向性」は、発行体格付けの中期的な方向性に関する意見であり、「ポジティブ」「ネガティブ」「安定的」等で表されます。

（二）業績及び分配の概要

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

分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 14,954 円となりました。

② 次期の見通し

（イ）運用方針及び対処すべき課題

平成 19 年 9 月 1 日より開始した第 6 期において、日本経済、特に不動産投資市場はサブプライムローン問題による影響下にありました。プライベートファンドでは、ノンリコースローンの調達低調で、一部の外資系金融機関では、融資が停滞するなど資金調達に大きな影響が出ました。また、投資用不動産に対するリスクポジションの変化から金利スプレッドが上昇、LTV は下降し、投資の優位性が低下しました。J-REIT 市場においても、外国人投資家を中心とした売り圧力により投資口価格は大幅な下落を記録しました。一部の J-REIT においてはスポンサー交代もあり、市場再編も起きています。我が国不動産投資市場では、引き続き都心回帰の動きの中、三大都市圏及び地方中心都市において景気回復が持続し、マンション・オフィス需要等を背景として、都心部における地価上昇が周辺地域へ広がりを見せてまいりましたが、平成 19 年年央以降のサブプライム問題の他、原油をはじめとする原材料価格の上昇懸念も示される中、日本経済においてもその影響が出始めており、景気回復から停滞、減速傾向が顕著となり、これを受けて昨年後半には不動産投資市場におけるこれまでの上昇基調は鈍化傾向を示しました。なお、平成 20 年 1 月 1 日時点の地価公示が平成 20 年 3 月下旬に公表されました。これによれば、ここでも、平成 19 年 1 月以降の 1 年間の地価動向は、三大都市圏及び地方中心都市においては、地価上昇率が前年と比較し緩やかな傾向を示しましたが、引き続き上昇を示しています。これに対し地方圏においては下落幅が縮小したものの引き続き下落となりました。

先行きについては、景気減退や不動産市況全体を見据えつつ、今後の景気・金利動向、内外投資家の動向、マンション分譲価格の設定を含めた供給側の動向やそれに対する需要側の動向、マンション・オフィス賃料の動向の影響などに留意すべきであると考えています。

一方で、本投資法人の保有資産の運用状況において、引き続き高稼働率が保たれ、管理コストの上昇も見受けられません。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）では、引き続き入居者の入れ替えに伴う賃料水準の向上が見られます。本投資法人は、賃料上昇に加え、資産運用における管理コストの削減及び管理水準の維持向上を図り、更なる収益の持続的な内部成長を図っていくことを考えております。さらに、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き、差別化を図っていきたいと考えております。

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

（ロ）運用状況の見通し

- a. 第 7 期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）の運用状況につきましては、営業収益 5,897 百万円、経常利益金額 1,834 百万円、当期純利益金額 1,830 百万円、1 口当たり分配金

10,050 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 8 ページ記載の「第 7 期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 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、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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

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

地域 (注 1)	物件番号	名称 (注 2)	譲渡先	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	受渡期日
都心主要エリア	C-13	NCR三田	有限会社エム・シー沖縄	986	1,060	平成 20 年 3 月 25 日

（注 1）「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を表します。

（注 2）「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。

(ii) 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す。

地域 (注 1)	物件番号	名称 (注 2)	譲渡先	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	受渡期日
東京 23 区 (都心主要 エリア除く)	M-6	NCR洗足公園	開示することにつき買主の同意が得られないため、やむを得ない場合として開示しておりません。	921	860	平成 20 年 5 月 13 日
東京 23 区 (都心主要 エリア除く)	M-16	NCR学芸大学	開示することにつき買主の同意が得られないため、やむを得ない場合として開示しておりません。	1,210	1,350	平成 20 年 5 月 13 日
合計				2,131	2,210	

（注 1）「東京 23 区（都心主要エリアを除きます。）」とは、都心主要エリアを除く東京 23 区を表します。

（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。

(iii) 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、平成 20 年 4 月 22 日開催の役員会において、借入金の返済及び不動産等（特定資産）の取得等を目的として、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しました。

第三者割当による新投資口発行

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

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

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

（iv）本資産運用会社の運用ガイドラインの変更

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

第7期（平成20年3月1日～平成20年8月31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"> 第7期：平成20年3月1日～平成20年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第7期につきましては、平成20年2月29日現在保有している108物件に、平成20年3月25日取得のニューシティレジデンス円山表参道、平成20年3月27日取得のニューシティレジデンス戸越駅前、平成20年4月23日に取得予定のニューシティレジデンス蔵前、平成20年8月29日取得予定のニューシティレジデンス門前仲町イースト（仮称）を加え、平成20年3月25日に譲渡しましたニューシティレジデンス三田、平成20年5月13日に譲渡する予定のニューシティレジデンス学芸大学及びニューシティレジデンス洗足公園を除いた合計109物件を前提としています。 実際には、物件の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年2月29日現在の発行済投資口数164,068口に本日付けで公表している第三者割当による投資口の発行18,000口を加えた計182,068口を前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年2月29日現在の有利子負債比率は約56%です。第7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7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、本日付けで公表している第三者割当による投資口の発行等を勘案した後の有利子負債比率が、第7期末において約55%となることを前提としています。 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。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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7期に978百万円を見込んでおります。 一般的に決算期中に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日付けで公表している第三者割当による投資口の発行に係る費用については、「投資口交付費」として繰延処理し、3年で定額法により償却する方法により算出しております。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（3）投資リスク

最近の有価証券報告書（平成19年11月27日提出）における「投資リスク」の記載につき、当該有価証券報告書提出後の税制改正により一部変更がありえますが、重要性の見地より開示を省略します。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

区分	前期 (平成19年8月31日現在)		当期 (平成20年2月29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	4,245,687		4,409,348		163,661	
信託現金及び信託預金※1	4,076,730		3,731,835		△344,895	
営業未収入金	119,610		106,486		△13,123	
前払費用	33,124		34,703		1,578	
未収消費税等	41,731		90,838		49,107	
その他の流動資産	51,866		31,060		△20,805	
貸倒引当金	△4,917		△2,203		2,713	
流動資産合計	8,563,834	4.4	8,402,069	4.1	△161,764	△1.9
II. 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	19,514,342		24,635,831		4,854,046	
減価償却累計額	358,582	19,155,759	626,025	24,009,806	4,854,046	
構築物	174,700		230,983		54,333	
減価償却累計額	2,270	172,430	4,219	226,764	54,333	
機械装置	409,816		451,058		34,574	
減価償却累計額	10,450	399,366	17,117	433,940	34,574	
工具器具備品	622,434		782,835		140,429	
減価償却累計額	33,461	588,973	53,432	729,402	140,429	
土地		26,135,278		34,766,934	8,631,656	
信託建物 ※1	51,493,465		49,859,488		△2,115,934	
減価償却累計額	2,552,931	48,940,534	3,034,889	46,824,599	△2,115,934	
信託構築物 ※1	500,751		491,972		△12,641	
減価償却累計額	16,913	483,837	20,776	471,196	△12,641	
信託機械装置 ※1	605,360		605,360		△9,464	
減価償却累計額	40,464	564,896	49,928	555,432	△9,464	
信託工具器具備品 ※1	413,500		428,354		△2,891	
減価償却累計額	66,626	346,873	84,371	343,982	△2,891	
信託土地 ※1		88,970,691		84,638,448	△4,332,243	
有形固定資産合計	185,758,642	94.9	193,000,508	95.2	7,241,865	3.9
2. 無形固定資産						
信託借地権		913,996		913,996	-	
その他無形固定資産		4,875		4,444	△430	
無形固定資産合計		918,871		918,440	△430	△0.0
3. 投資その他の資産						
差入預託保証金	11,454		11,484		30	
長期前払費用	108,445		106,370		△2,075	
修繕積立金	197,441		210,441		12,999	
デリバティブ資産	12,110		-		△12,110	
投資その他の資産合計	329,453	0.2	328,296	0.2	△1,156	△0.4
固定資産合計	187,006,967	95.5	194,247,245	95.9	7,240,278	3.9
III. 繰延資産						
投資法人債発行費	114,657		93,688		△20,968	
繰延資産合計	114,657	0.1	93,688	0.0	△20,968	△18.3
資産合計	195,685,458	100.0	202,743,003	100.0	7,057,545	3.6

区分	前期 (平成19年8月31日現在)		当期 (平成20年2月29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	222,623		284,071		61,448	
短期借入金 ※2	17,500,000		27,100,000		9,600,000	
一年以内返済予定 長期借入金 ※1	12,200,000		21,995,000		9,795,000	
未払金	571,083		410,386		△160,697	
未払費用	283,164		337,962		54,798	
未払法人税等	1,484		3,205		1,721	
前受金	508,475		548,013		39,538	
繰延税金負債	7,274		776		△6,497	
その他の流動負債	42,084		47,037		4,952	
流動負債合計	31,336,189	16.0	50,726,453	25.0	19,390,264	61.9
II. 固定負債						
投資法人債	31,000,000		31,000,000		-	
長期借入金 ※1	43,650,000		31,100,000		△12,550,000	
繰延税金負債	4,770		-		△4,770	
預り敷金保証金	262,001		326,982		64,980	
信託預り敷金保証金	1,425,269		1,343,994		△81,275	
デリバティブ債務	477		-		△477	
固定負債合計	76,342,519	39.0	63,770,977	31.5	△12,571,542	△16.5
負債合計	107,678,709	55.0	114,497,430	56.5	6,818,721	6.3
(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	2,197,443		2,453,542		256,098	
投資主資本合計	87,988,623	45.0	88,244,721	43.5	256,098	0.3
II. 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	18,126		851		△17,274	
評価・換算差額等 合計	18,126	0.0	851	0.0	△17,274	△95.3
純資産合計	88,006,749	45.0	88,245,573	43.5	238,823	0.3
負債・純資産合計	195,685,458	100.0	202,743,003	100.0	7,057,545	3.6

2. 損益計算書

区分	前期 自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日			当期 自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日			増減	
	金額（千円）		百分比	金額（千円）		百分比	金額（千円）	前期比
1. 営業収益			%			%		%
不動産賃貸事業収入※1	5,328,215			5,647,172				
不動産等売却益※2	401,893	5,730,109	100.0	605,587	6,252,759	100.0	522,650	9.1
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用※1	2,053,080			2,239,639				
資産運用報酬	508,953			542,312				
資産保管委託報酬	11,575			12,284				
一般事務委託報酬	19,945			31,755				
役員報酬	4,200			4,200				
その他営業費用	154,325	2,752,080	48.0	187,782	3,017,975	48.3	265,894	9.7
営業利益金額		2,978,028	52.0		3,234,784	51.7	256,755	8.6
3. 営業外収益								
受取利息	1,452			1,371				
雑収入※3	2,090			157,415				
その他営業外収益	-	3,542	0.1	1,035	159,822	2.6	156,280	4,411.1
4. 営業外費用								
支払利息	423,048			522,000				
融資関連費用	98,049			71,885				
投資法人債利息	238,862			271,577				
投資法人債発行費償却	19,041			20,968				
その他営業外費用	3,402	782,405	13.7	51,634	938,066	15.0	155,661	19.9
経常利益金額		2,199,166	38.4		2,456,541	39.3	257,374	11.7
税引前当期純利益金額		2,199,166	38.4		2,456,541	39.3	257,374	11.7
法人税、住民税及び事業税	1,501			3,212				
法人税等調整額	287	1,788	0.1	△133	3,079	0.1	1,291	72.2
当期純利益金額		2,197,377	38.3		2,453,461	39.2	256,083	11.7
前期繰越利益		65			81		15	
当期末処分利益		2,197,443			2,453,542		256,098	

