

平成 18 年 2 月期 (平成 17 年 9 月 1 日 ~ 平成 18 年 2 月 28 日) 決算短信 平成 18 年 4 月 25 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/) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (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
 責任者役職名 取締役兼ファイナンス部長
 氏名 岩崎 和行 TEL 03-6229-3860 (代表)
 決算役員会開催日 平成 18 年 4 月 25 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 5 月 19 日 (予定)

1. 平成 18 年 2 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 9 月 1 日 ~ 平成 18 年 2 月 28 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 2 月期	3,346	3.8	1,739	0.0	1,435	24.7	1,433	25.0
17 年 8 月期	3,224	-	1,738	-	1,151	-	1,146	-

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	%
18 年 2 月期	12,027	2.7	(5.4)	1.2	(2.4)	42.9	
17 年 8 月期	19,997 (15,413)	2.9	(4.1)	1.6	(2.2)	35.7	

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

日数加重平均投資口数 平成 18 年 2 月期 119,193 口 平成 17 年 8 月期 57,346 口

なお、平成 17 年 8 月期につきましては、実際に運用を開始した日である平成 16 年 12 月 15 日を期首とみなして日数加重平均投資口数 (74,399 口) により算定した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

会計処理の方法の変更 有

営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成 17 年 8 月期は第 1 期であるため該当がありません。

平成 18 年 2 月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な運用期間の日数 (181 日) × 365 (日)

平成 17 年 8 月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な運用期間の日数 (260 日) × 365 (日)

純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は、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。なお、平成 17 年 8 月期につきましては、実質的に運用を開始した時点 (平成 16 年 12 月 15 日) を期首とみなしております。

(2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	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 分配率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18 年 2 月期	11,692 円	1,433 百万円	- 円	- 百万円	99.9%	2.2%
17 年 8 月期	15,381 円	1,146 百万円	- 円	- 百万円	99.9%	2.8%

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 2 月期	135,663 百万円	66,539 百万円	49.0%	542,687 円
17 年 8 月期	104,678 百万円	40,503 百万円	38.7%	543,268 円

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 2 月期 122,612 口 平成 17 年 8 月期 74,556 口

2. 平成 18 年 8 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 3 月 1 日 ~ 平成 18 年 8 月 31 日)

	営業収益	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	円	円
18 年 8 月期	3,944 百万円	1,440 百万円	1,438 百万円	11,730 円	- 円

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 11,730 円

(注) 上記予想は添付資料の「第 3 期 (平成 18 年 3 月 1 日 ~ 平成 18 年 8 月 31 日) 運用状況予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過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。

1. 投資法人の関係法人

後記 111 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

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

(2) 運用状況

当期の概況

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、その後、公募増資により 72,800 口の投資口の追加発行を実施し平成 16 年 12 月 15 日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8965）しました。また、平成 17 年 1 月 12 日に第三者割当により 1,456 口、平成 17 年 9 月 13 日に公募増資により 46,600 口、平成 17 年 10 月 12 日に第三者割当により 1,456 口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。これらの結果、当期末時点の発行済投資口数は 122,612 口、出資総額は 65,106,293,640 円となっています。本投資法人の資産運用会社であるシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託しつつ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、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）で定める「基本方針」に基づき「中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用」を行っています。

(イ) 運用環境

a. 賃貸住宅市場

資産運用会社は、バブル経済崩壊に伴う個人の不動産保有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止等に伴い、賃貸住宅への需要は増加傾向にあり、また、ライフスタイルの多様化による賃貸住宅志向等に起因して、従来供給戸数が乏しかった優良賃貸住宅に対する需要の高まりが特に東京都中心に認められます。地方主要都市においても、一部地域においては優良賃貸住宅への堅調な需要が確認されます。一般消費活動の回復基調にも同調して、そのような傾向は今後とも継続するものと見込んでいます。

供給面では、賃貸物件の新規開発供給は増加しているものの、堅調な需要に支えられて、優良物件の供給はいまだ不十分であるものと判断しております。

b. 賃貸住宅売買市場

バブル経済崩壊後、収益に基づく不動産の評価基準が確立し、投信法の改正により導入された不動産投資信託（以下「J-REIT」といいます。）を含む不動産ファンドを投資主体として、需要の多い都心部好立地物件を中心に、賃貸住宅への投資は引き続き増加が認められます。特に、最近では、数多くの不動産をポートフォリオとして専門的管理会社による管理運営を委託することにより、効率的・組織的な資産運用を実施している不動産ファンドによる不動産への投資需要が増加し、これに応じてマンション開発業者等も投資用不動産としての良質な賃貸住宅を市場に供給することにより、賃貸住宅の供給は増加傾向にあります。一方でこのような良質な賃貸住宅の供給が新たな賃貸需要を掘り起こしているようにも見受けられます。デフレの終わりを示す経済指標が公表される中、優良投資用不動産の需給は逼迫しつつあります。

(口) 第2期末の運用状況

a. 追加物件取得とポートフォリオの拡大

() 第2期の追加物件の取得

本投資法人は、平成17年9月より77物件(取得価格ベースで968.1億円、賃貸可能戸数合計3,766戸)で第2期の資産の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を行った結果、かねてより当期末までに達成することを目標としていました資産規模1,000億円を期初において達成したほか、期末時点では、取得予定である資産も含め、追加取得資産は合計501.6億円となり、上場時の約2.4倍(1,469.8億円)(取得価格ベース)にまで拡大しました。

当期の追加取得に際しては、景気回復による賃料相場の上昇が期待できると考えられる東京都心5区への重点的投資を行った(取得予定である資産を含み6物件)ほか、より高いリターンを見込むことが可能な地方への分散投資(取得予定である資産を含む5物件)を一層拡大しております。

以下は、当期における、本投資法人の運用資産取得の概要を表によって示したものです。なお、下表に記載の物件のほかに、第2期末現在で取得予定の資産(7物件)があり、それらの取得予定価格の合計は245.9億円であり、これらを含めると、全取得物件は93物件(取得価格ベースで1,469.8億円、賃貸可能戸数合計5,221戸)となります。

	当該月に取得された物件 (物件数、取得価格合計) (注1)	各月末合計 (取得済み物件 ベース)(注2)	賃貸可能戸数合計 (取得済み物件 ベース)(注3)
平成17年9月	3物件/55.9億円	80物件/1,024.0億円	3,917戸
平成17年10月		80物件/1,024.0億円	3,917戸
平成17年11月		80物件/1,024.0億円	3,917戸
平成17年12月	3物件/46.4億円	83物件/1,070.4億円	4,182戸
平成18年1月	2物件/123.5億円	85物件/1,194.0億円	4,424戸
平成18年2月	1物件/29.9億円	86物件/1,223.9億円	4,526戸

(注1)「当該月に取得された物件」とは、当該月に本投資法人により当該不動産にかかる信託受益権が取得された物件をいいます。

(注2)「各月末合計(取得済み物件ベース)」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する不動産にかかる物件の総数及び信託受益権の取得価格の合計額をいいます。

(注3)「賃貸可能戸数合計(取得済み物件ベース)」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する信託受益権にかかる不動産の賃貸可能戸数の合計をいいます。

(注4)本投資法人は、第2期末時点において取得を予定していた7物件のうち、ニューシティレジデンス静岡鷹匠を平成18年3月30日に取得しました。また、残るニューシティレジデンス品川シーサイドタワー、ニューシティレジデンス銀座、ニューシティレジデンス日本橋水天宮、ニューシティレジデンス阿倍野、ニューシティレジデンス大手通及びニューシティレジデンス栄を取得する予定です。詳細については、後記「(参考情報)第2期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要」をご参照下さい。

() リースアップリスクの回避

本投資法人は、引き続き築浅物件の取得に注力しています。築浅物件の取得には、一般的に、投資法人による取得時点において、稼働を開始して間もないことから、入居者が確保できないリスク(リースアップリスク)が伴います。このリスクを回避するため、本投資法人は、必要に応じて築浅物件の一部につき、取得の際に、一定の稼働率(賃貸可能面積に占める賃貸借契約締結済み住戸の総賃貸面積の割合をいい、以下「稼働率」といいます。)に到達することを取得の条件とした停止条件付売買契約を締結することがあります。実際に、本投資法人は、当期中に売買契約を締結した物件のうち3件、当期末後に売買契約を締結した物

件を合わせると4件について、停止条件付売買契約を締結しています。これらの4物件のうち、3物件は、稼働率が50%以上となることを取得の条件としたほか、1物件は、稼働率が70%以上となることを条件としています。

このように、本投資法人は、築浅物件を取得する際に収益性が低下することがないように、当該物件を安定稼働した段階で取得するための配慮をしております。

() 稼働率の向上

第2期末現在の稼働率は、全物件平均して94.6%(面積ベース)であり、第1期末時点における稼働率(91.7%)よりも2.9%上昇しております。

b. 資金調達の状況

本投資法人の当期における着目点としまして、負債比率の健全性を含めた財務の安定性の維持及び資金調達コストの可能な限りの圧縮はいうまでもなく、さらに資金調達手段の多様化と将来の金利動向を睨んでの金利の固定化の促進に注力しました。

以上を踏まえ、当期の実績としまして、平成17年9月に、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。)の取得及び借入金の返済等を目的として、投資口の追加発行を行い、この結果、当期末の発行済み投資口数は122,612口、出資総額は651億円となりました。また、特定資産の取得及び借入金の返済等に充当する目的で、短期借入れ及び長期借入れを行ったほか、資金調達の多様化及び金利の長期固定化を図り、平成18年2月に第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)を発行いたしました。この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は669億円(うち短期借入金160億円(一年以内返済予定長期借入金102億円含む)、長期借入金369億円、投資法人債140億円)となり、期末総資産有利子負債比率は49.3%、長期有利子負債比率は76.1%、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36.2%となりました。

なお、当期末時点における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

格付機関	格付内容
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	発行体格付：A3 アウトルック：安定的

(注)ムーディーズの発行体格付けとは、シニア無担保金融債務および契約を履行する能力に関する同社の意見です。なお、アウトルック(格付け見通し)は、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」「ステイブル(安定的)」等で表されます。

c. 構造計算書偽装問題に対する取り組み

本投資法人は、かねてより物件を取得する際のデュー・ディリジェンスにおいて、第三者専門機関(応用アール・エム・エス株式会社)による地震リスク調査を行い、耐震性を評価・分析した上で物件取得を判断してきております。これに加え、千葉県建築設計事務所による構造計算書偽装問題が発覚した後の平成17年12月以降の新規の物件取得に際しては、別の第三者専門調査機関(株式会社インデックスコンサルティング)から報告書を取得し、当該物件の構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断するとの調査結果を得た上で当該物件を取得しております。また、同じく平成17年12月以降、取得予定物件にかかる売買契約において、売主から取得予定物件について、売主の知る限り、建築基準法等の適用法令に違反した状態は存在せず、また、当該物件が法令に基づき要求される耐震性を備えていることの表明保証を取得し、かつ、上記の表明違反があった場合には、売主は本投資法人が被った損害等を補償するものとしております。さらに、必要に応じて、売主から当該物件の前所有者に対する瑕疵担保請求権を取得することがあります。

d. 本投資法人の保有する資産の運営管理

資産運用会社は、先進的なアセットマネジメント手法を構築すべく、運用資産の計数情報管理・分析、資産運用に関する情報管理、資産運用管理システムの開発・運営・保守管理、IT インフラの管理・構築に関する事項等を行う情報企画担当部署を投資アセットマネジメント部内に新設しました。資産運用会社は、資産の運営管理のツールとして、米国 Intuit Inc. の製品で世界 40 カ国の不動産関連企業が導入しているソフトウェアである Management Reports International (MRI) を導入し、情報企画担当において、MRI を利用した資産運用会社独自のカスタマイズによるシステム構築を行うことにより、運用資産のパフォーマンス分析やトラックレコードの蓄積を行い、投資判断のデータとして資産の運営・管理へのフィードバックを行ってまいります。また、これらのデータを、運用資産に関しプロパティ・マネジメント (PM) 業務を委託する PM 会社と共有することにより、管理運営業務の迅速化を図りつつ、地域物件特性を踏まえた効果的なテナント募集活動を展開するとともに、物件の競争力の維持・向上に注力してまいります。

e. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第 2 期の実績として営業収益 3,346 百万円、営業利益 1,739 百万円、経常利益 1,435 百万円、当期純利益 1,433 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 11,692 円となりました。

次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 今後の投資環境

本投資法人がその運用対象として特化している賃貸住宅については、東京都心部を中心とする優良な開発用地の取得が難しくなっており、今後もその傾向は継続していくものと考えられます。J-REIT を含む不動産ファンドにとっては、運用の成否の鍵となる新たな優良投資用不動産を確保するため、地方の中核都市も視野に入れたより幅広いパイプライン、ネットワークの構築の必要性が高まっていると考えております。また、確保した資産の効率的運用のための具体的な戦略が求められていると考えております。

b. 運用方針及び対処すべき課題

() 外部成長戦略

パイプライン戦略

第 3 期目以降も、資産運用会社のスポンサーの 1 社である株式会社ニューシティコーポレーション (以下「NCC」といいます。) 及びその意向を受けて設立された特別目的会社 (これらを併せて「NCC等」ということがあります。) との協働に加え、中央三井信託銀行株式会社、住友不動産販売株式会社、東急リパブル株式会社及び三井不動産販売株式会社 (以下併せて「物件情報提供会社」といいます。) からの不動産等に関する仲介情報を軸に物件取得を進めていく方針です。

本投資法人及び資産運用会社は、NCC との間で、NCC 又は第三者が保有する不動産に関する情報及び不動産の取得にかかる情報の提供及び業務支援に関し、「不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書」を締結しています。同社とのパイプライン戦略は、今後も本投資法人の外部成長における重要な柱として位置付けて

おります。第2期中には、NCC等からの取得物件は2物件で、第1期中と合わせると61物件(購入物件数で第2期末現在において本投資法人が保有し又は保有を予定する資産全体の70.9%)、NCC等による仲介によって取得した物件は5物件で、第1期中と合わせると21物件(同24.4%)となっています。今後NCC等から取得する物件においては、原則として売買契約締結日以降、一定の稼働率になった段階で本投資法人が取得することを基本とし、リ スアップリスクを軽減し、新規物件を安定稼働した段階で取得するための契約上の配慮をしていく予定です。また、今後はマンション開発業者でもあるNCC等の開発した物件の購入について、本投資法人の投資方針の範囲内で積極的に取り組んでいく予定です。NCC等からの開発物件の取得に際しては、本投資法人の希望する仕様の物件を取得することが可能な場合もあり、これにより「ニューシティレジデンス」の仕様の統一を図ることも将来的に期待できます。

また、本投資法人及び資産運用会社は、物件情報提供会社との間で、不動産の情報の提供について、「不動産の仲介情報提供に関する基本協定書」を個別に締結しています。資産運用会社は物件情報提供会社との間で定期的に情報入手の機会を設定すること等を通じ、市場における不動産等の情報を把握してきております。今後も物件情報提供会社が持つ幅広いネットワークを活用し、投資機会の発掘に努めてまいります。

物件取得手法の多様化(開発物件の取得)

投資環境が厳しくなる中、築浅物件の取得を目指しつつ、過熱する物件取得競争を回避する目的とする取得手法の多様化の一環として、引き続き新規開発物件の取得に注力してまいります。本投資法人は、自らかかる新規開発業務を行うことはありませんが、デベロッパーが開発中の物件に対し、その開発初期の段階において、本投資法人が当該物件の工事完成を停止条件として売買契約締結を行うことにより、比較的有利な条件での取得が可能となる場合があり、本投資法人はこれら大手不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワーク構築を通じて、「ニューシティレジデンス」のコンセプトに合致した新規開発物件の取得を進めていく方針です。

一方で、新規開発物件の取得に際しては、当該土地の地理的環境、将来性、物件の住居としての魅力、学校・駅・病院等の公的施設等へのアクセスのほか、通勤・通学の便といった立地条件、デベロッパーや施行業者の過去の実績と過去の開発物件の品質等を考慮し、また、当該開発業務に伴う開発リスクのレベルと当該開発業務への影響度等を総合的に勘案します。さらに、取得までの過程においては、資産運用会社またはその委託にかかる専門家が、住戸の間取り及び仕様に関し開発業者との協議を可能な限り行い、賃貸需要に合致した物件を取得するよう努め、また、工事期間中は施工内容のモニタリングにより開発物件の品質を可能な限りチェックする方針です。

本投資法人では、前記のパイプライン戦略及び物件取得手法の多様化と、大手不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワークの構築による物件取得により、今後も外部成長を継続してまいります。

(ii) 内部成長戦略

資産運用会社は、平成16年10月29日付で本投資法人及び株式会社ニューシティエステートサービス(以下「NCE S」といいます。)との間で、本投資法人の取得資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託にかかる基本合意に関する基本合意書(以下「基本合意書」といいます。)を締結し、NCE Sにプロパティマネジメント業務を委託してまいりましたが、NCE Sが、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビング(以下「NCL」といいます。)と合併して消滅したことに伴い、NCE Sの基本合意書における地位は、NCLに承継されました。また、NCLは、合併

後、株式会社ニューシティプロパティサービス（以下「NCPS」といいます。）に商号を変更しました。資産運用会社は、NCESの基本合意書における地位を承継するNCPSに、原則として今後ともプロパティマネジメント業務を委託し、NCPSが有する賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用するとともに、本投資法人が保有するポートフォリオの建物管理業務及び入居者管理業務を可能な限りNCPSに集約化し、下記の戦略に基づき運用資産からの収益の極大化を図る方針です。

NCPSが有する賃貸住宅運営・管理の経営資源を最大限活用し、建物管理及び賃貸営業の業務集約化による運営・管理コストの削減及び効率化並びにクオリティ（品質）の統一を実現し、物件価値の維持・向上や賃貸営業の効率化による稼働率や賃料の維持・向上を目指すこと。

良質かつ統一的なサービスの提供によって入居者の満足度の向上を実現し、これに加えて、下記記載の入居者向けサービスプログラムを導入することにより、競合賃貸住宅との差別化や入居者の獲得及び維持を図ること。

ブランド戦略 - 高品質な賃貸住宅の提供

一部の区分所有物件や一棟貸しの物件等は例外として、資産運用会社はその運用資産における統一名称である「ニューシティレジデンス」を、高級賃貸マンションブランドとして確立させること（ブランド戦略）を推進してまいりました。東京都内では、物件数の増加に伴い、「ニューシティレジデンス」ブランドの認知度は向上しております。今後も高品質な賃貸住宅を提供することを通じた高級感及び信頼感の醸成と、入居者向けの各種サービスプログラムの提供によって、他の賃貸住宅との差別化を企図しております。

高級分譲マンション仕様の高品質（ハイスペック）な設備・仕様の賃貸住宅を「ニューシティレジデンス」の標準仕様とするほか、近年入居者の関心が非常に高いセキュリティシステムの充実した賃貸住宅の提供を推進してまいりました。これに加えて、エントランスのインテリアコーディネートのリニューアルやクリスマスツリーの設置など、共用空間を活かす管理ソフトサービスの提供を進めてまいります。現地管理人等へのアンケート調査を行い、建物管理の品質を常時チェックする体制を構築することも、ポートフォリオの競争力の維持及び向上に寄与するものと考えています。

ブランド戦略 - 入居者へのサービスプログラムの導入

入居者の利便性と満足度の向上を計り、競合賃貸住宅との差別化及び顧客である入居者の困り込みを図るため、入居者向けの各種サービスを提供するプログラムを順次実施しており、かかるサービスの提供対象物件を順次拡大しております。入居者に対し便利で安心、かつ質の高い賃貸生活をサポートするため、これらのサービスプログラムは、NCPSを通じて提供されます。

また、入居者にフィットする独自のサービスを検討するため、入居者モニター制度をスタートいたしました。入居者からモニターを募り、アンケートや座談会を実施していく予定です。建物管理の内容や入居者サービスの利用状況等、入居者の満足度を確かめながら、相互のコミュニケーションを図り、的確なサービスを提供してまいります。

< サービスプログラムの内容 >

(a) 「リビング・オプション」は、NCPSが独自に選定し、NCPSと入居者向けサービスの内容等について合意した業者によって提供される以下の各種有料サービスです。これらのサービスは、入居者向けに配布する「リビング・ハンドブック」や、NCPSのウェブサイト上に開設した「テナント専用ホームページ」を通じて入居者に紹介されます。

サービスの内容；食材・飲料の宅配、衣類のクリーニング、ハウスクリーニング、トランクルームの利用、家具家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービス、パソコンサポート等

- (b) 緊急時の修繕やトラブルに対応する 24 時間コールセンターと緊急出動サービス
共用設備の異常、居室内の水漏れ、台所・風呂・トイレの詰まり、給湯器・エアコン等の故障、停電、断水、ブレーカーのヒューズ切れ等のトラブル発生時に電話一本で係員が出動して 24 時間いつでも復旧業務を行う 24 時間電話サービスで、入居者が常に安心できる暮らしをサポートするため有用なサービスであると考えております。
- (c) 「ニューシティレジデンスカード」の発行
特典付き入居者専用クレジットカードを希望する入居者に発行します。入居者は「ニューシティレジデンスカード」を取得することにより、物件の賃借に際し、保証人を立てる必要がなくなるほか、上記カードの決済機能を用いて賃料を銀行口座から自動引落しすることがが可能です。また、カードで支払った賃料の額に応じてポイントが貯まるので、当該ポイントが一定基準に達した場合には、入居中の物件で賃貸借契約を更新する際に更新料の一部に充当することが可能となるほか、日本航空グループが提供するマイレージの転換や、選択肢の中から希望する物品に交換する特典を得ることができます。なお、平成 18 年 4 月 14 日現在の加入率は約 19%となっております。
- (d) 暮らしに役立つ「リビングハンドブック」の入居者への配布や入居者専用ホームページの開設
サービスプログラムの内容や周辺環境について分かりやすくまとめた「リビングハンドブック」を各入居者に配布しております。また、同様の内容は入居者専用ホームページでもご覧頂けます。
- (e) 入居者専用お問い合わせ窓口である「リビングデスク」の開設
入居者の利便性向上の一環として、各種サービスのお問い合わせ窓口として、「リビングデスク」を開設いたしました。「リビングデスク」にて入居者の皆様に、より便利で快適な暮らしを提供するサービスのご案内を致します。

このように本投資法人のポートフォリオを構成する物件の運用においては、プロパティ・マネジメント業務を集約すると同時に組織的な管理を行い、規模の利益を活かしつつ入居者専用の各種サービスを導入し物件の魅力を高めることにより物件の競争力を高め、収益の安定と向上を図ることとします。今後も、かかるサービスプログラムの入居者による利用度を高めると同時に、入居者とのコミュニケーションの窓口(リビング・デスク)を活用し、入居者の多様なニーズに応えることで、「ニューシティレジデンス」のブランド戦略を一層推進してまいります。

本投資法人では、このような差別化が物件競争力の維持向上と入居期間の長期化に繋がり、本投資法人が保有するポートフォリオからの長期安定的なキャッシュフローの創出を実現するものと考えています。

(iii) 財務戦略等

資産規模の拡大に対応するため、資金調達手段を多様化し、また格付取得による信用力を反映した無担保借入れ等により、いっそうの柔軟性及び機動性を高めていきます。また、金利上昇リスクやリファイナンスリスクのヘッジのために、短期から長期、変動金利から固定金利への促進を図り、さらにはリファイナンス時期の平準化にも考慮しつつ、本投資法人の借入れまたは投資法人債の発行を行います。

なお、本投資法人は、投資法人債及び借入金をあわせた LTV の上限は資産運用会社の運用ガイドラインにおいて原則として 60% としています。

(ロ) 運用状況の見通し

a. 第 3 期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)の運用状況につきましては、営業収益 3,944 百万円、経常利益 1,440 百万円、当期純利益 1,438 百万円、1 口当たり分配金 11,730 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、10 ペー

ジ記載の「第3期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)運用状況予想の前提条件」
をご覧ください。

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

b. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

第3期（平成18年3月1日～平成18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3期：平成18年3月1日～平成18年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年2月28日現在保有している86物件に、平成18年3月30日取得の1物件及び平成18年4月27日取得の4物件を加えた、合計91物件を前提としています。ただし、平成18年3月14日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表したニューシティレジデンス品川シーサイドタワーは含まれておりません。実際には、異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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18年2月28日現在の122,612口が、第3期の期末まで続くことを前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年2月28日現在の有利子負債比率は約51%です。取得予定物件の決済資金のための新規借入等を勘案後の有利子負債比率が、第3期末において56%程度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"> 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入し、賃貸事業費用に計上しておりません。第3期につきまして、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、約5百万円です。 建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があります。
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。
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。

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

1. 貸借対照表

区分	当期 (平成18年2月28日現在)			前期 (平成17年8月31日現在)			増減	
	金額(千円)		構成比	金額(千円)		構成比	金額(千円)	前期比
(資産の部)			%			%		%
・流動資産								
現金及び預金		3,909,741			1,895,063		2,014,678	
信託現金及び信託預金 1		3,493,129			2,465,081		1,028,047	
営業未収入金		103,816			117,176		13,359	
前払費用		21,871			39,342		17,471	
前渡金		1,733,200			-		1,733,200	
未収消費税等		31,125			194,788		163,663	
繰延税金資産		42			207		165	
その他の流動資産		16,516			20,575		4,059	
貸倒引当金		1,571			2,455		884	
流動資産合計		9,307,871	6.9		4,729,780	4.5	4,578,090	96.8
・固定資産								
1.有形固定資産								
信託建物 1	44,896,117			36,658,816				
減価償却累計額	969,895	43,926,221		490,227	36,168,589		7,757,632	
信託構築物 1	413,737			350,889				
減価償却累計額	5,927	407,809		2,780	348,108		59,700	
信託機械装置 1	537,463			379,525				
減価償却累計額	14,827	522,635		8,076	371,448		151,186	
信託工具器具備品 1	281,521			178,568				
減価償却累計額	20,669	260,851		9,662	168,906		91,945	
信託土地 1		80,036,383			62,548,638		17,487,744	
有形固定資産合計		125,153,901	92.2		99,605,692	95.2	25,548,209	25.6
2.無形固定資産								
信託借地権 1		913,996			155,099		758,896	
その他無形固定資産		3,496			3,511		15	
無形固定資産合計		917,492	0.7		158,611	0.1	758,881	478.5
3.投資その他の資産								
差入預託保証金		10,173			10,039		134	
長期前払費用		131,146			72,706		58,439	
修繕積立金		61,999			58,352		3,646	
繰延ヘッジ損失		-			43,528		43,528	
ディバティブ資産		19,407			-		19,407	
投資その他の資産合計		222,726	0.2		184,627	0.2	38,099	20.6
固定資産合計		126,294,120	93.1		99,948,931	95.5	26,345,189	26.4
・繰延資産								
投資法人債発行費		61,008			-		61,008	
繰延資産合計		61,008	0.0		-	-	61,008	
資産合計		135,663,000	100.0		104,678,712	100.0	30,984,287	29.6