3. 投資主資本等変動計算書

前期（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

当期（自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	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8月31日残高	85,791,179	2,197,443	87,988,623	18,126	88,006,749
当期中の変動額					
新投資口の発行	-	-	-	-	-
剰余金の分配	-	△2,197,362	△2,197,362	-	△2,197,362
当期純利益金額	-	2,453,461	2,453,461	-	2,453,461
繰延ヘッジ損益	-	-	-	△17,274	△17,274
当期変動額の合計	-	256,098	256,098	△17,274	238,823
平成20年2月29日残高	85,791,179	2,453,542	88,244,721	851	88,245,573

4. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
I 当期末処分利益	(単位：円) 2,197,443,875	(単位：円) 2,453,542,431
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	2,197,362,724	2,453,472,872
III 次期繰越利益	(13,393) 81,151	(14,954) 69,559
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。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>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口164,068口の整数倍の最大値となる2,453,472,872円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第1項(2)に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p>

5. キャッシュ・フロー計算書

区 分	注 記 番 号	前期	当期	増減
		自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月 31日 金額（千円）	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月 29日 金額（千円）	
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益金額		2,199,166	2,456,541	257,374
減価償却費		846,941	920,186	73,245
長期前払費用償却額		37,129	32,922	△4,206
投資法人債発行費償却額		19,041	20,968	1,926
受取利息		△1,452	△1,371	81
支払利息		661,911	793,577	131,666
営業未収入金の増加・減少額		△59,078	△66,557	△7,479
未収消費税等の増加・減少額		△41,731	△49,107	△7,376
営業未払金の増加・減少額		△32,456	61,448	93,904
未払金の増加・減少額		79,510	△51,739	△131,250
未払消費税等の増加・減少額		△32,675	-	32,675
前受金の増加・減少額		72,324	39,538	△32,786
信託有形固定資産の売却による減少額		2,846,117	6,021,259	3,175,142
長期前払費用の支払額		△29,418	△30,847	△1,428
その他		48,773	△2,076	△50,849
小計		6,614,103	10,144,743	3,530,639
利息の受取額		1,452	1,371	△81
利息の支払額		△533,959	△738,779	△204,819
法人税等の支払額		△5,000	△1,491	3,508
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,076,595	9,405,842	3,329,246
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△17,912,736	△14,122,368	3,790,368
信託有形固定資産の取得による支出		△34,696	△166,313	△131,616
無形固定資産の取得による支出		△57	-	57
差入預託保証金の収入		39	-	△39
差入預託保証金の支出		△1,220	△30	1,190
預り敷金保証金の収入		68,760	102,852	34,091
預り敷金保証金の支出		△16,384	△23,863	△7,478
預り敷金保証金対応預金の預入による支出		△79,432	△109,456	△30,023
預り敷金保証金対応預金の引出による収入		31,966	63,877	31,911
信託預り敷金保証金の収入		174,178	132,967	△41,210
信託預り敷金保証金の支出		△141,721	△148,569	△6,847
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		△193,045	△132,295	60,750
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入		214,842	219,084	4,241
修繕積立金の支出		△13,135	△13,135	-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,902,643	△14,197,250	3,705,392
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		9,200,000	17,900,000	8,700,000
短期借入金の返済による支出		△17,000,000	△8,300,000	8,700,000
長期借入金の借入による収入		6,400,000	11,000,000	4,600,000
長期借入金の返済による支出		△1,550,000	△13,755,000	△12,205,000
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
分配金の支払額		△2,429,259	△2,193,616	235,642
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,523,646	4,651,383	△6,872,263
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額		△302,401	△140,024	162,376
V. 現金及び現金同等物の期首残高		6,838,162	6,535,761	△302,401
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	※1	6,535,761	6,395,736	△140,024

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19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table 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 その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	2～65年	構築物	10～65年	機械装置	17～30年	工具器具備品	2～30年	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table 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>（追加情報） 平成19年度税制改正に伴い、当期より平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産につきましては、同税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価格の1円を残して均等償却する方法を採用しております。なお、この変更による影響額は軽微であります。</p> <p>②無形固定資産 その他無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>	建物	2～65年	構築物	10～65年	機械装置	17～30年	工具器具備品	2～30年
建物	2～65年																	
構築物	10～65年																	
機械装置	17～30年																	
工具器具備品	2～30年																	
建物	2～65年																	
構築物	10～65年																	
機械装置	17～30年																	
工具器具備品	2～30年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。なお、第4期以前に貸借対照表に計上されていた投資法人債発行費は3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>																
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,517千円です。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,887千円です。</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 繰延ヘッジ処理によっております。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針</p>	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針</p>																

	<p>本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	<p>同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
<p>6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権 c. 信託預り敷金保証金 	<p>同左</p>
<p>7. 消費税等の処理方法</p>	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>同左</p>
<p>8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>	<p>同左</p>

（会計方針の変更に関する注記）

項 目	前期	当期
	自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
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、耐用年数経過時点で備忘価格の1円を残して全額償却する方法を採用しております。 なお、この変更による影響額は軽微であります。	—
繰延資産の処理方法	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。	—

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成 19 年 8 月 31 日現在)	当期 (平成 20 年 2 月 29 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, 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 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 長期借入金	12, 200, 000	長期借入金	<u>19, 550, 000</u>	合計	31, 750, 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;">1, 170, 140</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">15, 111, 578</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">199, 862</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">46, 208</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">110, 529</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;"><u>23, 597, 120</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">40, 235, 439</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 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">17, 995, 000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17, 995, 000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1, 170, 140	信託建物	15, 111, 578	信託構築物	199, 862	信託機械装置	46, 208	信託工具器具備品	110, 529	信託土地	<u>23, 597, 120</u>	合計	40, 235, 439	一年以内返済予定 長期借入金	17, 995, 000	長期借入金	—	合計	17, 995, 000
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 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	1, 170, 140																																								
信託建物	15, 111, 578																																								
信託構築物	199, 862																																								
信託機械装置	46, 208																																								
信託工具器具備品	110, 529																																								
信託土地	<u>23, 597, 120</u>																																								
合計	40, 235, 439																																								
一年以内返済予定 長期借入金	17, 995, 000																																								
長期借入金	—																																								
合計	17, 995, 000																																								
<p>※2. コミットメントライン契約 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;">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	<p>※2. コミットメントライン契約 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;">1, 400, 000</td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td style="text-align: right;">5, 600, 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	1, 400, 000	当期末未使用枠残高	5, 600, 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																																								
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	1, 400, 000																																								
当期末未使用枠残高	5, 600, 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 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	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 4,907,248	賃貸料 5,231,568
駐車場収入 160,198	駐車場収入 166,643
付帯収入 13,437	付帯収入 15,053
その他賃貸事業収入 <u>247,330</u>	その他賃貸事業収入 <u>233,906</u>
合計 5,328,215	合計 5,647,172
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
(単位：千円)	(単位：千円)
修繕維持費 315,332	修繕維持費 342,708
水道光熱費 67,954	水道光熱費 80,820
物件管理委託料 144,697	物件管理委託料 153,692
固定資産税等 164,699	固定資産税等 169,430
保険料 11,559	保険料 12,152
仲介手数料及び広告費等 365,558	仲介手数料及び広告費等 413,971
信託報酬 47,563	信託報酬 45,377
減価償却費 846,941	減価償却費 920,186
貸倒引当金繰入額 2,772	貸倒引当金繰入額 1,013
その他賃貸事業費用 <u>86,001</u>	その他賃貸事業費用 <u>100,286</u>
合計 2,053,080	合計 2,239,639
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）
3,275,134 千円	3,407,532 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)
C-21 ニューシティレジデンス神保町	C-6 ニューシティレジデンス新宿壱番館
不動産等売却収入 3,275,000	不動産等売却収入 2,181,844
不動産等売却原価 2,845,467	不動産等売却原価 1,990,630
その他売却費用 <u>27,639</u>	その他売却費用 <u>14,458</u>
不動産等売却益 <u>401,893</u>	不動産等売却益 <u>176,754</u>
	C-7 ニューシティレジデンス新宿貳番館
	不動産等売却収入 979,423
	不動産等売却原価 896,934
	その他売却費用 <u>13,284</u>
	不動産等売却益 <u>69,204</u>

3. -	<p>C-26 ニューシティレジデンス笹塚</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産等売却収入</td> <td style="text-align: right;">3,507,258</td> </tr> <tr> <td>不動産等売却原価</td> <td style="text-align: right;">3,133,694</td> </tr> <tr> <td>その他売却費用</td> <td style="text-align: right;"><u>13,935</u></td> </tr> <tr> <td>不動産等売却益</td> <td style="text-align: right;"><u>359,628</u></td> </tr> </table> <p>3. 雑収入の内訳</p> <p>雑収入の内訳として調整対象固定資産に係る還付消費税が 154,224千円含まれています。</p>	不動産等売却収入	3,507,258	不動産等売却原価	3,133,694	その他売却費用	<u>13,935</u>	不動産等売却益	<u>359,628</u>
不動産等売却収入	3,507,258								
不動産等売却原価	3,133,694								
その他売却費用	<u>13,935</u>								
不動産等売却益	<u>359,628</u>								

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	期 別	
	前期	当期
	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
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 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日																								
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成19年8月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,245,687 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,076,730 千円</td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金対応預金（注）</td> <td style="text-align: right;">△311,784 千円</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>対応信託預金（注）</td> <td style="text-align: right;"><u>△ 1,474,871 千円</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>6,535,761 千円</u></td> </tr> </table> <p>（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。</p>	現金及び預金勘定	4,245,687 千円	信託現金及び信託預金勘定	4,076,730 千円	預り敷金保証金対応預金（注）	△311,784 千円	信託預り敷金保証金		対応信託預金（注）	<u>△ 1,474,871 千円</u>	現金及び現金同等物	<u>6,535,761 千円</u>	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年2月29日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">4,409,348 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,731,835 千円</td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金対応預金（注）</td> <td style="text-align: right;">△357,363 千円</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>対応信託預金（注）</td> <td style="text-align: right;"><u>△ 1,388,083 千円</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>6,395,736 千円</u></td> </tr> </table> <p>（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。</p>	現金及び預金勘定	4,409,348 千円	信託現金及び信託預金勘定	3,731,835 千円	預り敷金保証金対応預金（注）	△357,363 千円	信託預り敷金保証金		対応信託預金（注）	<u>△ 1,388,083 千円</u>	現金及び現金同等物	<u>6,395,736 千円</u>
現金及び預金勘定	4,245,687 千円																								
信託現金及び信託預金勘定	4,076,730 千円																								
預り敷金保証金対応預金（注）	△311,784 千円																								
信託預り敷金保証金																									
対応信託預金（注）	<u>△ 1,474,871 千円</u>																								
現金及び現金同等物	<u>6,535,761 千円</u>																								
現金及び預金勘定	4,409,348 千円																								
信託現金及び信託預金勘定	3,731,835 千円																								
預り敷金保証金対応預金（注）	△357,363 千円																								
信託預り敷金保証金																									
対応信託預金（注）	<u>△ 1,388,083 千円</u>																								
現金及び現金同等物	<u>6,395,736 千円</u>																								