区分	当期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)			前期 (平成 17 年 8 月 31 日現在)			増減	
	金額 (千円)		構成比	金額 (千円)		構成比	金額 (千円)	前期比
(負債の部)			%			%		%
・流動負債								
営業未払金		175,166			119,424		55,741	
短期借入金 1		5,800,000			36,700,000		30,900,000	
一年以内返済予定 長期借入金 1		10,200,000			-		10,200,000	
未払金		256,809			390,290		133,480	
未払費用		56,984			81,789		24,804	
未払法人税等		1,445			4,567		3,122	
前受金		265,609			139,785		125,823	
その他の流動負債		25,047			4,252		20,795	
流動負債合計		16,781,063	12.4		37,440,109	35.8	20,659,046	55.2
・固定負債								
投資法人債		14,000,000			-		14,000,000	
長期借入金 1		36,900,000			25,500,000		11,400,000	
信託預り敷金保証金		1,422,588			1,191,131		231,457	
繰延ヘッジ利益		19,407			-		19,407	
デリバティブ債務		-			43,528		43,528	
固定負債合計		52,341,996	38.6		26,734,659	25.5	25,607,336	95.8
負債合計		69,123,059	51.0		64,174,769	61.3	4,948,290	7.7
(出資の部) 3								
・出資総額								
出資総額 2		65,106,293	48.0		39,357,168	37.6	25,749,125	65.4
・剰余金								
当期末処分利益		1,433,646			1,146,774		286,872	
剰余金合計		1,433,646	1.0		1,146,774	1.1	286,872	25.0
出資合計		66,539,940	49.0		40,503,942	38.7	26,035,997	64.3
負債・出資合計		135,663,000	100.0		104,678,712	100.0	30,984,287	29.6

2. 損益計算書

区分	当期 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日			前期 自 平成 16 年 9 月 27 日 至 平成 17 年 8 月 31 日			増減	
	金額(千円)		構成比	金額(千円)		構成比	金額(千円)	前期比
経常損益の部			%			%		%
・ 営業損益の部								
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収入 1	3,346,597	3,346,597	100.0	3,224,553	3,224,553	100.0	122,043	3.8
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用 1	1,209,413			1,143,376				
資産運用報酬	231,461			217,966				
資産保管委託報酬	7,438			10,982				
一般事務委託報酬	29,012			31,749				
役員報酬	3,906			7,360				
その他営業費用	125,930	1,607,163	48.0	74,538	1,485,974	46.1	121,189	8.2
営業利益		1,739,433	52.0		1,738,579	53.9	853	0.0
・ 営業外損益の部								
1. 営業外収益								
受取利息	9			20				
雑収入	4,222	4,231	0.1	824	845	0.0	3,386	400.8
2. 営業外費用								
支払利息	162,545			199,282				
融資関連費用	86,165			49,229				
投資法人債利息	3,087			-				
新投資口発行費	41,702			227,775				
新投資口公開関連費用	-			33,584				
創業費償却	-			63,608				
投資法人債発行費償却	12,201							
その他営業外費用	2,729	308,432	9.2	14,810	588,290	18.2	279,858	47.6
経常利益		1,435,233	42.9		1,151,134	35.7	284,099	24.7
税引前当期純利益		1,435,233	42.9		1,151,134	35.7	284,099	24.7
法人税、住民税及び事業税	1,449			4,567				
法人税等調整額	165	1,615	0.0	207	4,359	0.1	2,744	62.9
当期純利益		1,433,617	42.8		1,146,774	35.6	286,843	25.0
前期繰越利益		28			-			
当期末処分利益		1,433,646			1,146,774		286,872	

3. 金銭の分配に係る計算書

区分	当期	前期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
	(単位:円)	(単位:円)
当期末処分利益	1,433,646,637	1,146,774,606
分配金の額	1,433,579,504	1,146,745,836
(投資口1口当たりの分配金の額)	(11,692)	(15,381)
次期繰越利益	67,133	28,770
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122,612口の整数倍の最大値となる1,433,579,504円を利益配分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74,556口の整数倍の最大値となる1,146,745,836円を利益配分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>

4. キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当期	前期
		自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日 金額(千円)	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日 金額(千円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,435,233	1,151,134
減価償却費		500,778	510,959
長期前払費用償却額		34,708	28,028
投資法人債発行費償却額		12,201	-
貸倒引当金繰入額		-	2,455
受取利息		9	20
支払利息		165,633	199,282
新投資口発行費		41,702	227,775
営業未収入金の増加・減少額		11,706	117,176
未収消費税等の増加・減少額		163,663	194,788
営業未払金の増加・減少額		55,741	119,424
未払金の増加・減少額		188,285	390,290
前受金の増加・減少額		125,823	139,785
長期前払費用の支払額		93,147	100,735
その他		40,228	39,569
小計		2,305,978	2,316,847
利息の受取額		9	20
利息の支払額		190,437	117,493
法人税等の支払額		4,571	-
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,110,978	2,199,374
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		25,993,311	100,116,437
前渡金による支出		1,733,200	-
信託無形固定資産の取得による支出		758,896	155,099
無形固定資産の取得による支出		180	3,726
差入預託保証金の支出		134	10,039
信託預り敷金保証金の収入		338,399	1,274,984
信託預り敷金保証金の支出		111,440	99,951
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		399,433	1,359,905
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入		173,358	99,951
修繕積立金の支出		3,646	58,352
投資活動によるキャッシュ・フロー		28,488,485	100,428,576
・ 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		17,300,000	36,700,000
短期借入金の返済による支出		48,200,000	-
長期借入金の借入による収入		21,600,000	25,500,000
投資口の発行による収入		25,749,125	39,357,168
投資口発行費による支出		41,702	227,775
投資法人債発行による収入		14,000,000	-
投資法人債発行費の支払額		70,409	-
分配金の支払額		1,142,855	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		29,194,157	101,329,392
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,816,650	3,100,191
・ 現金及び現金同等物の期首残高		3,100,191	-
・ 現金及び現金同等物の期末残高	1	5,916,841	3,100,191

〔重要な会計方針〕

項 目	当 期	前 期																
	自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日	自 平成 16 年 9 月 27 日 至 平成 17 年 8 月 31 日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 その他無形固定資産 定額法を採用しております。 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	10～65年	信託機械装置	17～30年	信託工具器具備品	2～15年	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <table> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>30～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 その他無形固定資産 同左 長期前払費用 同左</p>	信託建物	2～65年	信託構築物	30～65年	信託機械装置	17～30年	信託工具器具備品	2～15年
信託建物	2～65年																	
信託構築物	10～65年																	
信託機械装置	17～30年																	
信託工具器具備品	2～15年																	
信託建物	2～65年																	
信託構築物	30～65年																	
信託機械装置	17～30年																	
信託工具器具備品	2～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 17 年 9 月 13 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 17 年 9 月 13 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、924,777 千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、924,777 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>投資法人債発行費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 支払時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成 16 年 12 月 14 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 16 年 12 月 14 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,601,600 千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,601,600 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>投資法人債発行費</p>																

項 目	当期	前期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
3. 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を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3,702千円です。	固定資産税等の費用処理方法 同左 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44,862千円です。
5. ヘッジ会計の方法	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。 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 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おこなっております。 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。	繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 同左 ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ヘッジ方針 同左 ヘッジの有効性評価の方法 同左
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	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。 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。 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	同左

項 目	当期	前期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	同左
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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います。	同左

〔会計方針の変更〕

項 目	当期	前期
	自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
固定資産の減損会計	<p>当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準摘要指針第6号 平成15年10月31日)に基づき、固定資産の減損会計を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響はありません。</p>	

〔注記事項〕
 (貸借対照表関係)

当期 (平成 18 年 2 月 28 日現在)	前期 (平成 17 年 8 月 31 日現在)																																														
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">3,320,391</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">41,179,527</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">390,080</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">423,700</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">222,783</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">72,249,660</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;"><u>155,199</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">117,941,345</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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,800,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,200,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>36,900,000</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">52,900,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,320,391	信託建物	41,179,527	信託構築物	390,080	信託機械装置	423,700	信託工具器具備品	222,783	信託土地	72,249,660	信託借地権	<u>155,199</u>	合計	117,941,345	短期借入金	5,800,000	一年以内返済予定 長期借入金	10,200,000	長期借入金	<u>36,900,000</u>	合計	52,900,000	<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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">2,465,081</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">36,168,589</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">348,108</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">371,448</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">168,906</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">62,548,638</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;"><u>155,099</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">102,225,873</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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">36,700,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;"><u>25,500,000</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">62,200,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	2,465,081	信託建物	36,168,589	信託構築物	348,108	信託機械装置	371,448	信託工具器具備品	168,906	信託土地	62,548,638	信託借地権	<u>155,099</u>	合計	102,225,873	短期借入金	36,700,000	長期借入金	<u>25,500,000</u>	合計	62,200,000
信託現金及び信託預金	3,320,391																																														
信託建物	41,179,527																																														
信託構築物	390,080																																														
信託機械装置	423,700																																														
信託工具器具備品	222,783																																														
信託土地	72,249,660																																														
信託借地権	<u>155,199</u>																																														
合計	117,941,345																																														
短期借入金	5,800,000																																														
一年以内返済予定 長期借入金	10,200,000																																														
長期借入金	<u>36,900,000</u>																																														
合計	52,900,000																																														
信託現金及び信託預金	2,465,081																																														
信託建物	36,168,589																																														
信託構築物	348,108																																														
信託機械装置	371,448																																														
信託工具器具備品	168,906																																														
信託土地	62,548,638																																														
信託借地権	<u>155,099</u>																																														
合計	102,225,873																																														
短期借入金	36,700,000																																														
長期借入金	<u>25,500,000</u>																																														
合計	62,200,000																																														
<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">122,612 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	122,612 口	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">74,556 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	74,556 口																																						
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																														
発行済投資口数	122,612 口																																														
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																														
発行済投資口数	74,556 口																																														
<p>3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 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 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">同左</p>																																														

(損益計算書関係)

当期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	1. 不動産賃貸事業損益の内訳
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産賃貸事業収入	不動産賃貸事業収入
賃貸料	賃貸料
3,084,468	2,948,238
駐車場収入	駐車場収入
89,967	89,447
付帯収入	付帯収入
13,754	15,869
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
<u>158,407</u>	<u>170,998</u>
合計	合計
3,346,597	3,224,553
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
(単位：千円)	(単位：千円)
不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業費用
修繕維持費	修繕維持費
177,336	170,386
水道光熱費	水道光熱費
53,676	45,637
物件管理委託料	物件管理委託料
98,767	93,357
固定資産税等	固定資産税等
75,296	74,731
保険料	保険料
9,620	11,261
仲介手数料及び広告費等	仲介手数料及び広告費等
209,471	155,998
信託報酬	信託報酬
41,106	41,279
減価償却費	減価償却費
500,581	510,745
貸倒引当金繰入額	貸倒引当金繰入額
-	2,455
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
<u>43,556</u>	<u>37,521</u>
合計	合計
1,209,413	1,143,376
C. 不動産賃貸事業損益(A - B)	C. 不動産賃貸事業損益(A - B)
2,137,183千円	2,081,177千円

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年2月28日現在)	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17年8月31日現在)
現金及び預金勘定	現金及び預金勘定
3,909,741千円	1,895,063千円
信託現金及び信託預金勘定	信託現金及び信託預金勘定
3,493,129千円	2,465,081千円
信託預り敷金保証金	信託預り敷金保証金
対応信託預金(注)	対応信託預金(注)
<u>1,486,029千円</u>	<u>1,259,954千円</u>
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>5,916,841千円</u>	<u>3,100,191千円</u>
(注)テナントから預っている敷金保証金のために留保されている信託預金です。	(注)テナントから預っている敷金保証金のために留保されている信託預金です。

(リース取引関係)

当期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
オペレーティング・リース取引(貸手側) 未経過リース料 1年内 493,434 千円 1年超 962,435 千円 合計 1,455,870 千円	オペレーティング・リース取引(貸手側) 未経過リース料 1年内 563,935 千円 1年超 1,206,833 千円 合計 1,770,768 千円

(有価証券関係)

当期(自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

前期(自平成16年9月27日 至平成17年8月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 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。 ヘッジ会計の手法 繰延ヘッジ処理によっております。 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 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。 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きに基づき、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>(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>

(退職給付関係)

当期(自平成17年9月1日 至平成18年2月28日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

前期(自平成16年9月27日 至平成17年8月31日)
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当期 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日	前期 自 平成 16 年 9 月 27 日 至 平成 17 年 8 月 31 日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 42	未払事業税損金不算入額 207
貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>619</u>	貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>967</u>
繰延税金資産小計 661	繰延税金資産小計 1,174
評価性引当額 <u>619</u>	評価性引当額 <u>967</u>
繰延税金資産合計 <u>42</u>	繰延税金資産合計 <u>207</u>
(繰延税金資産の純額) <u>42</u>	(繰延税金資産の純額) <u>207</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 39.34	支払分配金の損金算入額 39.24
その他 <u>0.06</u>	その他 <u>0.23</u>
税効果会計適用後の法人税の負担率 <u>0.11</u>	税効果会計適用後の法人税の負担率 <u>0.38</u>

(持分法損益等)

当期 (自平成 17 年 9 月 1 日 至平成 18 年 2 月 28 日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