（リース取引に関する注記）

前期 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日												
<p>オペレーティング・リース取引（貸手側） 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">253,571 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;"><u>448,698 千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">702,269 千円</td> </tr> </table>	1年内	253,571 千円	1年超	<u>448,698 千円</u>	合計	702,269 千円	<p>オペレーティング・リース取引（貸手側） 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">174,975 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;"><u>361,210 千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">536,185 千円</td> </tr> </table>	1年内	174,975 千円	1年超	<u>361,210 千円</u>	合計	536,185 千円
1年内	253,571 千円												
1年超	<u>448,698 千円</u>												
合計	702,269 千円												
1年内	174,975 千円												
1年超	<u>361,210 千円</u>												
合計	536,185 千円												

（有価証券に関する注記）

前期（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。

当期（自平成19年9月1日 至平成20年2月29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 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 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 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 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。 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 繰延ヘッジ処理によっております。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性の評価方法 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 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。 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 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 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 同左</p> <p>(2) 取引に関する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① ヘッジ会計の手法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性の評価方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

（退職給付に関する注記）

前期（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。

当期（自平成19年9月1日 至平成20年2月29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 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(1) 流動の部	(1) 流動の部
繰延税金資産（流動）	繰延税金資産（流動）
未払事業税損金不算入額 45	未払事業税損金不算入額 179
貸倒損失否認 1,897	貸倒損失否認 3,920
貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>1,936</u>	貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>868</u>
繰延税金資産小計 3,880	繰延税金資産小計 4,967
評価性引当額 <u>△3,834</u>	評価性引当額 <u>△4,788</u>
繰延税金資産合計 <u>45</u>	繰延税金資産合計 <u>179</u>
繰延税金負債（流動）	繰延税金負債（流動）
繰延ヘッジ損益 <u>7,320</u>	繰延ヘッジ損益 <u>955</u>
繰延税金負債合計 <u>7,320</u>	繰延税金負債合計 <u>955</u>
（繰延税金負債の純額） <u>7,274</u>	（繰延税金負債の純額） <u>776</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率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (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率との差異の原因となった主な項目別の内訳 (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 △39.36	支払分配金の損金算入額 △39.34
その他 <u>0.05</u>	その他 <u>0.08</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.08</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.13</u>

（持分法損益等に関する注記）

前期（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。

当期（自平成19年9月1日 至平成20年2月29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	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（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（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） 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。

当期（自平成19年9月1日 至平成20年2月29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	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（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）	674,865	未払金	326,800

- （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 132,552 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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
1口当たり純資産額 536,404円	1口当たり純資産額 537,859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 14,953円
<p>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。</p>	
同左	

	前期 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
当期純利益金額 (千円)	2,197,377	2,453,461
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)	2,197,377	2,453,461
期中平均投資口数 (口)	164,068	164,068

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 自 平成19年3月 1日 至 平成19年8月31日	当期 自 平成19年9月 1日 至 平成20年2月29日
<p>1. 資産の譲渡契約の締結</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壹番館】 譲渡価格(注) : 2,181百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約177百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成19年10月30日 譲渡先 : ケーエージー・エイト・インベストメント特定目的会社 (注)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>【ニューシティレジデンス新宿貳番館】 譲渡価格(注) : 979百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約76百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成19年10月30日 譲渡先(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 (注)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>【ニューシティレジデンス笹塚】 譲渡価格(注) : 3,507百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約352百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成19年10月30日 譲渡先(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 (注)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p>	<p>1. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成20年3月25日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡を行いました。</p> <p>【ニューシティレジデンス三田】 譲渡価格(注) : 1,060百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約54百万円を計上する予定です。 譲渡実行日 : 平成20年3月25日 譲渡先 : 有限会社エム・シー沖縄 (注)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>2. 資産の譲渡契約の締結</p> <p>本投資法人は、平成20年4月22日付で、以下の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しました。</p> <p>【ニューシティレジデンス学芸大学】 譲渡価格(注) : 1,350百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約82百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成20年5月13日 譲渡先 : 開示することにつき買主の同意が得られないため、やむを得ない場合として開示しておりません。 (注)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>【ニューシティレジデンス洗足公園】 譲渡価格(注) : 860百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却損約74百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成20年5月13日 譲渡先 : 開示することにつき買主の同意が得られないため、やむを得ない場合として開示しておりません。 (注)譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算金額並びに消費税及び地方消費税を除きます。</p> <p>3. 第三者割当による新投資口の発行</p> <p>平成20年4月22日開催の役員会において、借入金の返済及び不動産（特定資産）の取得等を目的として、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しました。</p> <p>第三者割当による新投資口発行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 発行新投資口数：18,000口 ・ 発行価額（払込金額）：1口当たり285,579円 ・ 発行価額の総額：5,140,422,000円 ・ 払込期日：平成20年5月14日 ・ 分配起算日：平成20年3月1日 ・ 割当先 <ol style="list-style-type: none"> ①フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド ②Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited を運用者するファンド

（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

当期中における役員の変動はありません。なお、平成20年2月29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 (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 ニューシティ・レジデンス投資法人執行役員 就任	
監督役員 (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） 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監督役員就任（現在に至る）	
監督役員 (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 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、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法第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、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第6期末（平成20年2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 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する 比率 (%) (注3)
不動産	賃貸住宅	都心主要エリア	19,828	9.8
		東京23区 (都心主要エリアを除く。)	8,677	4.3
		東京23区を除く東京圏	-	-
		地方	31,661	15.6
不動産 信託受益権	賃貸住宅	都心主要エリア	89,750	44.3
		東京23区 (都心主要エリアを除く。)	14,531	7.2
		東京23区を除く東京圏	17,902	8.8
		地方	11,563	5.6
小計			193,914	95.6
預金その他資産			8,828	4.4
資産総額			202,743	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	114,497	56.5
純資産総額	88,245	43.5

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区(都心主要エリアを除く。)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。以下の表における「地域」欄は、平成20年2月29日に公表した運用ガイドラインの変更後の地域区分にて記載しております。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額の合計額）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6期末保有資産にかかる資産の概要

投資法人が平成20年2月末日（第6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（108物件）（以下「第6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20年2月末日現在のものです。

物件番号 (注1)	地域 (注2)	名称 (注3)	取得価格 (注4) (百万円)	比率 (注5)	鑑定評価額 (注6) (百万円)	第6期末 帳簿価額 (百万円)	取得時期	担保設定 の有無 (注7)
C-1	都心主要 エリア	NCR南青山	3,783	2.00%	4,041	3,804	平成16年12月15日	無
C-2		NCR西麻布ツインタワー	3,315	1.75%	3,343	3,340	平成16年12月17日	無
C-3		NCR西麻布	3,143	1.66%	3,207	3,153	平成16年12月15日	無
C-4		NCRお茶の水	2,300	1.22%	2,300	2,303	平成16年12月17日	無
C-5		NCR参宮橋	1,734	0.92%	1,752	1,745	平成16年12月15日	無
C-8		NCR日本橋イースト	1,622	0.86%	1,666	1,628	平成16年12月15日	無
C-9		NCR日本橋ウエスト	1,480	0.78%	1,477	1,488	平成16年12月15日	無
C-10		NCR銀座ツインⅠ	1,133	0.60%	1,166	1,133	平成16年12月15日	無
C-11		NCR銀座ツインⅡ	968	0.51%	1,002	969	平成16年12月15日	無
C-12		NCR原宿	1,220	0.64%	1,200	1,229	平成16年12月17日	無
C-13		NCR三田	986	0.52%	1,057	991	平成16年12月15日	無
C-14		NCR代々木上原	765	0.40%	753	769	平成16年12月17日	無
C-15		NCR千駄ヶ谷	695	0.37%	666	701	平成16年12月17日	無
C-16		NCR新宿7丁目	626	0.33%	595	639	平成16年12月17日	無
C-17		NCR市谷左内町	577	0.30%	562	581	平成16年12月17日	無
C-18		NCR日本橋人形町Ⅰ	1,230	0.65%	1,230	1,234	平成17年2月25日	有
C-19		NCR日本橋人形町Ⅱ	1,290	0.68%	1,290	1,293	平成17年2月25日	有
C-20		NCR新御茶ノ水	1,160	0.61%	1,160	1,172	平成17年2月25日	有
C-22		NCR日本橋人形町Ⅲ	1,662	0.88%	1,690	1,671	平成17年6月10日	有
C-23		NCR神保町Ⅱ	1,470	0.78%	1,470	1,531	平成17年7月5日	有
C-24		NCR銀座イーストⅢ	841	0.44%	864	889	平成17年7月5日	有
C-25		NCR新宿御苑Ⅰ	3,140	1.66%	3,205	3,211	平成17年7月28日	有
C-27		NCR高輪台	1,180	0.62%	1,150	1,226	平成17年7月28日	有
C-28		NCR日本橋人形町Ⅳ	842	0.44%	844	878	平成17年7月28日	有
C-29		NCR新宿御苑Ⅱ	580	0.31%	626	613	平成17年7月28日	有
C-30		NCR銀座イーストⅣ	510	0.27%	508	542	平成17年7月28日	有
C-31		NCR高輪台Ⅱ	1,530	0.81%	1,500	1,587	平成17年9月21日	有
C-32		NCR南麻布	840	0.44%	830	885	平成17年9月21日	有
C-33		NCR南麻布イースト	1,260	0.67%	1,367	1,292	平成17年12月26日	無
C-34		NCR銀座	4,000	2.11%	4,040	4,147	平成18年4月27日	無

物件番号 (注1)	地域 (注2)	名称 (注3)	取得価格 (注4) (百万円)	比率 (注5)	鑑定評価額 (注6) (百万円)	第6期末 帳簿価額 (百万円)	取得時期	担保設定 の有無 (注7)
C-35	都心主要 エリア	NCR日本橋水天宮	3,332	1.76%	3,506	3,460	平成18年4月27日	無
C-36		NCR高輪	10,995	5.81%	11,000	11,320	平成18年1月11日	無
C-37		NCR東日本橋	4,930	2.60%	4,850	5,137	平成18年12月1日	無
C-38		カテリーナ三田タワ ースイート(NCR) (注8)	16,200	8.56%	16,500	16,572	平成18年12月22日	無
C-39		NCR新宿	3,597	1.90%	3,650	3,812	平成20年1月30日	無
C-40 (M-5)		NCR目黒	1,050	0.55%	1,030	1,056	平成16年12月17日	無
C-41 (M-12)		NCR大塚	1,290	0.68%	1,290	1,294	平成17年2月25日	有
C-42 (M-17)		NCR自由が丘	1,470	0.78%	1,470	1,520	平成17年7月28日	有
C-43 (M-18)		NCR目白イースト	1,080	0.57%	1,090	1,122	平成17年7月29日	有
C-44 (M-20)		NCR池袋	3,227	1.70%	3,250	3,314	平成17年9月21日	有
C-45 (M-21)		NCR要町	1,360	0.72%	1,360	1,407	平成18年1月11日	無
C-46 (M-23)		NCR品川シーサイド タワー	9,350	4.94%	9,450	9,631	平成18年6月30日	無
C-47 (M-24)		NCR八雲	1,160	0.61%	1,180	1,211	平成18年12月1日	無
C-48 (M-26)		NCR戸越銀座	1,960	1.04%	2,060	2,058	平成18年12月13日	無
計			106,883	56.47%	108,247	109,578		

物件番号 (注1)	地域 (注2)	名称 (注3)	取得価格 (注4) (百万円)	比率 (注5)	鑑定評価額 (注6) (百万円)	第6期末 帳簿価額 (百万円)	取得時期	担保設定 の有無 (注7)
M-2	東京23区 (都心主要 エリアを除 きます。)	NCR等々力	1,850	0.98%	1,840	1,866	平成16年12月15日	無
M-3		NCR本所吾妻橋	1,122	0.59%	1,175	1,120	平成16年12月15日	無
M-4		NCR北沢	1,070	0.57%	1,090	1,075	平成16年12月17日	無
M-6		NCR洗足公園	921	0.49%	888	932	平成16年12月17日	無
M-8		NCR門前仲町	524	0.28%	576	524	平成16年12月15日	無
M-9		NCR田園調布	511	0.27%	482	518	平成16年12月17日	無
M-10		NCR根岸	356	0.19%	337	357	平成16年12月17日	無
M-11		NCR上池台	238	0.13%	223	239	平成16年12月17日	無
M-13		NCR森下	985	0.52%	990	988	平成17年2月25日	有
M-14		NCR若林公園	970	0.51%	962	979	平成17年4月21日	有
M-15		NCR浅草橋	870	0.46%	897	903	平成17年4月19日	有
M-16		NCR学芸大学	1,210	0.64%	1,350	1,251	平成17年5月31日	有
M-19		NCR入谷	675	0.36%	674	710	平成17年7月29日	有
M-22		NCR上野タワー	2,990	1.58%	3,109	3,061	平成18年2月1日	無
M-25		NCR森下ウエスト	810	0.43%	845	857	平成19年6月29日	無
M-27		NCR三ノ輪	1,720	0.91%	1,720	1,833	平成19年8月21日	無
M-28		NCR自由が丘ウエスト	720	0.38%	720	768	平成19年8月28日	無
M-29		NCR中野	1,250	0.66%	1,260	1,285	平成19年8月28日	無
M-30		NCR用賀	1,305	0.69%	1,310	1,367	平成19年10月19日	無
M-31		NCR住吉	1,170	0.62%	1,160	1,229	平成19年10月31日	無
M-35	NCR押上	1,267	0.67%	1,270	1,335	平成19年12月19日	無	
計			22,534	11.91%	22,878	23,208		

物件番号 (注1)	地域 (注2)	名称 (注3)	取得価格 (注4) (百万円)	比率 (注5)	鑑定評価額 (注6) (百万円)	第6期末 帳簿価額 (百万円)	取得時期	担保設定 の有無 (注7)
G-1	東京23区 を除く 東京圏	NCR横浜イースト	6,753	3.57%	7,153	6,701	平成16年12月15日	無
G-2		NCR船橋本町	1,083	0.57%	1,078	1,084	平成16年12月17日	無
G-3		SH 元住吉	1,058	0.56%	1,053	1,021	平成16年12月15日	無
G-4		NCR豊田	1,053	0.56%	1,038	1,040	平成16年12月15日	無
G-5		NCR西船橋	997	0.53%	997	999	平成16年12月17日	無
G-6		NCR舞浜	844	0.45%	837	845	平成16年12月17日	無
G-7		NCR市川妙典	769	0.41%	779	771	平成16年12月17日	無
G-8		NCR久米川	715	0.38%	673	713	平成16年12月17日	無
G-9		NCR浦安	653	0.35%	685	655	平成16年12月17日	無
G-10		NCR南行徳Ⅰ	648	0.34%	639	650	平成16年12月17日	無
G-11		NCR南行徳Ⅱ	447	0.24%	452	449	平成16年12月17日	無
G-12		NCR野毛山	469	0.25%	463	472	平成16年12月17日	無
G-13		NCR南林間	456	0.24%	461	453	平成16年12月17日	無
G-14		NCR湘南	445	0.24%	427	452	平成16年12月17日	無
G-15		LM淵野辺本町	222	0.12%	197	209	平成16年12月17日	無
G-16		LM東青梅第三	175	0.09%	160	173	平成16年12月17日	無
G-17		PT市川	620	0.33%	634	652	平成17年7月28日	有
G-18		PT塩焼	310	0.16%	328	334	平成17年7月28日	有
G-19		PT堀江	193	0.10%	201	218	平成17年7月28日	有
計			17,910	9.46%	18,255	17,902		

物件番号 (注1)	地域 (注2)	名称 (注3)	取得価格 (注4) (百万円)	比率 (注5)	鑑定評価額 (注6) (百万円)	第6期末 帳簿価額 (百万円)	取得時期	担保設定 の有無 (注7)	
R-1	地方	NCR大通公園	726	0.38%	691	716	平成16年12月17日	無	
R-2		五色山ハイツ	720	0.38%	678	717	平成16年12月15日	無	
R-3		NCR西公園	379	0.20%	400	369	平成16年12月17日	無	
R-4		NCR西大濠	258	0.14%	274	254	平成16年12月17日	無	
R-5		NCR加古川	274	0.14%	268	270	平成16年12月17日	無	
R-6		LM前橋西片貝	202	0.11%	182	198	平成16年12月17日	無	
R-7		アプリーレ垂水	1,710	0.90%	1,710	1,710	平成17年2月25日	有	
R-9		クレスト草津	3,830	2.02%	3,713	3,907	平成17年6月28日	有	
R-10		NCR本町イースト	1,740	0.92%	1,768	1,760	平成17年12月1日	有	
R-11		NCR新梅田	1,640	0.87%	1,725	1,657	平成17年12月1日	有	
R-12		NCR静岡鷹匠	770	0.41%	824	825	平成18年3月30日	無	
R-13		NCR阿倍野	5,400	2.85%	5,345	5,580	平成18年4月27日	無	
R-14		NCR大手通	382	0.20%	393	399	平成18年4月27日	無	
R-15		NCR栄	1,361	0.72%	1,400	1,440	平成19年3月23日	無	
R-16		NCR日本橋高津	4,780	2.53%	4,780	4,956	平成18年6月30日	無	
R-17		NCR円山裏参道	486	0.26%	517	515	平成19年9月27日	無	
R-19		NCR博多駅東	1,230	0.65%	1,250	1,324	平成19年11月30日	無	
R-20		NCR心齋橋イースト タワー	4,693	2.48%	4,660	4,814	平成19年3月27日	無	
R-21		NCR三宮	1,485	0.78%	1,490	1,549	平成19年3月27日	無	
R-22		NCR勾当台公園	655	0.35%	630	700	平成19年4月26日	無	
R-23		NCR一番町	965	0.51%	970	1,035	平成19年7月31日	無	
R-24		NCR大町	842	0.44%	849	903	平成19年8月28日	無	
R-25		NCR上町台	3,214	1.70%	3,180	3,313	平成19年8月20日	無	
R-26		NCR肥後橋タワー	4,200	2.22%	4,030	4,302	平成19年10月19日	無	
計			41,942	22.16%	41,727	43,224			
合計			189,268	100.00%	191,107	193,914			

- (注1) 「物件番号」欄に記載の番号は、運用ガイドライン変更（前記「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 b. 決算後に生じた重要な事実 (iii) 本資産運用会社の運用ガイドラインの変更」をご参照下さい。）に伴う物件番号の変更後の番号を示し、「物件番号」欄に記載の括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の番号を示します。
- (注2) 「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区（都心主要エリアを除きます。）」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。
- (注3) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「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) 「取得価格」欄には、各資産の取得価格を記載しています。
- (注5) 「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6) 「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ります。
- (注7) 「担保設定の有無」欄には、不動産信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。（注8）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6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>

物件番号 (注1)	名称(注2)	賃貸可能面積(m ²) (注3)	賃貸面積(m ²) (注4)	賃貸可能戸数(戸) (注5)	賃貸戸数(戸) (注6)	稼働率 (注7)	住居タイプ別面積比率(注8)					間取り別戸数 (戸)(注9)
							S	UF	F	P	その他	
C-1	NCR 南青山	3,473.28	2,944.14	62	52	84.8%		100%				1DK(2)、1LDK(60)
C-2	NCR 西麻布ツインタワー	3,296.44	2,906.85	60	56	88.2%	27%	50%		11%	12%	1R(24)、1LDK(28)、2LDK(4)、その他(4)
C-3	NCR 西麻布	2,802.62	2,547.43	37	34	90.9%		33%		67%		1LDK(28)、1LDK+S(1)、2LDK(7)、2LDK+S(1)
C-4	NCR お茶の水	2,507.30	2,381.64	44	42	95.0%	1%	85%	5%		8%	1R(1)、1LDK(38)、2LDK(2)、その他(3)
C-5	NCR 参宮橋	1,898.47	1,811.25	26	25	95.4%		12%	71%	17%		1LDK(5)、2LDK(12)、2LDK+S(2)、3LDK(7)
C-8	NCR 日本橋イースト	1,940.94	1,913.35	62	61	98.6%	60%	40%				1K(43)、1LDK(19)
C-9	NCR 日本橋ウエスト	1,858.34	1,751.42	55	52	94.2%	75%	25%				1K(44)、1LDK(11)
C-10	NCR 銀座ツイン I	1,444.52	1,416.05	40	39	98.0%	12%	87%			2%	1K(6)、1DK(29)、2DK(4)、その他(1)
C-11	NCR 銀座ツイン II	1,244.54	1,166.99	33	31	93.8%		100%				1DK(22)、2DK(11)
C-12	NCR 原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0%		89%	11%			LDK+S(4)、1LDK(5)、1LDK+S(7)、2LDK(5)
C-13	NCR 三田	1,128.80	1,086.35	30	29	96.2%		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)、1LDK(4)、その他(2)
C-15	NCR 千駄ヶ谷	803.03	636.14	21	17	79.2%	8%	69%	24%			1K(2)、1DK(11)、1LDK(5)、2LDK(3)
C-16	NCR 新宿7丁目	957.60	907.38	23	22	94.8%	19%	81%				1K(2)、1DK(8)、2DK(13)
C-17	NCR 市谷左内町	694.16	694.16	21	21	100.0%	100%					1R(19)、1K(2)
C-18	NCR 日本橋人形町 I	1,747.90	1,706.95	32	31	97.7%		66%	34%			1LDK(8)、1LDK+S(16)、2LDK(2)、3LDK(6)
C-19	NCR 日本橋人形町 II	1,826.80	1,826.80	38	38	100.0%		65%	35%			1DK(14)、1LDK(16)、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)、2LDK+S(2)、3LDK(2)
C-22	NCR 日本橋人形町 III	2,117.46	1,907.00	63	59	90.1%	65%	35%				1K(48)、1LDK(6)、2DK(3)、2LDK(6)
C-23	NCR 神保町 II	1,628.80	1,602.12	60	59	98.4%	100%					1K(60)
C-24	NCR 銀座イースト III	972.51	927.07	41	39	95.3%	87%	13%				1K(38)、1DK(3)