前期 (自平成 16 年 9 月 27 日 至平成 17 年 8 月 31 日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当期 (自平成 17 年 9 月 1 日 至平成 18 年 2 月 28 日)

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

属性	氏名	職業	議決権等の 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	藤田哲也	本投資法人執行役員兼シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社代表取締役	(被所有) 間接 0.0%	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社への資産運用報酬の支払 (注 1)(注 2)	487,281	未払金	149,603

(注 1) 藤田哲也が第三者 (シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社) の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注 2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 255,820 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。

前期 (自平成 16 年 9 月 27 日 至平成 17 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	藤田哲也	本投資法人執行役員兼シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社代表取締役	(被所有) 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設立企画人報酬の支払 (注 1)	50,000	未払金	117,234
				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)	1,186,052		

(注 1) 藤田哲也が第三者 (シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社) の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注 2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 968,086 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。

(投資口1口当たり情報)

当期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日		前期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日	
1口当たり純資産額	542,687円	1口当たり純資産額	543,268円
1口当たり当期純利益金額	12,027円	1口当たり当期純利益金額	19,997円 (15,413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。</p> <p>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>		<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が、実際に運用を開始した日である平成16年12月15日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。</p> <p>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>	

	当期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
当期純利益金額 (千円)	1,433,617	1,146,774
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)	1,433,617	1,146,774
期中平均投資口数 (注)	119,193	57,346 (74,399)

(注) 前期につきましては、実際に運用を開始した日である平成16年12月15日を期首とみなして算定した日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

〔重要な後発事象〕

当期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日	前期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日																						
	<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成17年8月18日の開催の役員会において、不動産等(特定資産)の取得及び借入金の返済等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行し、平成17年10月12日に払込が完了しました。 この結果出資総額は65,106,293,640円、発行済み投資口数は122,612口となっております。</p> <p>公募による新投資口の発行(一般募集)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行新投資口数 : 46,600口 ・発行価格の総額 : 25,893,756,000円 (1口当たり555,660円) ・発行価額の総額 : 24,968,979,000円 (1口当たり535,815円) ・払込期日 : 平成17年9月13日 ・分配起算日 : 平成17年9月1日 <p>第三者割当による新投資口の追加発行</p> <ul style="list-style-type: none"> ・発行新投資口数 : 1,456口 ・発行価額の総額 : 780,146,640円 (1口当たり535,815円) ・払込期日 : 平成17年10月12日 ・分配起算日 : 平成17年9月1日 ・割当先 : みずほ証券株式会社 <p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は第1期末後、借入金の返済及び特定資産の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">借入先</th> <th style="text-align: center;">借入金 額(注2)</th> <th style="text-align: center;">借入方法</th> <th style="text-align: center;">返済期日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中央三井信託 銀行株式会社</td> <td style="text-align: center;">5,800百 万円</td> <td rowspan="7" style="text-align: center; vertical-align: middle;">0.51161%(変動 金利)・期日一 括返済・有担保</td> <td rowspan="7" style="text-align: center; vertical-align: middle;">平成20 年9月21 日</td> </tr> <tr> <td>株式会社あお ぞら銀行</td> <td style="text-align: center;">5,700百 万円</td> </tr> <tr> <td>住友信託銀行 株式会社</td> <td style="text-align: center;">3,100百 万円</td> </tr> <tr> <td>UFJ信託銀行 株式会社 (注1)</td> <td style="text-align: center;">3,000百 万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社 りそな銀行</td> <td style="text-align: center;">3,000百 万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社 百五銀行</td> <td style="text-align: center;">1,000百 万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">21,600 百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。</p> <p>(注2)平成17年9月21日に180億円借入れ、残額36億円については、平成17年12月1日に借入れる予定です。</p>	借入先	借入金 額(注2)	借入方法	返済期日	中央三井信託 銀行株式会社	5,800百 万円	0.51161%(変動 金利)・期日一 括返済・有担保	平成20 年9月21 日	株式会社あお ぞら銀行	5,700百 万円	住友信託銀行 株式会社	3,100百 万円	UFJ信託銀行 株式会社 (注1)	3,000百 万円	株式会社 りそな銀行	3,000百 万円	株式会社 百五銀行	1,000百 万円	合計	21,600 百万円		
借入先	借入金 額(注2)	借入方法	返済期日																				
中央三井信託 銀行株式会社	5,800百 万円	0.51161%(変動 金利)・期日一 括返済・有担保	平成20 年9月21 日																				
株式会社あお ぞら銀行	5,700百 万円																						
住友信託銀行 株式会社	3,100百 万円																						
UFJ信託銀行 株式会社 (注1)	3,000百 万円																						
株式会社 りそな銀行	3,000百 万円																						
株式会社 百五銀行	1,000百 万円																						
合計	21,600 百万円																						

当期 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日	前期 自 平成 16 年 9 月 27 日 至 平成 17 年 8 月 31 日																																													
	<p>3. 借入金の返済 本投資法人は第 1 期末後、以下の借入金につき、期限前に返済いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">借入先</th> <th style="text-align: center;">返済金額</th> <th style="text-align: center;">借入方法</th> <th style="text-align: center;">返済日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中央三井信託 銀行株式会社</td> <td style="text-align: right;">11,300 百万円</td> <td rowspan="7" style="text-align: center; vertical-align: middle;">変動金利 ・有担保</td> <td rowspan="7" style="text-align: center; vertical-align: middle;">平成 17 年 9 月 14 日</td> </tr> <tr> <td>農林中央金庫</td> <td style="text-align: right;">3,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>住友信託銀行 株式会社</td> <td style="text-align: right;">2,700 百万円</td> </tr> <tr> <td>三菱信託銀行 株式会社(注)</td> <td style="text-align: right;">1,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社 福岡銀行</td> <td style="text-align: right;">1,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社 あおぞら銀行</td> <td style="text-align: right;">1,000 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小計</td> <td style="text-align: right;">20,000 百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>中央三井信託 銀行株式会社</td> <td style="text-align: right;">10,000 百万円</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">変動金利・ 有担保</td> <td rowspan="5" style="text-align: center; vertical-align: middle;">平成 17 年 9 月 21 日</td> </tr> <tr> <td>UFJ 信託銀行 株式会社(注)</td> <td style="text-align: right;">4,200 百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社 あおぞら銀行</td> <td style="text-align: right;">1,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社 八十二銀行</td> <td style="text-align: right;">1,000 百万円</td> </tr> <tr> <td>株式会社 百五銀行</td> <td style="text-align: right;">500 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">小計</td> <td style="text-align: right;">16,700 百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">36,700 百万円</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) UFJ 信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成 17 年 10 月 1 日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱 UFJ 信託銀行株式会社」とされました。</p>				借入先	返済金額	借入方法	返済日	中央三井信託 銀行株式会社	11,300 百万円	変動金利 ・有担保	平成 17 年 9 月 14 日	農林中央金庫	3,000 百万円	住友信託銀行 株式会社	2,700 百万円	三菱信託銀行 株式会社(注)	1,000 百万円	株式会社 福岡銀行	1,000 百万円	株式会社 あおぞら銀行	1,000 百万円	小計	20,000 百万円			中央三井信託 銀行株式会社	10,000 百万円	変動金利・ 有担保	平成 17 年 9 月 21 日	UFJ 信託銀行 株式会社(注)	4,200 百万円	株式会社 あおぞら銀行	1,000 百万円	株式会社 八十二銀行	1,000 百万円	株式会社 百五銀行	500 百万円	小計	16,700 百万円			合計	36,700 百万円		
借入先	返済金額	借入方法	返済日																																											
中央三井信託 銀行株式会社	11,300 百万円	変動金利 ・有担保	平成 17 年 9 月 14 日																																											
農林中央金庫	3,000 百万円																																													
住友信託銀行 株式会社	2,700 百万円																																													
三菱信託銀行 株式会社(注)	1,000 百万円																																													
株式会社 福岡銀行	1,000 百万円																																													
株式会社 あおぞら銀行	1,000 百万円																																													
小計	20,000 百万円																																													
中央三井信託 銀行株式会社	10,000 百万円	変動金利・ 有担保	平成 17 年 9 月 21 日																																											
UFJ 信託銀行 株式会社(注)	4,200 百万円																																													
株式会社 あおぞら銀行	1,000 百万円																																													
株式会社 八十二銀行	1,000 百万円																																													
株式会社 百五銀行	500 百万円																																													
小計	16,700 百万円																																													
合計	36,700 百万円																																													

(2) 発行済投資口数の増減

最近 5 年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成16年9月27日	私募設立	150,000,000円	150,000,000円	300口	300口	(注1)
平成16年12月14日	公募増資	38,438,400,000円	38,588,400,000円	72,800口	73,100口	(注2)
平成17年1月12日	第三者割当	768,768,000円	39,357,168,000円	1,456口	74,556口	(注3)
平成17年9月13日	公募増資	24,968,979,000円	64,326,147,000円	46,600口	121,156口	(注4)
平成17年10月12日	第三者割当	780,146,640円	65,106,293,640円	1,456口	122,612口	(注5)

(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ました。

(注4) 1口当たり発行価格555,660円(引受価額535,815円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済等を目的として公募により投資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ました。

4. 役員の異動

当期中における役員の異動はありません。なお、平成 18 年 2 月 28 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)	藤田 哲也	昭和59年4月 昭和63年11月 平成12年8月 平成13年1月 平成14年4月 平成14年7月 平成16年4月 平成16年9月	住友不動産株式会社入社 住宅事業本部 住友不動産ニューヨーク・インク執行副社長 兼 ラソラーナ・ニューヨーク・インク 執行副社長 同 社長兼SRDアメリカインク社長 同 兼 住友不動産カリフォルニア・インク社長 住友不動産株式会社 ビル事業本部 シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社シニア・ヴァイス・プレジデント兼マネジング・ディレクター シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社代表取締役社長 就任（現在に至る） ニューシティ・レジデンス投資法人 執行役員就任（現在に至る）	0
監督役員 (注2)	島田 耕一	昭和59年4月 平成3年4月 平成5年4月 平成16年9月	住友不動産株式会社 入社 総務部 最高裁判所司法研修所 入所 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） 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）	0
監督役員 (注2)	中村 里佳	昭和61年10月 平成2年2月 平成11年4月 平成16年9月	中央会計事務所(現中央青山監査法人) 入所 公認会計士登録 株式会社さくら総合事務所 入所（現在に至る） 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）	0

(注1) 本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社の代表取締役社長を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成16年9月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいづれも本投資法人と利害関係はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第2期末(平成18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	保有総額 (百万円)(注1)	資産総額に対する 比率(%)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	都心主要5区	63,468	46.8
		東京23区(都心主要5区 を除く。)	31,481	23.2
		東京23区を除く東京圏	18,316	13.5
		地方	12,797	9.4
合計			126,064	92.9
預金その他資産			9,598	7.1
資産総額			135,663	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	69,123	51.0
純資産総額	66,539	49.0

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額)によっています。

(注2) 対総資産比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除く。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(2) 投資不動産物件

投資法人が平成18年2月末日(第2期末)現在保有する不動産等(86物件)(以下「第2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18年2月末日現在のものです。また、本投資法人が第2期末日後に取得する予定の資産については、後記「八.個別信託不動産概要(参考情報)」をご参照下さい。