物件 番号 (注1)	名称(注2)	賃貸可能 面積(m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注4)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	稼働率 (注7)	住居タイプ別面積比率(注8)					間取り別戸数 (戸)(注9)
							S	UF	F	P	その他	
C-25	NCR 新宿御苑 I	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0%	57%	43%				1R(43)、1K(22)、1DK(38)、 1LDK(3)、2DK(2)
C-27	NCR 高輪台	1,147.44	1,110.08	32	31	96.7%	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)、1LDK(2)
C-31	NCR 高輪台II	1,567.84	1,536.46	40	39	98.0%	23%	77%				1R(11)、1DK(9)、 1LDK(16)、2DK(1)、 2LDK(3)
C-32	NCR 南麻布	882.67	734.88	24	20	83.3%	24%	76%				1R(8)、1K+S(1)、 1DK+S(5)、1DK(6)、 1LDK(4)
C-33	NCR 南麻布イースト	1,217.92	1,157.55	40	38	95.0%	100%					1R(40)
C-34	NCR 銀座	3,494.42	3,194.93	96	89	91.4%	37%	63%				1R(44)、1DK(12)、 1LDK(27)、1LDK+S(13)
C-35	NCR 日本橋水天宮	4,602.95	4,169.37	88	80	90.6%		85%	15%			1LDK(66)、1LDK+S(11)、 2LDK(11)
C-36	NCR 高輪	10,408.26	9,448.78	169	155	90.8%	8%	53%	22%	17%		1K(20)、1K+S(2)、 1LDK(97)、1LDK+S(2)、 2LDK(41)、2LDK+S(6)、 3LDK(1)
C-37	NCR 東日本橋	6,442.28	6,257.53	103	100	97.1%		37%	63%		1%	1LDK(12)、2LDK(38)、 3LDK(48)、4LDK(3)、その 他(2)
C-38	カーリーナ三田 タワースイート(NCR)	17,553.76	16,521.78	264 (759) (注 10)	250	94.1%	1%	36%	47%	16%		1K(2)、1LDK(120)、 2LDK(77)、3LDK(65)
C-39	NCR 新宿	3,150.80	3,150.80	122	122	100.0%	76%	22%			2%	1R(13)、1K(91)、1DK(2)、 1LDK(13)、2DK(1)、その 他(2)
C-40 (M-5)	NCR 目黒	1,414.73	1,380.83	26	25	97.6%		95%	5%			1LDK(11)、1LDK+S(11)、 2LDK(3)、2LDK+S(1)
C-41 (M-12)	NCR 大塚	1,784.50	1,747.54	54	53	97.9%	81%	19%				1R(2)、1K(43)、1K+S(9)
C-42 (M-17)	NCR 自由が丘	1,472.47	1,427.24	40	39	96.9%	15%	85%				1R(6)、1K(1)、1DK(20)、 1LDK(11)、2LDK(2)
C-43 (M-18)	NCR 目白イースト	1,658.90	1,535.41	29	27	92.6%		38%	62%			1DK(4)、1LDK+S(10)、 2DK(3)、1DK+S(1)、 2LDK(2)、3LDK(9)
C-44 (M-20)	NCR 池袋	3,644.35	3,644.35	87	87	100.0%	10%	85%	5%			1K(12)、1DK(48)、 1LDK(13)、2DK(11)、 2LDK(1)、2LDK+S(1)、 3LDK(1)
C-45 (M-21)	NCR 要町	1,624.06	1,579.46	73	71	97.3%	100%					1K(73)
C-46 (M-23)	NCR 品川シーサイドタ ワー	12,732.35	12,047.12	208	198	94.6%		37%	63%			1LDK(35)、2LDK(102)、 3LDK(70)、3LDK+S(1)
C-47 (M-24)	NCR 八雲	1,276.91	1,072.92	18	15	84.0%		13%	77%	10%		1LDK(1)、1LDK+S(2)、 2LDK(10)、3LDK(4)、 3LDK+S(1)
C-48 (M-26)	NCR 戸越銀座	2,682.22	2,559.25	80	76	95.4%	20%	80%				1K(27)、1DK(9)、 LDK+S(8)、1LDK(36)
計		120,497.08	113,804.11	2,622	2,503	94.4%	19%	50%	24%	6%	1%	

物件 番号 (注1)	名称(注2)	賃貸可能 面積(m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注4)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	稼働率 (注7)	住居タイプ別面積比率(注8)					間取り別戸数 (戸)(注9)
							S	UF	F	P	その他	
M-2	NCR 等々力	2,863.78	2,863.78	22	22	100.0%				100%		2LDK(5)、3LDK(14)、4LDK(3)
M-3	NCR 本所吾妻橋	2,255.88	2,106.20	35	33	93.4%		33%	63%	4%		1LDK(4)、1LDK+S(2)、2LDK(10)、3LDK(18)、4LDK(1)
M-4	NCR 北沢	1,220.16	1,144.17	15	14	93.8%			100%			2LDK(3)、3LDK(12)
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	537.36	12	11	90.3%		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-13	NCR 森下	1,383.90	1,383.90	38	38	100.0%		100%				1DK(18)、1LDK(18)、2LDK(2)
M-14	NCR 若林公園	1,425.43	1,298.53	23	21	91.1%		35%	65%			1LDK(2)、2LDK(17)、3LDK(4)
M-15	NCR 浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0%		100%				1DK(8)、2DK(8)、2LDK(16)
M-16	NCR 学芸大学	1,602.88	1,602.88	38	38	100.0%	27%	73%				1R(12)、1LDK(10)、LDK+S(4)、1LDK+S(4)、2LDK(8)
M-19	NCR 入谷	1,415.15	1,415.15	22	22	100.0%		44%	56%			1LDK(11)、2LDK(11)
M-22	NCR 上野タワー	4,197.66	4,010.78	102	98	95.5%	21%	77%			2%	1R(26)、1LDK(48)、1LDK+S(13)、2LDK(13)、その他(2)
M-25	NCR 森下ウエスト	1,275.60	1,275.60	40	40	100.0%	100%					1K(40)
M-27	NCR 三ノ輪	2,406.41	2,180.27	78	74	90.6%	56%	38%			6%	1R(28)、1K(26)、1LDK(23)、その他(1)
M-28	NCR 自由が丘ウエスト	857.32	746.58	28	25	87.1%	61%	39%				1R(11)、1K(6)、1DK(4)、1LDK(7)
M-29	NCR 中野	1,613.86	1,613.86	42	42	100.0%	100%					1K(42)
M-30	NCR 用賀	1,472.38	1,412.77	45	44	96.0%	47%	53%				1K(28)、1DK(1)、1DK+S(3)、1LDK(12)、2LDK(1)
M-31	NCR 住吉	1,362.60	1,362.60	60	60	100.0%	100%					1K(60)
M-35	NCR 押上	1,785.24	1,785.24	60	60	100.0%	58%	42%				1R(42)、1DK(18)
計		33,247.75	32,161.38	771	752	96.7%	31%	39%	19%	10%	1%	

物件 番号 (注1)	名称(注2)	賃貸可能 面積(m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注4)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	稼働率 (注7)	住居タイプ別面積比率(注8)					間取り別戸数 (戸)(注9)
							S	UF	F	P	その他	
G-1	NCR 横浜イースト	12,349.46	12,028.98	228	222	97.4%	15%	8%	77%			1R(72)、1LDK(18)、 1LDK+S(5)、2LDK(77)、 2LDK+S(8)、3LDK(43)、 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	2,772.30	57 (73) (注10)	54	95.3%	8%	34%	37%	15%	6%	1R(10)、1LDK(22)、 2LDK(3)、3LDK(14)、 4LDK(1)、その他(7)
G-4	NCR 豊田	3,630.55	3,416.96	67	63	94.1%			100%			2DK(36)、3DK(26)、 3LDK(5)
G-5	NCR 西船橋	1,597.32	1,577.60	81	80	98.8%	100%					1R(81)
G-6	NCR 舞浜	1,287.72	1,266.72	61	60	98.4%	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	1,953.93	31	30	97.0%			100%			2LDK+S(15)、3LDK(13)、 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	968.48	49	46	93.9%	100%					1K(49)
G-11	NCR 南行徳 II	724.63	683.27	35	33	94.3%	100%					1K(35)
G-12	NCR 野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0%	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)、 2DK(1)、2LDK(8)、その他 (1)
G-14	NCR 湘南	1,082.28	911.28	19	16	84.2%			100%			2LDK(19)
G-15	LM 淵野辺本町	997.92	997.92	15 (26) (注10)	15	100.0%			100%			3LDK(15)
G-16	LM 東青梅第三	659.03	500.18	33 (61) (注10)	25	75.9%	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	518.88	36	32	88.9%	100%					1K(36)
G-19	PT 堀江	374.33	289.43	22	17	77.3%	100%					1K(22)
計		36,143.15	34,786.09	1,028	987	96.2%	38%	6%	54%	1%	1%	

物件 番号 (注1)	名称(注2)	賃貸可能 面積(m ²) (注3)	賃貸面積 (m ²) (注4)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸 戸数 (戸) (注6)	稼働率 (注7)	住居タイプ別面積比率(注8)					間取り別戸数 (戸)(注9)
							S	UF	F	P	その他	
R-1	NCR 大通公園	2,996.24	2,849.36	40	38	95.1%			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	1,483.50	30	30	100.0%			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	1,888.02	34	34	100.0%			100%			2LDK(34)
R-6	LM 前橋西片貝	1,284.45	1,204.26	23 (40) (注10)	21	93.8%		3%	97%			1DK(1)、2DK(3)、 2DK+S(4)、2LDK+S(1)、 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	3,308.23	117	111	95.3%	85%	15%				1K(105)、1LDK(12)
R-11	NCR 新梅田	3,279.90	3,032.52	108	100	92.5%	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	10,061.01	153	143	92.9%		4%	90%	6%		1LDK(10)、2LDK(20)、 3LDK(73)、4LDK(49)、そ の他(1)
R-14	NCR 大手通	860.48	723.00	31	26	84.0%	97%				3%	1K(30)、その他(1)
R-15	NCR 栄	2,836.00	2,688.66	73	69	94.8%	76%	19%			5%	1R(12)、1K(48)、 1LDK(12)、その他(1)
R-16	NCR 日本橋高津	9,334.47	8,755.85	262	247	93.8%	55%	13%	12%	21%		1R(91)、1DK(120)、 1LDK(15)、2LDK(25)、 2LDK+S(5)、3LDK(6)
R-17	NCR 円山裏参道	1,522.89	962.46	36	24	63.2%		42%	58%			1LDK(18)、1LDK+S(2)、 2LDK(16)
R-19	NCR 博多駅東	3,061.60	1,346.20	115	51	44.0%	81%	19%				1K(100)、1LDK(15)
R-20	NCR 心斎橋イースト タワー	8,747.40	7,901.63	133	121	90.3%		12%	84%	4%		1LDK(22)、2LDK(68)、 3LDK(35)、4LDK(8)
R-21	NCR 三宮	3,071.60	3,044.89	112	111	99.1%	100%					1R(56)、1K(56)
R-22	NCR 勾当台公園	1,684.10	1,644.08	50	49	97.6%	52%	48%				1K(30)、1LDK(20)
R-23	NCR 一番町	2,800.32	2,726.10	68	66	97.3%	8%	68%	23%			1K(8)、1DK+S(24)、 1LDK(36)
R-24	NCR 大町	2,149.08	2,149.08	72	72	100.0%	100%					1R(24)、1K(48)
R-25	NCR 上町台	5,415.39	2,830.06	69	36	52.3%			100%			2LDK(6)、3LDK(35)、 4LDK(28)
R-26	NCR 肥後橋タワー	6,230.20	5,558.16	194	173	89.2%	69%	31%				1K(154)、1LDK(40)
計		97,945.27	89,096.50	2,454	2,255	91.0%	41%	12%	43%	3%	0%	
合計		287,833.25	269,848.08	6,875	6,497	93.8%	30%	30%	34%	5%	1%	

(注1) 「物件番号」欄に記載の番号は、運用ガイドライン変更(前記「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 b. 決算後に生じた重要な事実 (iii) 本資産運用会社の運用ガイドラインの変更」をご参照下さい。)に伴う物件番号の変更後の番号を示し、「物件番号」欄に記載の括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の番号を示します。

(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) 「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4) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成20年2月29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5) 「賃貸可能戸数」欄には、平成20年2月29日現在、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」欄には、平成20年2月29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7) 「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8) 「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9) 「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10) 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湘野辺本町、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6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 (注1)	名称(注2)	取得 価格 (注3)	概要								価格時点	鑑定 会社 (注7)
			鑑定 評価額 及び 査定額 (百万円)	出来 上り 利回り (注4)	収益還元法					原価法 積算 価格 (百万円) (注5)		
					直接 還元価格 (百万円) (注5)	直接 還元 利回り (注6)	DCF 価格 (百万円) (注5)	割引率 (注6)	最終 還元 利回り (注6)			
C-1	NCR南青山	3,783	4,041	4.8%	4,084	4.7%	4,022	4.7%	5.0%	2,600	平成20年2月29日	T
C-2	NCR西麻布ツイン タワー	3,315	3,343	4.7%	3,402	4.6%	3,318	4.9%	4.9%	2,605	平成20年2月29日	T
C-3	NCR西麻布	3,143	3,207	4.7%	3,278	4.6%	3,177	4.9%	4.9%	3,223	平成20年2月29日	T
C-4	NCRお茶の水	2,300	2,300	5.0%	2,400	4.8%	2,220	5.0%	5.2%	1,500	平成20年2月29日	G
C-5	NCR参宮橋	1,734	1,752	4.8%	1,779	4.7%	1,740	4.9%	5.0%	2,741	平成20年2月29日	T
C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,666	4.8%	1,672	4.8%	1,664	4.9%	5.1%	898	平成20年2月29日	T
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,477	4.7%	1,491	4.7%	1,471	4.9%	5.0%	920	平成20年2月29日	T
C-10	NCR銀座ツインI	1,133	1,166	4.7%	1,172	4.7%	1,164	4.8%	5.0%	711	平成20年2月29日	T
C-11	NCR銀座ツインII	968	1,002	4.7%	1,008	4.7%	1,000	4.8%	5.0%	597	平成20年2月29日	T
C-12	NCR原宿	1,220	1,200	4.9%	1,250	4.7%	1,140	5.0%	5.1%	1,160	平成20年2月29日	G
C-13	NCR三田	986	1,057	4.7%	1,073	4.6%	1,050	4.8%	4.9%	1,010	平成20年2月29日	T
C-14	NCR代々木上原	765	753	4.8%	775	4.7%	735	5.0%	5.1%	681	平成20年2月29日	G
C-15	NCR千駄ヶ谷	695	666	4.8%	682	4.7%	653	5.0%	5.1%	709	平成20年2月29日	G
C-16	NCR新宿7丁目	626	595	5.0%	624	4.8%	570	5.0%	5.2%	596	平成20年2月29日	G
C-17	NCR市谷左内町	577	562	4.9%	585	4.7%	539	5.0%	5.1%	511	平成20年2月29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%	692	平成20年2月29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%	718	平成20年2月29日	G
C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,160	4.8%	1,190	4.7%	1,130	5.0%	5.1%	1,009	平成20年2月29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%	912	平成20年2月29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%	1,000	平成20年2月29日	G
C-24	NCR銀座イーストIII	841	864	4.9%	879	4.8%	848	5.0%	5.2%	574	平成20年2月29日	G
C-25	NCR新宿御苑I	3,140	3,205	4.8%	3,273	4.7%	3,176	4.9%	5.0%	2,043	平成20年2月29日	T
C-27	NCR高輪台	1,180	1,150	4.9%	1,200	4.7%	1,090	5.0%	5.1%	955	平成20年2月29日	G
C-28	NCR日本橋人形町IV	842	844	4.9%	859	4.8%	839	4.6%	5.0%	548	平成20年2月29日	D
C-29	NCR新宿御苑II	580	626	4.7%	638	4.6%	621	4.7%	4.9%	422	平成20年2月29日	T
C-30	NCR銀座イーストIV	510	508	4.9%	514	4.8%	506	4.6%	5.0%	363	平成20年2月29日	D

物件番号 (注1)	名称(注2)	取得 価格 (注3)	概要								価格時点	鑑定 会社 (注7)
			鑑定 評価額 及び 査定額 (百万円)	出来 上り 利回り (注4)	収益還元法					原価法 積算 価格 (百万円) (注5)		
					直接 還元価格 (百万円) (注5)	直接 還元 利回り (注6)	DCF 価格 (百万円) (注5)	割引率 (注6)	最終 還元 利回り (注6)			
C-31	NCR高輪台II	1,530	1,500	4.9%	1,560	4.7%	1,430	5.0%	5.1%	1,260	平成20年2月29日	G
C-32	NCR南麻布	840	830	4.9%	861	4.7%	799	5.0%	5.1%	740	平成20年2月29日	G
C-33	NCR南麻布イースト	1,260	1,367	4.6%	1,375	4.6%	1,363	4.7%	4.9%	1,320	平成20年2月29日	T
C-34	NCR銀座	4,000	4,040	4.7%	4,050	4.7%	4,020	4.4%	4.9%	3,520	平成20年2月29日	M
C-35	NCR日本橋水天宮	3,332	3,506	4.9%	3,487	4.9%	3,514	4.9%	5.2%	2,118	平成20年2月29日	T
C-36	NCR高輪	10,995	11,000	4.5%	11,100	4.5%	10,800	4.3%	4.8%	10,940	平成20年2月29日	M
C-37	NCR東日本橋	4,930	4,850	4.6%	4,880	4.6%	4,850	4.4%	4.7%	4,090	平成20年2月29日	TT
C-38	カテリーナ三田 タワースイート (NCR)	16,200	16,500	4.6%	16,600	4.6%	16,500	4.3%	4.7%	15,700	平成20年2月29日	TT
C-39	NCR新宿	3,597	3,650	4.6%	3,680	4.6%	3,620	4.3%	4.7%	3,202	平成20年2月29日	M
C-40 (M-5)	NCR目黒	1,050	1,030	5.0%	1,070	4.8%	991	5.0%	5.2%	687	平成20年2月29日	G
C-41 (M-12)	NCR大塚	1,290	1,290	5.0%	1,310	4.9%	1,280	5.0%	5.3%	775	平成20年2月29日	G
C-42 (M-17)	NCR自由が丘	1,470	1,470	4.8%	1,510	4.7%	1,420	5.0%	5.1%	1,450	平成20年2月29日	G
C-43 (M-18)	NCR目白イースト	1,080	1,090	5.2%	1,140	5.0%	1,090	4.9%	5.2%	849	平成20年2月29日	K
C-44 (M-20)	NCR池袋	3,227	3,250	4.7%	3,310	4.6%	3,240	4.4%	4.8%	1,950	平成20年2月29日	D
C-45 (M-21)	NCR要町	1,360	1,360	4.8%	1,350	4.8%	1,360	4.6%	4.9%	962	平成20年2月29日	M
C-46 (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20年2月29日	M
C-47 (M-24)	NCR八雲	1,160	1,180	4.5%	1,170	4.5%	1,180	4.2%	4.7%	972	平成20年2月29日	M
C-48 (M-26)	NCR戸越銀座	1,960	2,060	4.8%	2,080	4.8%	2,050	4.6%	5.0%	1,470	平成20年2月29日	D

物件番号 (注1)	名称(注2)	取得 価格 (注3)	概要								価格時点	鑑定 会社 (注7)
			鑑定 評価額 及び 査定額 (百万円)	出来 上り 利回り (注4)	収益還元法					原価法 積算 価格 (百万円) (注5)		
					直接 還元価格 (百万円) (注5)	直接 還元 利回り (注6)	DCF 価格 (百万円) (注5)	割引率 (注6)	最終 還元 利回り (注6)			
M-2	NCR等々力	1,850	1,840	5.0%	1,910	4.8%	1,770	5.0%	5.2%	2,120	平成20年2月29日	G
M-3	NCR本所吾妻橋	1,122	1,175	5.0%	1,176	5.0%	1,174	5.0%	5.3%	808	平成20年2月29日	T
M-4	NCR北沢	1,070	1,090	4.9%	1,130	4.7%	1,040	5.0%	5.1%	849	平成20年2月29日	G
M-6	NCR洗足公園	921	888	5.0%	910	4.9%	865	5.2%	5.3%	1,240	平成20年2月29日	G
M-8	NCR門前仲町	524	576	5.2%	577	5.2%	576	5.2%	5.5%	316	平成20年2月29日	T
M-9	NCR田園調布	511	482	5.0%	495	4.9%	470	5.2%	5.3%	788	平成20年2月29日	G
M-10	NCR根岸	356	337	5.0%	352	4.8%	325	5.0%	5.2%	292	平成20年2月29日	G
M-11	NCR上池台	238	223	6.2%	231	6.0%	214	6.2%	6.4%	155	平成20年2月29日	G
M-13	NCR森下	985	990	4.9%	994	4.9%	987	5.0%	5.3%	564	平成20年2月29日	G
M-14	NCR若林公園	970	962	4.8%	977	4.7%	955	4.5%	4.9%	930	平成20年2月29日	D
M-15	NCR浅草橋	870	897	5.3%	921	5.2%	897	4.9%	5.7%	591	平成20年2月29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%	1,090	平成20年2月29日	G
M-19	NCR入谷	675	674	5.3%	690	5.2%	674	5.0%	5.4%	562	平成20年2月29日	K
M-22	NCR上野タワー	2,990	3,109	5.0%	3,094	5.0%	3,116	5.0%	5.3%	1,838	平成20年2月29日	T
M-25	NCR森下ウエスト	810	845	5.2%	855	5.1%	835	5.0%	5.3%	549	平成20年2月29日	M
M-27	NCR三ノ輪	1,720	1,720	5.1%	1,720	5.1%	1,710	4.9%	5.2%	1,376	平成20年2月29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%	730	平成20年2月29日	M
M-29	NCR中野	1,250	1,260	4.8%	1,270	4.8%	1,250	4.6%	5.0%	1,110	平成20年2月29日	F
M-30	NCR用賀	1,305	1,310	4.8%	1,320	4.8%	1,300	5.0%	5.1%	1,130	平成20年2月29日	T
M-31	NCR住吉	1,170	1,160	4.7%	1,160	4.7%	1,160	4.5%	4.8%	1,065	平成20年2月29日	M
M-35	NCR押上	1,267	1,270	5.0%	1,280	5.0%	1,260	4.8%	5.2%	1,250	平成20年2月29日	M
G-1	NCR横浜イースト	6,753	7,153	4.9%	7,147	4.9%	7,155	4.9%	5.2%	5,631	平成20年2月29日	T
G-2	NCR船橋本町	1,083	1,078	5.2%	1,033	5.4%	1,097	5.5%	5.7%	386	平成20年2月29日	T
G-3	SH元住吉	1,058	1,053	5.2%	1,048	5.2%	1,055	5.2%	5.5%	1,116	平成20年2月29日	T
G-4	NCR豊田	1,053	1,038	6.0%	1,037	6.0%	1,038	6.1%	6.3%	844	平成20年2月29日	T
G-5	NCR西船橋	997	997	5.5%	1,019	5.4%	983	5.5%	5.8%	565	平成20年2月29日	G
G-6	NCR舞浜	844	837	5.4%	848	5.3%	832	5.3%	5.6%	478	平成20年2月29日	T
G-7	NCR市川妙典	769	779	5.1%	747	5.3%	793	5.5%	5.7%	452	平成20年2月29日	T
G-8	NCR久米川	715	673	5.7%	713	5.4%	633	5.5%	5.8%	700	平成20年2月29日	G
G-9	NCR浦安	653	685	5.2%	667	5.3%	693	5.4%	5.7%	395	平成20年2月29日	T
G-10	NCR南行徳I	648	639	5.3%	639	5.3%	639	5.3%	5.6%	379	平成20年2月29日	T
G-11	NCR南行徳II	447	452	5.3%	451	5.3%	452	5.3%	5.6%	272	平成20年2月29日	T
G-12	NCR野毛山	469	463	5.2%	473	5.1%	455	5.3%	5.5%	362	平成20年2月29日	G
G-13	NCR南林間	456	461	5.4%	460	5.4%	463	5.5%	5.8%	428	平成20年2月29日	G
G-14	NCR湘南	445	427	5.3%	437	5.2%	418	5.5%	5.6%	560	平成20年2月29日	G
G-15	LM淵野辺本町	222	197	5.9%	204	5.7%	189	5.6%	6.1%	232	平成20年2月29日	G
G-16	LM東青梅第三	175	160	5.5%	158	5.6%	165	5.5%	6.0%	149	平成20年2月29日	G
G-17	P T市川	620	634	5.2%	647	5.1%	621	5.4%	5.5%	483	平成20年2月29日	G
G-18	P T塩焼	310	328	5.8%	336	5.7%	320	5.8%	6.1%	305	平成20年2月29日	G
G-19	P T堀江	193	201	5.8%	206	5.7%	195	5.8%	6.1%	154	平成20年2月29日	G