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (百万円)	比率 (注3)	鑑定評価額 (注4)	取得時期	
C-1	都心主要 5区	NCR 南青山	3,783	3.09%	3,820	平成16年12月15日	
C-2		NCR 西麻布ツインタワー	3,315	2.71%	3,317	平成16年12月17日	
C-3		NCR 西麻布	3,143	2.57%	3,160	平成16年12月15日	
C-4		NCR お茶の水	2,300	1.88%	2,300	平成16年12月17日	
C-5		NCR 参宮橋	1,734	1.42%	1,744	平成16年12月15日	
C-6		NCR 新宿壹番館	1,978	1.62%	1,998	平成16年12月15日	
C-7		NCR 新宿貳番館	889	0.73%	897	平成16年12月15日	
C-8		NCR 日本橋イースト	1,622	1.33%	1,623	平成16年12月15日	
C-9		NCR 日本橋ウエスト	1,480	1.21%	1,482	平成16年12月15日	
C-10		NCR 銀座ツイン	1,133	0.93%	1,148	平成16年12月15日	
C-11		NCR 銀座ツイン	968	0.79%	973	平成16年12月15日	
C-12		NCR 原宿	1,220	1.00%	1,220	平成16年12月17日	
C-13		NCR 三田	986	0.81%	998	平成16年12月15日	
C-14		NCR 代々木上原	765	0.63%	765	平成16年12月17日	
C-15		NCR 千駄ヶ谷	695	0.57%	695	平成16年12月17日	
C-16		NCR 新宿7丁目	626	0.51%	626	平成16年12月17日	
C-17		NCR 市谷左内町	577	0.47%	577	平成16年12月17日	
C-18		NCR 日本橋人形町	1,230	1.00%	1,250	平成17年2月25日	
C-19		NCR 日本橋人形町	1,290	1.05%	1,310	平成17年2月25日	
C-20		NCR 新御茶ノ水	1,160	0.95%	1,160	平成17年2月25日	
C-21		NCR 神保町	2,803	2.29%	3,000	平成17年6月10日	
C-22		NCR 日本橋人形町	1,662	1.36%	1,690	平成17年6月10日	
C-23		NCR 神保町	1,470	1.20%	1,470	平成17年7月5日	
C-24		NCR 銀座イースト	841	0.69%	872	平成17年7月5日	
C-25		NCR 新宿御苑	3,140	2.57%	3,180	平成17年7月28日	
C-26		NCR 笹塚	3,050	2.49%	3,070	平成17年7月28日	
C-27		NCR 高輪台	1,180	0.96%	1,180	平成17年7月28日	
C-28		NCR 日本橋人形町	842	0.69%	842	平成17年7月28日	
C-29		NCR 新宿御苑	580	0.47%	599	平成17年7月28日	
C-30		NCR 銀座イースト	510	0.42%	511	平成17年7月28日	
C-31		NCR 高輪台	1,530	1.25%	1,530	平成17年9月21日	
C-32		NCR 南麻布	840	0.69%	840	平成17年9月21日	
C-33		NCR 南麻布イースト	1,260	1.03%	1,262	平成17年12月26日	
C-36		NCR 高輪	10,995	8.98%	11,000	平成18年1月11日	
M-1		東京23区	NCR 目黒三田	6,066	4.96%	6,070	平成16年12月17日
M-2			NCR 等々力	1,850	1.51%	1,850	平成16年12月15日
M-3	NCR 本所吾妻橋		1,122	0.92%	1,150	平成16年12月15日	
M-4	NCR 北沢		1,070	0.87%	1,080	平成16年12月17日	
M-5	NCR 目黒		1,050	0.86%	1,050	平成16年12月17日	
M-6	NCR 洗足公園		921	0.75%	921	平成16年12月17日	
M-7	NCR 経堂		715	0.58%	716	平成16年12月15日	
M-8	NCR 門前仲町		524	0.43%	538	平成16年12月15日	
M-9	NCR 田園調布		511	0.42%	511	平成16年12月17日	
M-10	NCR 根岸		356	0.29%	356	平成16年12月17日	
M-11	NCR 上池台		238	0.19%	238	平成16年12月17日	
M-12	NCR 大塚		1,290	1.05%	1,290	平成17年2月25日	
M-13	NCR 森下		985	0.80%	985	平成17年2月25日	
M-14	NCR 若林公園		970	0.79%	976	平成17年4月21日	
M-15	NCR 浅草橋		870	0.71%	891	平成17年4月19日	
M-16	NCR 学芸大学		1,210	0.99%	1,290	平成17年5月31日	
M-17	NCR 自由が丘		1,470	1.20%	1,470	平成17年7月28日	
M-18	NCR 目白イースト		1,080	0.88%	1,110	平成17年7月29日	
M-19	NCR 入谷		675	0.55%	688	平成17年7月29日	

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (百万円)	比率 (注3)	鑑定評価額 (注4)	取得時期
M-20		NCR 池袋	3,227	2.64%	3,300	平成 17 年 9 月 21 日
M-21		NCR 要町	1,360	1.11%	1,360	平成 18 年 1 月 11 日
M-22		NCR 上野タワー	2,990	2.44%	3,063	平成 18 年 2 月 1 日
G-1	東京圏	NCR 横浜イースト	6,753	5.52%	6,753	平成 16 年 12 月 15 日
G-2		NCR 船橋本町	1,083	0.88%	1,084	平成 16 年 12 月 17 日
G-3		SH 元住吉	1,058	0.86%	1,092	平成 16 年 12 月 15 日
G-4		NCR 豊田	1,053	0.86%	1,077	平成 16 年 12 月 15 日
G-5		NCR 西船橋	997	0.81%	997	平成 16 年 12 月 17 日
G-6		NCR 舞浜	844	0.69%	844	平成 16 年 12 月 17 日
G-7		NCR 市川妙典	769	0.63%	770	平成 16 年 12 月 17 日
G-8		NCR 久米川	715	0.58%	715	平成 16 年 12 月 17 日
G-9		NCR 浦安	653	0.53%	655	平成 16 年 12 月 17 日
G-10		NCR 南行徳	648	0.53%	649	平成 16 年 12 月 17 日
G-11		NCR 南行徳	447	0.37%	448	平成 16 年 12 月 17 日
G-12		NCR 野毛山	469	0.38%	469	平成 16 年 12 月 17 日
G-13		NCR 南林間	456	0.37%	456	平成 16 年 12 月 17 日
G-14		NCR 湘南	445	0.36%	445	平成 16 年 12 月 17 日
G-15		LM 淵野辺本町	222	0.18%	222	平成 16 年 12 月 17 日
G-16		LM 東青梅第三	175	0.14%	175	平成 16 年 12 月 17 日
G-17		PT 市川	620	0.51%	634	平成 17 年 7 月 28 日
G-18		PT 塩焼	310	0.25%	355	平成 17 年 7 月 28 日
G-19		PT 堀江	193	0.16%	226	平成 17 年 7 月 28 日
R-1	地方	NCR 大通公園	726	0.59%	727	平成 16 年 12 月 17 日
R-2		五色山ハイツ	720	0.59%	678	平成 16 年 12 月 15 日
R-3		NCR 西公園	379	0.31%	380	平成 16 年 12 月 17 日
R-4		NCR 西大濠	258	0.21%	260	平成 16 年 12 月 17 日
R-5		NCR 加古川	274	0.22%	282	平成 16 年 12 月 17 日
R-6		LM 前橋西片貝	202	0.17%	202	平成 16 年 12 月 17 日
R-7		アプリ-レ垂水	1,710	1.40%	1,710	平成 17 年 2 月 25 日
R-8		NCR 上本町	855	0.70%	855	平成 17 年 2 月 25 日
R-9		クレスト草津	3,830	3.13%	3,846	平成 17 年 6 月 28 日
R-10		NCR 本町イースト	1,740	1.42%	1,750	平成 17 年 12 月 1 日
R-11		NCR 新梅田	1,640	1.34%	1,693	平成 17 年 12 月 1 日
合計			122,391	100.0%	123,461	

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

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

(注3) 「比率」欄には、第2期末保有資産の取得価格が取得価格額に占める割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。

上記信託不動産のうち、売主が利害関係者である場合、NCE S(注1)(投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項に定める利害関係人等に該当します。)がプロパティ・マネジメント会社又はサブリース会社(注2)となっている場合は、利害関係者との間の取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、関連契約に関し、以下の審議、決議を経て必要な承認がなされております。

(注1) NCE Sは、平成18年4月14日をもってNCLと合併して消滅し、それに伴ってNCE Sの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

(注2) 第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。

- ・資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び決議
- ・資産運用会社の投資委員会による審議及び決議
- ・資産運用会社の取締役会による審議及び決議

イ. 信託不動産の概要

第2期末保有資産の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)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、住居タイプ比率、間取り別戸数は以下のとおりです。

< 信託不動産の概要 >

物件番号	名称(注1)	賃貸可能面積(m ²) (注2)	賃貸面積(m ²) (注3)	賃貸可能戸数(戸) (注4)	賃貸戸数(戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数(戸) (注8)
							S	UF	F	P	その他	
C-1	NCR南青山	3,473.28	3,127.73	62	56	90.1%		100%				1DK(2)、1LDK(60)
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,296.44	3,024.9	60	57	91.8%	27%	50%		11%	12%	1R(24)、1LDK(28)、2LDK(4)、その他(4)
C-3	NCR西麻布	2,802.62	2,291.31	37	31	81.8%		33%		67%		1LDK(28)、1LDK+S(1)、2LDK(7)、2LDK+S(1)
C-4	NCRお茶の水	2,507.30	2,295.49	44	41	91.6%	1%	86%	5%		8%	1R(1)、1LDK(38)、2LDK(2)、その他(3)
C-5	NCR参宮橋	1,898.47	1,898.47	26	26	100.0%		12%	71%	17%		1LDK(5)、2LDK(12)、2LDK+S(2)、3LDK(7)
C-6	NCR新宿壹番館	2,235.58	2,109.58	105	99	94.4%	100%					1K(105)
C-7	NCR新宿弐番館	1,024.49	999.37	41	40	97.5%	100%					1K(41)
C-8	NCR日本橋イースト	1,940.94	1,910.58	62	61	98.4%	60%	40%				1K(43)、1LDK(19)
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,858.34	1,858.34	55	55	100.0%	75%	25%				1K(44)、1LDK(11)
C-10	NCR銀座ツイン	1,444.52	1,240.18	40	35	85.9%	12%	86%			2%	1K(6)、1DK(29)、2DK(4)、その他(1)
C-11	NCR銀座ツイン	1,244.54	1,165.59	33	31	93.7%		100%				1DK(22)、2DK(11)
C-12	NCR原宿	1,225.26	1,225.26	21	21	100.0%		89%	11%			1LDK(5)、1LDK+S(11)、2LDK(5)
C-13	NCR三田	1,128.80	983.33	30	26	87.1%		100%				1LDK(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	610.28	21	17	76.0%	8%	68%	24%			1K(2)、1DK(11)、1LDK(5)、2LDK(3)
C-16	NCR新宿7丁目	957.60	957.60	23	23	100.0%	19%	81%				1K(2)、1DK(8)、2DK(13)
C-17	NCR市谷左内町	694.16	589.85	21	18	85.0%	100%					1R(19)、1K(2)
C-18	NCR日本橋人形町	1,747.90	1,747.90	32	32	100.0%		66%	34%			1LDK(8)、1LDK+S(16)、2LDK(2)、3LDK(6)
C-19	NCR日本橋人形町	1,826.80	1,731.18	38	36	94.8%		65%	35%			1DK(14)、1LDK(16)、3LDK(8)
C-20	NCR新御茶ノ水	1,308.38	1,198.08	32	29	91.6%		78%	22%			1DK(21)、1LDK+S(7)、2LDK+S(2)、3LDK(2)
C-21	NCR神保町	3,201.83	3,161.47	65	64	98.7%		100%				1DK(22)、1LDK+S(11)、2LDK(32)
C-22	NCR日本橋人形町	2,117.46	2,006.43	63	60	94.8%	65%	35%				1K(48)、1LDK(6)、2DK(3)、2LDK(6)
C-23	NCR神保町	1,628.80	1,628.80	60	60	100.0%	100%					1K(60)
C-24	NCR銀座イースト	972.51	887.98	41	38	91.3%	87%	13%				1K(38)、1DK(3)
C-25	NCR新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0%	57%	43%				1R(43)、1K(22)、1DK(38)、1LDK(3)、2LDK(2)
C-26	NCR笹塚	3,701.70	3,701.70	90	90	100.0%	18%	82%				1K(18)、1LDK(54)、2LDK(18)

物件 番号	名称(注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数 (戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数 (戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
C-27	NCR高輪台	1,147.44	1,147.44	32	32	100.0%	22%	78%				1R(8)、1DK(8)、 1LDK(16)
C-28	NCR日本橋人形町	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0%	100%					1K(48)
C-29	NCR新宿御苑	668.79	668.79	27	27	100.0%	100%					1R(27)
C-30	NCR銀座イースト	681.00	499.36	20	15	73.3%	7%	93%				1K(2)、1DK(16)、 1LDK(2)
C-31	NCR高輪台	1,567.84	1,567.84	40	40	100.0%	23%	77%				1R(11)、1DK(9)、 1LDK(16)、2DK(1)、 2LDK(3)
C-32	NCR南麻布	882.67		24	22	92.3%	24%	76%				1R(8)、1K+S(1)、 1DK+S(5)、1DK(6)、 1LDK(4)、2DK(2)
C-33	NCR南麻布イースト	1,217.92	1,217.92	40	40	100.0%	100%					1R(40)
C-36	NCR高輪	10408.26	6,876.01	169	107	66.1%	8%	53%	32%	7%		1K(20)、1K+S(2)、 1LDK(97)、1LDK+S(2)、 2LDK(41)、2LDK+S(6)、 3LDK(1)
M-1	NCR目黒三田	5,264.94	5,062.67	41	40	96.2%	13%	17%		13%	57%	1K(16)、1LDK(21)、 2LDK(3)、その他(1)
M-2	NCR等々力	2,863.78	2,759.70	22	21	96.4%				100%		2LDK(5)、3LDK(14)、 4LDK(3)
M-3	NCR本所吾妻橋	2,255.87	2,177.41	35	34	96.5%		33%	63%	4%		1LDK(4)、1LDK+S(2)、 2LDK(10)、3LDK(18)、 4LDK(1)
M-4	NCR北沢	1,220.16	1,051.64	15	13	86.2%			100%			2LDK(3)、3LDK(12)
M-5	NCR目黒	1,414.73	1,299.78	26	24	91.9%		95%	5%			1LDK(11)、1LDK+S(11)、 2LDK(3)、2LDK+S(1)
M-6	NCR洗足公園	1,608.40	1,527.80	19	18	95.0%			70%	30%		3LDK(19)
M-7	NCR経堂	1,621.24	1,446.77	24	21	89.2%			87%		13%	2LDK(1)、3LDK(18)、 その他(5)
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	594.79	12	12	100.0%		100%				1LDK(6)、2LDK(6)
M-11	NCR上池台	414.45	385.12	12	11	92.9%	57%	43%				1R(8)、1LDK(4)
M-12	NCR大塚	1,784.50	1,747.54	54	53	97.9%	81%	19%				1R(2)、1K(43)、1K+S(9)
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	1,425.43	23	23	100.0%		35%	65%			1LDK(2)、2LDK(17)、 3LDK(4)
M-15	NCR浅草橋	1,537.84	1,482.30	32	31	96.4%		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-17	NCR自由が丘	1,472.47	1,427.70	40	39	97.0%	15%	85%				1R(6)、1K(1)、 1DK(20)、1LDK(11)、 2LDK(2)
M-18	NCR目白イースト	1,658.90	1,658.90	29	29	100.0%		38%	62%			1DK(4)、1LDK+S(10)、 2DK(3)、1DK+S(1)、 2LDK(2)、3LDK(9)
M-19	NCR入谷	1,415.15	1,415.15	22	22	100.0%		44%	56%			1LDK(11)、2LDK(11)
M-20	NCR池袋	3,644.35	3,514.57	87	84	96.4%	85%	5%				1K(12)、1DK(48)、 1LDK(13)、2DK(11)、 2LDK(1)、2LDK+S(1)、 3LDK(1)
M-21	NCR要町	1,624.06	1,624.06	73	73	100.0%	100%					1K(73)