物件番号 (注1)	名称(注2)	取得 価格 (注3)	概要								価格時点	鑑定 会社 (注7)
			鑑定 評価額 及び 査定額 (百万円)	出来 上り 利回り (注4)	収益還元法					原価法 積算 価格 (百万円) (注5)		
					直接 還元価格 (百万円) (注5)	直接 還元 利回り (注6)	DCF 価格 (百万円) (注5)	割引率 (注6)	最終 還元 利回り (注6)			
R-1	NCR大通公園	726	691	5.6%	681	5.7%	695	5.5%	6.0%	748	平成20年2月29日	T
R-2	五色山ハイツ	720	678	7.0%	684	6.9%	673	7.0%	7.3%	623	平成20年2月29日	G
R-3	NCR西公園	379	400	5.7%	403	5.7%	398	6.0%	6.0%	398	平成20年2月29日	T
R-4	NCR西大濠	258	274	5.7%	277	5.6%	272	6.0%	5.9%	343	平成20年2月29日	T
R-5	NCR加古川	274	268	7.8%	267	7.8%	268	7.9%	8.1%	589	平成20年2月29日	T
R-6	LM前橋西片貝	202	182	6.3%	187	6.1%	177	5.8%	6.5%	209	平成20年2月29日	G
R-7	アブリール垂水	1,710	1,710	6.3%	1,750	6.2%	1,670	6.5%	6.6%	1,680	平成20年2月29日	G
R-9	クレスト草津	3,830	3,713	6.5%	3,732	6.5%	3,705	6.7%	6.8%	2,359	平成20年2月29日	T
R-10	NCR本町イースト	1,740	1,768	5.3%	1,772	5.3%	1,766	5.5%	5.6%	1,253	平成20年2月29日	T
R-11	NCR新梅田	1,640	1,725	5.4%	1,732	5.4%	1,722	5.6%	5.7%	1,123	平成20年2月29日	T
R-12	NCR静岡鷹匠	770	824	6.3%	830	6.3%	818	6.5%	6.7%	571	平成20年2月29日	G
R-13	NCR阿倍野	5,400	5,345	5.1%	5,348	5.1%	5,344	5.3%	5.4%	4,372	平成20年2月29日	T
R-14	NCR大手通	382	393	5.5%	398	5.4%	391	5.6%	5.7%	320	平成20年2月29日	T
R-15	NCR栄	1,361	1,400	5.4%	1,430	5.3%	1,400	5.1%	5.5%	1,410	平成20年2月29日	K
R-16	NCR日本橋高津	4,780	4,780	5.0%	4,790	5.0%	4,760	4.8%	5.2%	3,930	平成20年2月29日	M
R-17	NCR円山裏参道	486	517	5.8%	517	5.8%	517	5.5%	6.0%	494	平成20年2月29日	M
R-19	NCR博多駅東	1,230	1,250	5.5%	1,280	5.4%	1,220	5.2%	5.7%	972	平成20年2月29日	M
R-20	NCR心齋橋イースト タワー	4,693	4,660	5.4%	4,710	5.3%	4,660	5.1%	5.4%	5,370	平成20年2月29日	TT
R-21	NCR三宮	1,485	1,490	5.6%	1,500	5.5%	1,490	5.3%	5.7%	986	平成20年2月29日	D
R-22	NCR勾当台公園	655	630	5.6%	636	5.5%	628	5.3%	5.7%	627	平成20年2月29日	D
R-23	NCR一番町	965	970	5.6%	975	5.6%	968	5.4%	5.8%	1,060	平成20年2月29日	D
R-24	NCR大町	842	849	5.7%	864	5.6%	842	5.4%	5.8%	717	平成20年2月29日	D
R-25	NCR上町台	3,214	3,180	5.2%	3,260	5.1%	3,150	4.9%	5.3%	2,160	平成20年2月29日	D
R-26	NCR肥後橋タワー	4,200	4,030	5.2%	4,140	5.1%	4,030	5.0%	5.2%	3,730	平成20年2月29日	TT

(注1) 「物件番号」欄に記載の番号は、運用ガイドライン変更(前記「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 b. 決算後に生じた重要な事実 (iii) 本資産運用会社の運用ガイドラインの変更」をご参照下さい。)に伴う物件番号の変更後の番号を示し、「物件番号」欄に記載の括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の番号を示します。

(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」欄の金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注4) 「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5) 金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注6) 「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7) 「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、「TT」は東京建物株式会社、「M」は三井不動産販売株式会社、「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6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、土壤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。

物件番号 (注1)	名称(注2)	修繕費(千円)(注3)			建物再調 達価格 (百万円) (注3)	予想 損失率 (注4)	調査時点	調査会社
		緊急	1年 以内	取得後 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-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-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日本橋水天宫	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 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
C-39	NCR新宿	0	0	16,820	855	6.8%	平成19年12月	株式会社インデックス コンサルティング
C-40 (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
C-41 (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
C-42 (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
C-43 (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

物件 番号 (注1)	名称(注2)	修繕費(千円)(注3)			建物再調 達価格 (百万円) (注3)	予想 損失率 (注4)	調査時点	調査会社
		緊急	1年 以内	取得後 12年間				
C-44 (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
C-45 (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
C-46 (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
C-47 (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
C-48 (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-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-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-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-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-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
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-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
M-30	NCR用賀	0	0	6,600	367	15.4%	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-31	NCR住吉	0	0	7,770	473	9.3%	平成19年10月	株式会社インデックス コンサルティング
M-35	NCR押上	0	0	9,000	538	14.4%	平成19年11月	株式会社インデックス コンサルティング
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

物件 番号 (注1)	名称(注2)	修繕費(千円)(注3)			建物再調 達価格 (百万円) (注3)	予想 損失率 (注4)	調査時点	調査会社
		緊急	1年 以内	取得後 12年間				
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	五色山ハイム	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-17	NCR円山裏参道	0	0	7,390	290	1.1%	平成19年9月	株式会社インデックス コンサルティング
R-19	NCR博多駅東	0	0	14,840	623	0.1%未満	平成19年11月	株式会社インデックス コンサルティング
R-20	NCR心斎橋イースト 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
R-26	NCR肥後橋タワー	600	0	34,030	1,561	5.7%	平成19年7月	株式会社インデックス コンサルティング

(注1) 「物件番号」欄に記載の番号は、運用ガイドライン変更(前記「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 b. 決算後に生じた重要な事実 (iii) 本資産運用会社の運用ガイドラインの変更」をご参照下さい。)に伴う物件番号の変更後の番号を示し、「物件番号」欄に記載の括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の番号を示します。

(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) 「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4) 「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 Risk Link®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6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 (所在) (注)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
NCR 南青山 (東京都港区)	共用カーペット貼替、専有部改修、室内家具家電取付	自 平成20年3月 至 平成20年8月	12	0	0
NCR 西麻布 (東京都港区)	便器・ロータンク交換、防犯カメラ追加設置	自 平成20年3月 至 平成20年8月	4	0	0
NCR 原宿 (東京都渋谷区)	エントランス改修、防犯カメラ追加設置	自 平成20年3月 至 平成20年8月	9	0	0
NCR 千駄ヶ谷 (東京都渋谷区)	専有部改修、宅配ボックス取付、駐輪ラック改修	自 平成20年3月 至 平成20年8月	7	0	0
NCR 新宿七丁目 (東京都新宿区)	屋上防水、外壁補修、防犯カメラ設置、専有部改修、給湯器交換、エアコン交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	3	0	0
NCR 横浜イースト (神奈川県横浜市)	ゴミ置場改修工事、公開空地整備、室内改修工事(エコリフォーム)	自 平成20年3月 至 平成20年8月	4	0	0
PT 塩焼 (千葉県市川市)	受水槽撤去・直結給水変更、屋上防水、集合ポスト交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	13	0	0
NCR 等々力 (東京都世田谷区)	屋上防水・外壁改修、汚水ポンプ交換、オートドア修理・部品交換、ELV 部品交換、立体駐車設備改修、トランクルーム壁補修、外構インターロッキング改修、専有部改修、給湯器交換、エアコン交換、ウォシュレット交換、食洗器交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	53	0	0
NCR 洗足公園 (東京都大田区)	機械式駐車場鉄部塗装・部品交換、防犯カメラ設置、給湯器交換、専有部改修	自 平成20年3月 至 平成20年8月	7	0	0
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	屋上防水部分改修、ELV 機械室扉改修、共用廊下・階段部分クラック補修、エントランスドア交換	自 平成20年3月 至 平成20年8月	8	0	0
NCR 日本橋高津 (大阪府大阪市)	ELV 内エアコン取付	自 平成20年3月 至 平成20年8月	3	0	0

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

（ロ） 期中の資本的支出

第6期において、本投資法人が保有する不動産及び信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は87百万円であり、当期費用に区分された修繕費20百万円と合わせて107百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)(注)	目的	期間	支出金額 (百万円)
NCR 西麻布ツインタワー (東京都港区)	ゴミ置場工事、 エントランス改修工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	9
NCR 新宿 (東京都新宿区)	館名板制作取付、ウォッシュレット設置、防犯カメラ設置	自 平成20年2月 至 平成20年2月	6
NCR 三ノ輪 (東京都台東区)	館名板制作取付、ウォッシュレット設置、カーテンボックス設置	自 平成19年9月 至 平成19年10月	7
五色山ハイツ (兵庫県神戸市)	給湯器交換工事	自 平成20年2月 至 平成20年2月	3
クレスト草津 (滋賀県草津市)	クッキングヒーター交換工事、 浄化槽膜交換・散気装置取付工事	自 平成19年12月 至 平成19年12月	12
NCR 上町台 (大阪府大阪市)	シーリングライト・エアコン設置	自 平成19年9月 至 平成19年9月	17
その他			30
合計			87

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

（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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月1日 至 平成19年2月28日	自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日	自 平成19年9月1日 至 平成20年2月29日
前期末積立 金残高	42	75	111	132	166
当期積立額	33	36	32	33	62
当期積立金 取崩額	-	-	11	0	6
次期繰越額	75	111	132	166	221

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有建物等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成20年2月29日現在210百万円を積み立てております。

⑥ ポートフォリオの分散状況

本投資法人の第6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20年2月29日現在)