物件番号	名称(注1)	賃貸可能面積(m ²) (注2)	賃貸面積(m ²) (注3)	賃貸可能戸数(戸) (注4)	賃貸戸数(戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数(戸) (注8)	
							S	UF	F	P	その他		
M-22	NCR上野タワー	4,197.66	4,197.66	102	102	100.0%	21%	77%				2%	1R(26)、1LDK(48)、 1LDK+S(13)、 2LDK(13)、その他(2)
G-1	NCR横浜イースト	12,349.46	12,169.54	228	225	98.5%	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	2,707.93	57 (73) (注9)	55	93.0%	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	3,580.39	67	66	98.6%			100%				2DK(36)、3DK(26)、 3LDK(5)
G-5	NCR西船橋	1,597.32	1,518.44	81	77	95.1%	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	1218	58	58	100.0%	100%						1K(58)
G-8	NCR久米川	2,013.93	2,013.93	31	31	100.0%			100%				2LDK+S(16)、3LDK(12)、 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	1,031.81	905.38	49	43	87.7%	100%						1K(49)
G-11	NCR南行徳	724.63	559.19	35	27	77.2%	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	1,339.10	29	26	89.9%		2%	91%		7%		1DK(1)、1LDK+S(18)、 2DK(1)、2LDK(8)、 その他(1)
G-14	NCR湘南	1,082.28	1,025.28	19	18	94.7%			100%				2LDK(19)
G-15	LM淵野辺本町	997.92	997.92	15 (26) (注9)	15	100.0%			100%				3LDK(15)
G-16	LM東青梅第三	659.03	579.16	33 (61) (注9)	29	87.9%	100%						1R(33)
G-17	PT市川	876.89	876.89	40	36	100.0%	93%				7%		1K(39)、その他(1)
G-18	PT塩焼	583.76	567.56	36	33	97.2%	100%						1K(36)
G-19	PT堀江	374.33	358.31	22	28	95.7%	100%						1K(22)
R-1	NCR大通公園	2,996.24	2694.02	40	36	89.9%			100%				2LDK(8)、3LDK(32)
R-2	五色山ハイツ	2,253.34	2253.34	33	33	100.0%			100%				3LDK(28)、4LDK(5)
R-3	NCR西公園	1,483.50	1384.6	30	28	93.3%			100%				2LDK(30)
R-4	NCR西大濠	1,013.22	1013.22	17	17	100.0%			100%				2LDK(15)、4LDK(2)
R-5	NCR加古川	1,888.02	1832.49	34	33	97.1%			100%				2LDK(34)
R-6	LM前橋西片貝	1,284.45	1239.90	23 (40) (注9)	22	96.5%		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	6545.25	99	99	100.0%			100%				3LDK(99)
R-8	NCR上本町	1,826.30	1656.35	30	27	90.7%		26%	74%				1LDK(10)、1LDK+S(4)、 2LDK(6)、3LDK(10)
R-9	クレスト草津	13,452.80	13452.80	540	540	100.0%	100%						1R(540)
R-10	NCR本町イースト	3,471.39	3186.30	117	108	91.8%	85%	15%					1K(105)、1LDK(12)
R-11	NCR新梅田	3,279.36	3137.60	108	104	95.7%	75%	25%					1K(88)、1DK(20)
	合計	183,722.52	173,790.16	4,526	4,322	94.6%	32%	32%	29%	4%	2%		

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

(注2) 「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注3) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成18年2月28日現在、実際にエンド・テナント(後記「八. 個別信託不動産概要
 (口)「所在地」「土地」「建物」欄に関する説明」に定義されます。)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、原則として信託受託者又はサブリース会社(後記「八. 個別信託不動産概要 (口)「所在地」「土地」「建物」欄に関

する説明」に定義されます。)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、第2期末保有資産の前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注4)「賃貸可能戸数」欄には、平成18年2月28日現在、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」欄には、平成18年2月28日現在、エンド・テナントに対して賃貸されている戸数を記載しています。

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

(注7)「住居タイプ比率」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。「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面積の比率を記載しています。

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

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

(注9)以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、第2期末保有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。

S H元住吉、L M淵野辺本町、L M東青梅第三、L M前橋西片貝

ロ. 信託不動産の収益状況

各信託不動産にかかる月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況は、以下のとおりです。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・取得価格以外の金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・取得価格については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料」「敷金・保証金等」「稼働率」は、平成18年2月28日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料」は、原則として、平成18年2月28日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料(月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、平成18年2月28日時点において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18年2月28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。

- ・「賃貸料収入」には、賃貸料及び駐車場収入が含まれています。
- ・「その他収入」には、付帯収入及びその他賃貸事業収入が含まれています。

< 信託不動産の収益状況 >

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4
名称	NCR南青山	NCR西麻布ツインタワー	NCR西麻布	NCRお茶の水
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	17,013	14,393	12,205	9,433
敷金・保証金等	38,450	48,536	21,433	27,246
稼働率	90.1%	91.8%	81.8%	91.6%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	114,470	88,652	84,917	57,158
賃貸料収入	103,886	80,179	76,516	55,131
その他収入	10,583	8,472	8,400	2,026
(B)貸貸事業費用 小計	28,725	20,030	19,961	9,241
修繕維持費	5,694	3,741	4,440	1,339
水道光熱費	1,363	1,143	3,804	688
物件管理委託料	3,250	2,506	2,370	1,680
固定資産税等	659	1,549	1,377	1,037
保険料	208	186	190	148
仲介手数料及び広告費等	11,586	9,333	5,965	3,025
信託報酬	945	1,160	1,100	805
その他	5,015	409	712	516
(C)NOI(=A-B)	85,745	68,622	64,955	47,917
(D)減価償却費	9,441	8,682	9,400	8,177
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	76,303	59,939	55,555	39,740
(F)資本的支出	162	-	961	543
(G)NCF = (C) - (F)	85,583	68,622	63,994	47,373
取得価格(百万円)	3,783	3,315	3,143	2,300

物件番号	C-5	C-6	C-7	C-8
名称	NCR参宮橋	NCR新宿壱番館	NCR新宿貳番館	NCR日本橋イースト
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	7,636	9,443	4,529	8,115
敷金・保証金等	15,739	18,489	8,157	16,010
稼働率	100.0%	94.4%	97.5%	98.4%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	50,187	58,474	27,489	51,779
賃貸料収入	44,473	56,785	26,785	46,477
その他収入	5,713	1,688	703	5,302
(B)貸貸事業費用 小計	9,940	10,719	5,308	11,711
修繕維持費	2,753	2,622	1,513	2,117
水道光熱費	586	773	518	1,930
物件管理委託料	1,503	1,691	792	1,449
固定資産税等	2,565	1,703	862	1,053
保険料	113	129	61	117
仲介手数料及び広告費等	1,266	2,289	826	3,741
信託報酬	606	692	311	405
その他	545	816	422	897
(C)NOI(=A-B)	40,246	47,755	22,181	40,068
(D)減価償却費	4,990	6,428	2,939	5,635
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	35,255	41,326	19,241	34,433
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	40,246	47,755	22,181	40,068
取得価格(百万円)	1,734	1,978	889	1,622

物件番号	C-9	C-10	C-11	C-12
名称	NCR日本橋ウエスト	NCR銀座ツイン	NCR銀座ツイン	NCR原宿
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	7,331	4,975	4,716	5,308
敷金・保証金等	14,303	11,291	9,573	12,181
稼働率	100.0%	85.9%	93.7%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	44,392	32,275	31,477	30,745
賃貸料収入	41,714	30,786	29,738	28,634
その他収入	2,677	1,489	1,738	2,111
(B)賃貸事業費用 小計	10,868	6,798	4,471	7,260
修繕維持費	1,992	1,658	1,008	1,605
水道光熱費	1,455	690	580	469
物件管理委託料	1,312	920	874	946
固定資産税等	271	365	297	1,119
保険料	117	96	84	78
仲介手数料及び広告費等	4,301	2,610	1,158	2,276
信託報酬	400	200	200	400
その他	1,018	256	268	365
(C)NOI(=A-B)	33,524	25,477	27,006	23,484
(D)減価償却費	5,793	4,918	4,305	3,784
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,730	20,559	22,700	19,700
(F)資本的支出	-	-	-	850
(G)NCF = (C) - (F)	33,524	25,477	27,006	22,634
取得価格(百万円)	1,480	1,133	968	1,220

物件番号	C-13	C-14	C-15	C-16
名称	NCR三田	NCR代々木上原	NCR千駄ヶ谷	NCR新宿7丁目
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	4,586	3,645	2,538	3,050
敷金・保証金等	9,172	7,614	6,367	6,100
稼働率	87.1%	100.0%	76.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	30,349	23,380	17,295	18,217
賃貸料収入	29,035	21,641	15,734	17,891
その他収入	1,314	1,738	1,561	326
(B)賃貸事業費用 小計	6,166	5,490	5,750	5,045
修繕維持費	1,455	2,037	1,902	1,196
水道光熱費	549	217	303	445
物件管理委託料	859	630	482	533
固定資産税等	356	732	796	1,044
保険料	79	53	47	59
仲介手数料及び広告費等	1,698	1,123	1,684	1,039
信託報酬	400	400	400	400
その他	767	295	134	326
(C)NOI(=A-B)	24,182	17,890	11,544	13,172
(D)減価償却費	3,752	2,446	2,145	2,755
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,429	15,443	9,398	10,416
(F)資本的支出	104	-	134	684
(G)NCF = (C) - (F)	24,077	17,890	11,410	12,488
取得価格(百万円)	986	765	695	626

物件番号	C-17	C-18	C-19	C-20
名称	NCR市谷左内町	NCR日本橋人形町	NCR日本橋人形町	NCR新御茶ノ水
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	2,410	6,179	6,224	5,140
敷金・保証金等	4,820	14,128	14,126	12,717
稼働率	85.0%	100.0%	94.8%	91.6%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	15,431	35,076	38,758	33,448
賃貸料収入	14,417	34,086	36,879	33,070
その他収入	1,014	989	1,878	378
(B)賃貸事業費用 小計	5,024	7,084	7,316	4,327
修繕維持費	1,245	1,670	2,061	1,315
水道光熱費	248	630	655	474
物件管理委託料	519	1,056	1,158	1,010
固定資産税等	677	-	-	-
保険料	48	111	109	90
仲介手数料及び広告費等	1,743	2,396	2,083	415
信託報酬	400	400	400	400
その他	141	818	847	620
(C)NOI(=A-B)	10,407	27,991	31,441	29,121
(D)減価償却費	2,250	5,521	5,740	4,628
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,156	22,470	25,701	24,492
(F)資本的支出	1,493	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	8,914	27,991	31,441	29,121
取得価格(百万円)	577	1,230	1,290	1,160

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24
名称	NCR神保町	NCR日本橋人形町	NCR神保町	NCR銀座イースト
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	14,311	7,859	6,910	3,963
敷金・保証金等	29,481	15,224	4,218	2,026
稼働率	98.7%	94.8%	100.0%	91.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	87,077	45,619	41,965	24,338
賃貸料収入	82,185	42,340	40,763	23,314
その他収入	4,891	3,279	1,202	1,024
(B)賃貸事業費用 小計	10,673	10,166	5,859	5,465
修繕維持費	2,071	2,306	1,440	1,471
水道光熱費	1,331	616	549	487
物件管理委託料	2,576	1,311	1,274	727
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	164	135	99	76
仲介手数料及び広告費等	2,979	4,091	1,253	1,772
信託報酬	400	400	514	294
その他	1,149	1,304	727	633
(C)NOI(=A-B)	76,403	35,452	36,106	18,873
(D)減価償却費	10,941	6,766	4,987	4,026
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	65,462	28,686	31,118	14,847
(F)資本的支出	-	1,722	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	76,403	33,730	36,106	18,873
取得価格(百万円)	2,803	1,662	1,470	841

物件番号	C-25	C-26	C-27	C-28
名称	NCR新宿御苑	NCR笹塚	NCR高輪台	NCR日本橋人形町
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	16,000	15,265	5,350	4,638
敷金・保証金等	20,162	33,087	11,383	9,277
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	96,062	93,366	30,446	27,833
賃貸料収入	96,000	83,194	28,702	27,833
その他収入	62	10,172	1,743	-
(B)賃貸事業費用 小計	11,940	17,998	7,809	3,805
修繕維持費	3,543	4,367	1,255	814
水道光熱費	701	793	369	446
物件管理委託料	4,193	3,040	920	989
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	251	238	79	72
仲介手数料及び広告費等	526	8,528	3,788	127
信託報酬	1,000	400	400	400
その他	1,724	630	995	955
(C)NOI(=A-B)	84,121	75,368	22,636	24,027
(D)減価償却費	13,143	11,338	3,849	4,099
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	70,977	64,029	18,786	19,928
(F)資本的支出	383	306	202	239
(G)NCF = (C) - (F)	83,737	75,061	22,434	23,788
取得価格(百万円)	3,140	3,050	1,180	842