地域（注1）	取得価格	比率（注2）
都心主要エリア	106,883百万円	56.5%
東京23区（都心主要エリアを除きます。）	22,534百万円	11.9%
東京23区を除く東京圏	17,910百万円	9.5%
地方	41,942百万円	22.2%
合計	189,268百万円	100.0%

(ロ) 築年数別（※）

(平成20年2月29日現在)

年数	取得価格	比率（注2）
2年以下	49,130百万円	26.0%
2年超4年以下	76,119百万円	40.2%
4年超6年以下	39,012百万円	20.6%
6年超8年以下	9,360百万円	4.9%
8年超	15,648百万円	8.3%
合計	189,268百万円	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20年2月29日現在の平均築年数は3.8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20年2月29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	87,277.43㎡	30.3%
アーバンファミリータイプ	87,549.84㎡	30.4%
ファミリータイプ	97,230.68㎡	33.8%
プレミアムタイプ	14,118.50㎡	4.9%
その他	1,656.80㎡	0.6%
合計	287,833.25㎡	100.0%

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要エリア」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区及び目黒区を、「東京23区（都心主要エリアを除く。）」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「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6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20年2月末日現在)

番号	テナント名 (注1)	業種 (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料総額 (百万円) (注3)
1	株式会社ニューシティ プロパティサービス	不動産管理業	129,109.69	5,545
2	ニューシティ・リーシング・ワ ン有限会社	特別目的会社	61,448.92	2,282
3	ニューシティ・リーシング・ツ ー有限会社	特別目的会社	25,745.92	766
4	ニューシティ・リーシング・フ ォー有限会社(注4)	特別目的会社	17,490.52	662
5	ニューシティ・リーシング・フ ァイヴ有限会社(注4)	特別目的会社	13,140.06	636
6	ニューシティ・リーシング・シ ックス有限会社(注4)	特別目的会社	7,973.57	358
7	ニューシティ・レジデンス・フ ォー有限会社(注4)	特別目的会社	6,608.91	377
	主要なテナントの合計		261,517.59	10,627
	全体ポートフォリオの合計		269,848.08	10,822
	(全体のポートフォリオに占める比率)		96.9%	98.2%

(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20年2月末日現在、保有する各不動産及び各信託不動産(アプリーレ垂水及びニューシティレジデンス押上を除く。)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・テナントに転貸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・テナントへの転貸ではなく、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20年2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20年2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等々力	平成20年7月22日
		NCR東日本橋	平成20年12月31日
		NCR八雲	平成20年12月31日
		NCR戸越銀座	平成20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三宮	平成20年6月30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
		NCR用賀	平成20年10月18日
		NCR住吉	平成20年10月30日
		NCR円山裏参道	平成20年9月26日
		NCR博多駅東	平成20年11月30日
		NCR勾当台公園	平成20年4月25日
		NCR一番町	平成20年7月30日
NCR大町	平成20年8月27日		
NCR肥後橋タワー	平成20年10月18日		
NCR新宿	平成21年1月31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

番号	テナント名	物件名（注3）	契約満了日（注4）
2	ニューシティ・リーシング・ツアー 有限会社	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・ フォー有限会社	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・ フォー有限会社	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・ ファイヴ有限会社	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・ シックス有限会社	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		

番号	テナント名	物件名（注3）	契約満了日（注4）
7	株式会社ニューシティプロパティサービス	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21年3月31日
		NCR銀座	平成20年12月31日
		NCR日本橋水天宮	平成20年12月31日
		NCR阿倍野	平成20年12月31日
		NCR大手通	平成20年12月31日
NCR品川シーサイドタワー	平成20年12月31日		
NCR日本橋高津	平成20年12月31日		
カテリーナ三田 タワースイート（NCR）	平成20年12月31日		
NCR心斎橋 イーストタワー	平成20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20年2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になります。

(ロ) 賃貸借の状況の全体概要

第6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20年2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）	901,793,975円
敷金・保証金の合計（注3）	1,580,899,647円
総賃貸可能面積（注4）	287,833.25 m ²
総賃貸面積（注5）	269,848.08 m ²
稼働率（注6）	93.8%
総賃貸可能戸数（注7）	6,875戸
賃貸戸数（注8）	6,497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20年2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附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20年2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20年2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12月末	平成17年1月末	平成17年2月末	平成17年3月末	平成17年4月末	平成17年5月末	平成17年6月末	平成17年7月末	平成17年8月末
総賃貸可能面積 (m ²)	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 (m ²)	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 9月末	平成17年 10月末	平成17年 11月末	平成17年 12月末	平成18年 1月末	平成18年 2月末	平成18年 3月末	平成18年 4月末	平成18年 5月末	平成18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 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 9月末	平成18年 10月末	平成18年 11月末	平成18年 12月末	平成19年 1月末	平成19年 2月末	平成19年 3月末	平成19年 4月末	平成19年 5月末	平成19年 6月末	平成19年 7月末	平成19年 8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

年月項目	平成19年 9月末	平成19年 10月末	平成19年 11月末	平成19年 12月末	平成20年 1月末	平成20年 2月末
総賃貸可能面積（㎡）	277,732.20	279,835.61	282,897.21	284,682.45	287,833.25	287,833.25
賃貸契約面積（㎡）	256,358.36	256,182.70	260,667.47	263,950.23	267,660.91	269,848.08
稼働率	92.3%	91.5%	92.1%	92.7%	93.0%	93.8%
物件数	105	105	106	107	108	108
賃貸可能戸数（戸）	6,515	6,578	6,693	6,753	6,875	6,875

（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。

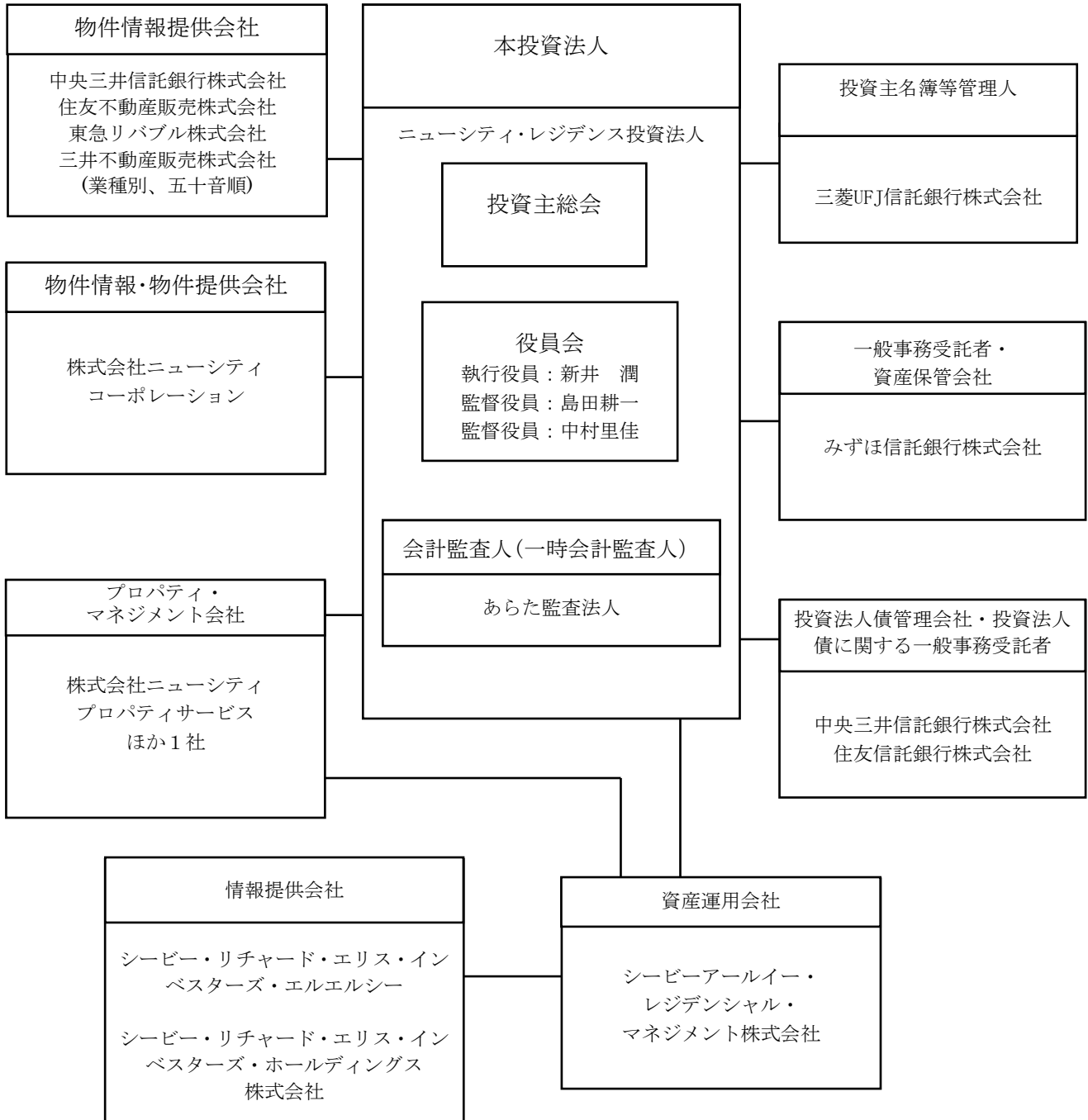
（注2）「賃貸契約面積」とは、「総賃貸可能面積」のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を意味します。

（3）主要な不動産の物件

第6期末保有資産のうち、平成20年2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／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。 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 管理人	三菱UFJ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投資口 事務代行委託契約を締結しており、同契約に基づき、 投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号 及び第 3 号）として、①本投資法人の投資主名簿及 び証券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実 質投資主名簿」といいます。）、その他これに付属 する帳簿の作成、②管理及び備置に関する事務、③ 投資口の譲渡・移転等にかかる名義書換、④投資証 券の発行に関する事務、⑤投資主総会招集通知の発 送及び議決権行使書に関する事務並びにその他の投 資主総会の運営に関する事務、及び⑥投資主及び証 券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資 主」といいます。）に対して分配する金銭の支払い に関する事務等を行います。
投資法人債管理 者／投資法人債 に関する一般 事務受託者	中央三井信託銀行 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 回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約 付及び適格機関投資家限定）（以下「第 1 回債」と いいます。）にかかる管理委託契約及び事務委託契 約を締結しています。 上記管理委託契約に基づき、投信法上の投資法人債 管理者として、第 1 回債にかかる弁済の受領、債権 の保全その他の管理を行います。 また、上記事務委託契約に基づき、投信法上の一般 事務受託者（投信法第 117 条第 2 号及び第 6 号）と して、第 1 回債の投資法人債原簿に関する事務並び に第 1 回債の投資法人債権者への元金の償還及び利 息の支払いに関する事務を行います。
投資法人債に関 する一般事務 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 無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特 約付）（以下「第 2 回債」といいます。）並びに第 3 回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順 位特約付）（以下「第 3 回債」といいます。）にか かる財務及び発行・支払代理契約証書を締結してい ます。 上記財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、投 信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 2 号及 び第 6 号）として、第 2 回債並びに第 3 回債の投 資法人債原簿に関する事務及び元利金の支払いに関 する事務を行います。

③ 本資産運用会社の組織

第 6 期末（平成 20 年 2 月 29 日）後である平成 20 年 4 月 1 日に、本資産運用会社におい
て社内組織が変更され、また執行役員制度が導入されました。詳細につきましては、平成 20
年 3 月 26 日付「資産運用会社における組織変更及び執行役員制度導入に関するお知らせ」
をご参照下さい。