物件番号	C-29	C-30	C-31	C-32
名称	NCR新宿御苑	NCR銀座イースト	NCR高輪台	NCR南麻布
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月21日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月21日 至:平成18年2月28日
月額賃料	2,835	2,111	7,015	3,645
敷金・保証金等	-	4,703	15,082	7,457
稼働率	100.0%	73.3%	100.0%	92.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	17,010	15,144	34,732	18,148
賃貸料収入	17,010	14,682	32,568	17,347
その他収入	-	462	2,164	800
(B)賃貸事業費用 小計	2,599	3,705	8,266	5,467
修繕維持費	802	1,228	1,182	981
水道光熱費	173	406	339	167
物件管理委託料	804	479	1,120	584
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	49	46	85	45
仲介手数料及び広告費等	185	643	4,436	2,945
信託報酬	400	400	476	261
その他	184	501	625	482
(C)NOI(=A-B)	14,410	11,439	26,466	12,680
(D)減価償却費	2,728	2,490	4,794	2,622
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,681	8,948	21,671	10,057
(F)資本的支出	167	191	270	237
(G)NCF = (C) - (F)	14,242	11,247	26,196	12,442
取得価格(百万円)	580	510	1,530	840

物件番号	C-33	C-36	M-1	M-2
名称	NCR南麻布イースト	NCR高輪	NCR目黒三田	NCR等々力
運用期間	自:平成17年12月26日 至:平成18年2月28日	自:平成18年1月11日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	5,940	30,117	29,059	9,095
敷金・保証金等	6,684	61,305	196,308	26,746
稼働率	100.0%	66.1%	96.2%	96.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	14,957	46,019	189,009	59,970
賃貸料収入	12,256	42,481	172,703	54,268
その他収入	2,701	3,538	16,305	5,702
(B)賃貸事業費用 小計	2,668	21,847	34,810	16,108
修繕維持費	585	1,964	6,535	5,379
水道光熱費	87	690	7,870	843
物件管理委託料	199	1,455	5,685	1,764
固定資産税等	-	-	5,643	4,668
保険料	24	147	297	177
仲介手数料及び広告費等	1,427	14,884	5,422	2,328
信託報酬	157	1,033	2,123	647
その他	188	1,672	1,232	300
(C)NOI(=A-B)	12,289	24,172	154,198	43,861
(D)減価償却費	2,106	11,225	22,933	7,245
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,182	12,947	131,265	36,615
(F)資本的支出	238	570	1,567	1,069
(G)NCF = (C) - (F)	12,050	23,602	152,631	42,792
取得価格(百万円)	1,260	10,995	6,066	1,850

物件番号	M-3	M-4	M-5	M-6
名称	NCR本所吾妻橋	NCR北沢	NCR目黒	NCR洗足公園
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	5,762	4,378	4,541	4,682
敷金・保証金等	11,524	11,900	9,082	9,364
稼働率	96.5%	86.2%	91.9%	95.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	38,584	29,524	30,614	27,725
賃貸料収入	33,682	26,526	27,924	23,959
その他収入	4,902	2,998	2,689	3,765
(B)賃貸事業費用 小計	7,451	6,929	6,260	7,062
修繕維持費	1,795	1,437	1,511	2,131
水道光熱費	604	721	376	528
物件管理委託料	1,045	907	877	792
固定資産税等	276	1,304	1,021	2,022
保険料	122	74	81	85
仲介手数料及び広告費等	2,961	1,771	1,758	826
信託報酬	400	374	400	400
その他	244	337	234	275
(C)NOI(=A-B)	31,133	22,595	24,353	20,662
(D)減価償却費	6,141	3,557	3,933	3,071
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,991	19,037	20,419	17,590
(F)資本的支出	-	-	-	584
(G)NCF = (C) - (F)	31,133	22,595	24,353	20,078
取得価格(百万円)	1,122	1,070	1,050	921

物件番号	M-7	M-8	M-9	M-10
名称	NCR経堂	NCR門前仲町	NCR田園調布	NCR根岸
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	4,246	2,952	2,813	1,672
敷金・保証金等	9,883	8,856	5,930	3,074
稼働率	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	28,945	17,922	18,032	11,090
賃貸料収入	25,155	17,712	11,679	9,813
その他収入	3,790	210	6,352	1,277
(B)貸貸事業費用 小計	8,605	3,471	5,881	3,096
修繕維持費	2,093	1,191	1,533	1,231
水道光熱費	1,229	387	497	241
物件管理委託料	831	537	477	313
固定資産税等	1,663	709	1,181	460
保険料	104	55	59	39
仲介手数料及び広告費等	2,184	58	1,586	274
信託報酬	250	400	400	400
その他	246	133	145	134
(C)NOI(=A-B)	20,340	14,450	12,151	7,994
(D)減価償却費	4,019	2,818	1,846	1,853
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	16,321	11,632	10,305	6,140
(F)資本的支出	23,980	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	3,639	14,450	12,151	7,994
取得価格(百万円)	715	524	511	356

物件番号	M-11	M-12	M-13	M-14
名称	NCR上池台	NCR大塚	NCR森下	NCR若林公園
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	1,360	6,337	5,050	4,710
敷金・保証金等	2,720	13,640	11,408	9,368
稼働率	92.9%	97.9%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	8,651	39,607	31,757	29,888
賃貸料収入	7,502	36,920	29,668	27,633
その他収入	1,148	2,687	2,088	2,255
(B)貸貸事業費用 小計	3,109	7,881	5,404	4,922
修繕維持費	385	2,850	2,155	1,621
水道光熱費	53	529	474	543
物件管理委託料	237	1,155	939	862
固定資産税等	106	-	-	-
保険料	25	125	97	91
仲介手数料及び広告費等	1,241	2,356	844	1,296
信託報酬	400	400	400	339
その他	659	462	492	169
(C)NOI(=A-B)	5,541	31,726	26,352	24,965
(D)減価償却費	1,365	6,187	4,829	4,529
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	4,175	25,538	21,522	20,435
(F)資本的支出	585	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	4,956	31,726	26,352	24,965
取得価格(百万円)	238	1,290	985	970

物件番号	M-15	M-16	M-17	M-18
名称	NCR浅草橋	NCR学芸大学	NCR自由が丘	NCR目白イースト
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	4,912	6,403	6,724	5,694
敷金・保証金等	10,658	12,886	14,866	13,060
稼働率	96.4%	100.0%	97.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	29,609	40,192	42,314	24,818
賃貸料収入	29,064	37,855	36,868	22,103
その他収入	545	2,337	5,445	2,714
(B)賃貸事業費用 小計	4,995	4,591	10,027	19,303
修繕維持費	2,325	1,310	2,166	1,462
水道光熱費	483	403	366	375
物件管理委託料	875	1,181	1,304	814
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	95	94	94	86
仲介手数料及び広告費等	404	886	4,599	15,840
信託報酬	304	400	400	378
その他	505	315	1,095	345
(C)NOI(=A-B)	24,614	35,600	32,286	5,514
(D)減価償却費	4,823	5,220	4,468	4,360
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,790	30,380	27,817	1,154
(F)資本的支出	-	-	376	-
(G)NCF = (C) - (F)	24,614	35,600	31,910	5,514
取得価格(百万円)	870	1,210	1,470	1,080

物件番号	M-19	M-20	M-21	M-22
名称	NCR入谷	NCR池袋	NCR要町	NCR上野タワー
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月21日 至:平成18年2月28日	自:平成18年1月11日 至:平成18年2月28日	自:平成18年2月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	3,756	14,930	6,500	15,321
敷金・保証金等	7,681	31,023	13,737	20,524
稼働率	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	19,402	61,906	10,895	26,401
賃貸料収入	16,902	59,209	10,717	7,934
その他収入	2,500	2,697	178	18,466
(B)賃貸事業費用 小計	10,022	25,330	1,317	6,542
修繕維持費	1,235	3,053	355	2,368
水道光熱費	696	1,154	6	46
物件管理委託料	567	2,095	284	90
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	75	213	21	36
仲介手数料及び広告費等	6,882	17,326	319	3,848
信託報酬	236	1,004	201	115
その他	328	482	128	37
(C)NOI(=A-B)	9,380	36,576	9,577	19,858
(D)減価償却費	3,831	12,089	1,654	2,482
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,549	24,487	7,923	17,375
(F)資本的支出	-	321	195	371
(G)NCF = (C) - (F)	9,380	36,254	9,382	19,486
取得価格(百万円)	675	3,227	1,360	2,990

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4
名称	NCR横浜イースト	NCR船橋本町	SH元住吉	NCR豊田
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	33,081	6,622	7,107	7,048
敷金・保証金等	67,184	12,384	14,822	14,611
稼働率	98.5%	100.0%	93.0%	98.6%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	227,070	39,732	45,640	46,428
賃貸料収入	197,310	39,732	41,402	38,790
その他収入	29,760	-	4,237	7,637
(B)賃貸事業費用 小計	41,602	6,364	15,342	18,095
修繕維持費	10,167	1,763	7,214	6,572
水道光熱費	2,856	14	3	961
物件管理委託料	6,478	1,986	1,233	1,306
固定資産税等	12,042	1,952	3,464	2,954
保険料	742	89	206	187
仲介手数料及び広告費等	5,995	-	2,729	4,803
信託報酬	1,688	400	370	400
その他	1,631	158	119	909
(C)NOI(=A-B)	185,467	33,367	30,297	28,332
(D)減価償却費	44,025	4,760	6,038	9,488
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	141,441	28,606	24,259	18,844
(F)資本的支出	-	708	696	1,848
(G)NCF = (C) - (F)	185,467	32,658	29,601	26,484
取得価格(百万円)	6,753	1,083	1,058	1,053

物件番号	G-5	G-6	G-7	G-8
名称	NCR西船橋	NCR舞浜	NCR市川妙典	NCR久米川
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	5,115	4,557	4,466	3,855
敷金・保証金等	10,230	8,611	8,367	7,468
稼働率	95.1%	98.4%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	34,169	28,268	26,871	22,574
賃貸料収入	31,783	27,353	26,796	20,490
その他収入	2,386	915	75	2,084
(B)賃貸事業費用 小計	6,953	4,937	4,226	6,437
修繕維持費	1,660	968	789	2,277
水道光熱費	613	408	205	322
物件管理委託料	967	1,381	1,344	633
固定資産税等	1,739	1,357	1,282	1,057
保険料	91	78	67	101
仲介手数料及び広告費等	967	192	-	1,469
信託報酬	400	400	400	400
その他	511	151	136	175
(C)NOI(=A-B)	27,216	23,331	22,644	16,137
(D)減価償却費	4,538	3,829	3,106	4,784
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,678	19,501	19,537	11,353
(F)資本的支出	-	-	-	325
(G)NCF = (C) - (F)	27,216	23,331	22,644	15,811
取得価格(百万円)	997	844	769	715

物件番号	G-9	G-10	G-11	G-12
名称	NCR浦安	NCR南行徳	NCR南行徳	NCR野毛山
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	3,825	3,177	2,105	2,339
敷金・保証金等	7,140	5,932	3,653	4,678
稼働率	100.0%	87.7%	77.2%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	22,941	18,961	11,689	14,717
賃貸料収入	22,761	16,880	10,529	13,761
その他収入	180	2,080	1,159	955
(B)賃貸事業費用 小計	3,802	8,236	4,499	3,847
修繕維持費	742	3,226	1,744	1,218
水道光熱費	192	199	186	359
物件管理委託料	1,147	864	534	426
固定資産税等	1,144	1,086	812	859
保険料	63	62	46	48
仲介手数料及び広告費等	-	2,260	648	343
信託報酬	400	400	400	400
その他	112	136	127	191
(C)NOI(=A-B)	19,138	10,724	7,190	10,869
(D)減価償却費	2,960	2,946	2,124	2,386
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,178	7,777	5,065	8,483
(F)資本的支出	484	-	-	570
(G)NCF = (C) - (F)	18,653	10,724	7,190	10,299
取得価格(百万円)	653	648	447	469

物件番号	G-13	G-14	G-15	G-16
名称	NCR南林間	NCR湘南	LM淵野辺本町	LM東青梅第三
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	2,471	2,226	1,520	1,163
敷金・保証金等	5,862	4,424	3,040	2,326
稼働率	89.9%	94.7%	100.0%	87.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	15,984	14,399	9,301	7,800
賃貸料収入	15,652	13,154	7,611	7,318
その他収入	332	1,245	1,689	481
(B)賃貸事業費用 小計	3,799	3,580	4,881	3,627
修繕維持費	1,310	1,330	2,166	1,623
水道光熱費	296	137	-	-
物件管理委託料	463	415	226	221
固定資産税等	921	711	787	602
保険料	76	56	78	89
仲介手数料及び広告費等	101	396	1,166	629
信託報酬	400	400	400	400
その他	230	132	56	62
(C)NOI(=A-B)	12,185	10,819	4,419	4,172
(D)減価償却費	3,874	2,270	1,762	1,547
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,310	8,548	2,657	2,625
(F)資本的支出	-	753	238	-
(G)NCF = (C) - (F)	12,185	10,066	4,180	4,172
取得価格(百万円)	456	445	222	175

物件番号	G-17	G-18	G-19	R-1
名称	PT市川	PT塩焼	PT堀江	NCR大通公園
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	3,299	2,382	1,469	4,153
敷金・保証金等	7,314	4,530	2,632	8,130
稼働率	100.0%	97.2%	95.7%	89.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	19,689	14,140	8,581	27,749
賃貸料収入	19,585	13,215	8,357	25,638
その他収入	104	925	224	2,110
(B)賃貸事業費用 小計	2,640	3,759	2,513	7,060
修繕維持費	853	1,686	1,009	2,656
水道光熱費	234	226	341	433
物件管理委託料	992	770	449	785
固定資産税等	-	-	-	1,539
保険料	58	51	25	141
仲介手数料及び広告費等	0	521	187	368
信託報酬	400	400	400	400
その他	102	103	100	735
(C)NOI(=A-B)	17,049	10,380	6,067	20,689
(D)減価償却費	3,202	2,838	1,757	7,482
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,846	7,541	4,309	13,206
(F)資本的支出	-	-	-	0
(G)NCF = (C) - (F)	17,049	10,380	6,067	20,689
取得価格(百万円)	620	310	193	726

物件番号	R-2	R-3	R-4	R-5
名称	五色山ハイツ	NCR西公園	NCR西大濠	NCR加古川
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	4,331	2,293	1,675	2,495
敷金・保証金等	71,280	3,333	2,823	5,700
稼働率	100.0%	93.3%	100.0%	97.1%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	28,287	16,244	11,777	16,797
賃貸料収入	25,987	14,637	9,703	14,687
その他収入	2,300	1,607	2,074	2,109
(B)賃貸事業費用 小計	4,560	3,660	3,907	4,789
修繕維持費	987	965	1,440	1,614
水道光熱費	56	364	321	157
物件管理委託料	1,013	451	336	476
固定資産税等	1,958	863	663	1,148
保険料	105	68	52	83
仲介手数料及び広告費等	80	217	416	578
信託報酬	252	400	400	400
その他	108	329	276	330
(C)NOI(=A-B)	23,726	12,584	7,869	12,007
(D)減価償却費	6,472	3,142	1,892	1,707
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,253	9,441	5,977	10,300
(F)資本的支出	224	-	-	839
(G)NCF = (C) - (F)	23,501	12,584	7,869	11,167
取得価格(百万円)	720	379	258	274

物件番号	R-6	R-7	R-8	R-9
名称	LM前橋西片貝	アブリーレ垂水	NCR上本町	クレスト草津
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	1,586	10,358	4,544	25,920
敷金・保証金等	3,172	31,074	13,777	27,000
稼働率	96.5%	100.0%	90.7%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	9,622	62,316	30,669	158,398
賃貸料収入	9,117	62,148	27,757	155,520
その他収入	504	168	2,911	2,878
(B)賃貸事業費用 小計	4,043	713	5,561	5,482
修繕維持費	2,055	50	2,466	1,210
水道光熱費	-	-	431	-
物件管理委託料	275	-	918	1,583
固定資産税等	820	-	-	-
保険料	100	231	97	538
仲介手数料及び広告費等	331	-	829	425
信託報酬	400	427	299	1,340
その他	61	4	518	382
(C)NOI(=A-B)	5,578	61,602	25,108	152,915
(D)減価償却費	2,330	10,888	4,932	40,119
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,248	50,713	20,175	112,796
(F)資本的支出	-	-	-	907
(G)NCF = (C) - (F)	5,578	61,602	25,108	152,008
取得価格(百万円)	202	1,710	855	3,830

物件番号	R-10	R-11
名称	本町イースト	新梅田
運用期間	自:平成17年12月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年12月1日 至:平成18年2月28日
月額賃料	9,172	8,970
敷金・保証金等	10,400	10,750
稼働率	91.8%	95.7%
損益情報		
(A)賃貸事業収入 小計	30,961	31,245
賃貸料収入	28,678	27,752
その他収入	2,282	3,492
(B)賃貸事業費用 小計	3,487	3,771
修繕維持費	782	1,261
水道光熱費	844	381
物件管理委託料	1,099	1,111
固定資産税等	-	-
保険料	86	85
仲介手数料及び広告費等	64	570
信託報酬	304	287
その他	305	74
(C)NOI(=A-B)	27,473	27,473
(D)減価償却費	5,342	5,452
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,130	22,021
(F)資本的支出	417	403
(G)NCF = (C) - (F)	27,056	27,070
取得価格(百万円)	1,740	1,640

八. 個別信託不動産概要

第2期末保有資産にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「物件特性」欄に関する説明

- a. 「物件特性」欄の記載は、原則として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及び三井不動産販売株式会社作成の各信託不動産にかかる鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
- b. 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

(ロ) 「所在地」「土地」「建物」欄に関する説明

- a. 「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- b. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- c. 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- d. 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- e. 「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- f. 「建ぺい率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- g. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- h. 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下

i . 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。

j . 建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。

k . 「PM会社」欄には、平成18年2月末日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を既に委託し、また当該信託受益権取得後に委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

l . 「サブリース会社」欄は、平成18年2月末日現在を基準に記載しています。

m . 「サブリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人（以下「サブリース会社」といいます。）を記載しています。「サブリース会社」欄に記載されている株式会社ニューシティエステートサービス及び株式会社ニューシティリビング（注）以外の以下の6社は、いずれもNCCの意向を受けて設立された特別目的会社です。

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・レジデンス・フォー有限会社
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

平成18年2月末日現在、信託不動産の各物件について、株式会社ニューシティエステートサービス、株式会社ニューシティリビング及び上記6社の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、各信託不動産（アプリーレ垂水を除く。）の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得たうえ、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。従前の所有者（又は賃借人）と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、平成18年2月末日現在において、賃借人の変更に対する同意が未取得であるため、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、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。なお、本書において「エンド・テナント」とは、サブリース会社から転貸を受けている転借人及び信託受託者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。上記のサブリース会社との間のマスターリース契約においては、信託受託者がサブリース会社から収受する賃料は、サブリース会社がエンド・テナントから収受する賃料と実質的に同額となっており、賃料の保証がされていません。

（注）株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

(八) 「取得価格」欄に関する説明

金額は百万円未満を四捨五入しています。

(二) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、当該資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- a . 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b . 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- c . 本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものと
その協定等
- d . 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

< 個別信託不動産概要 >

物件番号：C-1 物件名称：ニューシティレジデンス南青山					
物件特性	東京メトロ銀座線、千代田線、半蔵門線が乗り入れる「表参道」駅から徒歩13分の距離に位置します。建物は地上14階建てのタワー型マンションで、主要開口部は南、東及び西向きです。近隣には「骨董通り」等のショッピングストリートがあり、再開発が進行する六本木エリアまで道路距離で約1,500mです。				
所在地	(住所) 東京都港区南青山六丁目10番9号		(地番) 東京都港区南青山六丁目319番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	453.88㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	4,091.22㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,473.28㎡	
信託期間満了日	平成20年7月30日		賃貸可能戸数	62戸	
取得価格(百万円)	3,783		建築年月日	平成14年8月28日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の一部につき都市計画道路の計画決定に基づき、都市計画道路による土地収用が実施された結果、現在の建物は基準容積率を超過する既存不適格建築物となっています。</p>				

物件番号：C-2 物件名称：ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー					
物件特性	東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅及び東京メトロ千代田線「乃木坂」駅からそれぞれ徒歩11分の距離に位置します。建物は地上15階地下1階のタワー型マンションで、1フロア2住戸のレイアウトでプライバシーと採光に配慮されています。六本木周辺は六本木ヒルズのオープンに加え、防衛庁跡地の再開発への着手等、就業人口及び居住人口の増加が期待されています。				
所在地	(住所) 東京都港区西麻布二丁目26番20号		(地番) 東京都港区西麻布二丁目110番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	619.39㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F/B1F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	3,649.41㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,296.44㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能戸数	60戸	
取得価格(百万円)	3,315		建築年月日	平成15年3月28日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：C-3 物件名称：ニューシティレジデンス西麻布					
物件特性	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。六本木周辺は六本木ヒルズのオープンに加え、防衛庁跡地の再開発への着手等、就業人口及び居住人口の増加が期待されています。				
所在地	(住所) 東京都港区西麻布一丁目3番12号		(地番) 東京都港区西麻布一丁目3番19他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,410.40㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	3,980.68㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,802.62㎡	
信託期間満了日	平成21年1月20日		賃貸可能戸数	37戸	
取得価格(百万円)	3,143		建築年月日	平成14年3月14日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は215%となっています。				

物件番号：C-4 物件名称：ニューシティレジデンスお茶の水					
物件特性	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅及び東京メトロ半蔵門線「神保町」駅からそれぞれ徒歩5分及び6分、JR中央本線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きで、南西側には小川広場(公園)があります。神保町は古くから古本屋街として知られていますが、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号		(地番) 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1他4筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	593.61㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	3,242.08㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,507.30㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能戸数	44戸	
取得価格(百万円)	2,300		建築年月日	平成14年8月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社	
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来500%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は480%となっています。				

物件番号：C-5 物件名称：ニューシティレジデンス参宮橋					
物件特性	小田急線「参宮橋」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は第二種低層住宅専用地域に指定されています。「参宮橋」駅から新都心「新宿」駅まで2駅です。東京都庁を擁する西新宿の高層オフィス街まで道路距離で約1,800mです。また、周辺には代々木公園・明治神宮があります。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	(地番) 東京都渋谷区代々木四丁目52番16他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,652.90㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種低層住居専用地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,369.00㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,898.47㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能戸数	26戸	
取得価格(百万円)	1,734		建築年月日	平成10年10月2日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：C-6 物件名称：ニューシティレジデンス新宿壱番館					
物件特性	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅へ徒歩6分のほか、JR中央本線「大久保」駅へも徒歩7分、新都心新宿のターミナル駅である「新宿」駅へも徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は西向きです。周辺は中規模マンションと一般住宅が建ち並び閑静な住宅街であるとともに、近隣に北新宿の再開発地域があります。				
所在地	(住所) 東京都新宿区北新宿一丁目19番12号	(地番) 東京都新宿区北新宿一丁目301番52			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,018.29㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	2,558.28㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,235.58㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日		賃貸可能戸数	105戸	
取得価格(百万円)	1,978		建築年月日	平成14年5月28日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定により70%となっています。 3. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は229.2%となっています。 				

物件番号：C-7 物件名称：ニューシティレジデンス新宿貳番館					
物件特性	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅へ徒歩6分のほか、JR中央本線「大久保」駅へも徒歩7分、新都心新宿のターミナル駅である「新宿」駅へも徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は東向きです。周辺は閑静な住宅街であるとともに、近隣に北新宿の再開発地域があります。				
所在地	(住所)東京都新宿区北新宿一丁目21番16号		(地番)東京都新宿区北新宿一丁目301番2他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	779.81㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,129.86㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,024.49㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日		賃貸可能戸数	41戸	
取得価格(百万円)	889		建築年月日	平成14年4月24日	
PM会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の一部(地番301番2)は建築基準法第42条第1項第3号(建築基準法第3章が適用されるに至った際すでに存在する道路・既存道路)に基づく道路です。当該道路については明確な権利に基づく通行権等又は取り決め等は存在しないものの、従前より近隣住民のための生活用道路として用いられ、道路上に交通標識・電柱も設置され、自動車による通行・駐停車等も行われる等、現在も継続的に近隣住民による利用がなされています。 3. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。 4. 信託不動産にかかる土地の容積率は300%ですが、前面道路幅員による制限により200.8%となっています。 				

物件番号：C-8 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋イースト					
物件特性	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅へ徒歩2分の距離に位置します。また、日比谷線「人形町」駅へも徒歩5分の距離です。「水天宮前」駅から「大手町」駅へは2駅、「人形町」駅から「日本橋」駅へは1駅です。建物の主要開口部は南東及び北東向きです。「水天宮前」駅前には成田空港への玄関口となる東京シティーエアターミナルのほか、ロイヤルパークホテルもあります。				
所在地	(住所)東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号		(地番)東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番20他5筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	343.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,370.62㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,940.94㎡	
信託期間満了日	平成20年7月30日		賃貸可能戸数	62戸	
取得価格(百万円)	1,622		建築年月日	平成15年4月25日	
PM会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。 				

物件番号：C-9 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋ウエスト					
物件特性	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅へ徒歩2分の距離に位置します。また、日比谷線「人形町」駅へも徒歩5分の距離です。建物の主要開口部は南東及び北東向きです。「水天宮前」駅から「大手町」駅へは2駅、「人形町」駅から「日本橋」駅へは1駅です。「水天宮前」駅前には成田空港への玄関口となる東京シティーエアターミナルのほか、ロイヤルパークホテルもあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	(地番) 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番26他5筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	354.16㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	2,374.79㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,858.34㎡	
信託期間満了日	平成20年7月30日		賃貸可能戸数	55戸	
取得価格(百万円)	1,480		建築年月日	平成15年4月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社		
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来700%ですが、前面道路幅員による制限等により容積率は693%となっています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地のうち北東側道路(私道)の一部には、蛸殻町一丁目町内会にて管理所有している街灯が設置されています。</p>				

物件番号：C-10 物件名称：ニューシティレジデンス銀座ツイン					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩2分、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩6分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は中高層のオフィスビルやマンションが建ち並ぶ地域ですが、近年の新規供給によりマンションの割合が高まる傾向にあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区入船三丁目10番10号	(地番) 東京都中央区入船三丁目19番1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.21㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,915.85㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,444.52㎡	
信託期間満了日	平成20年11月20日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	1,133		建築年月日	平成15年9月18日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	<p>信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</p>				

物件番号：C-11 物件名称：ニューシティレジデンス銀座ツイン					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩5分、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は東向きです。周辺は中高層のオフィスビルやマンションが建ち並ぶ地域ですが、近年の新規供給によりマンションの割合が高まる傾向にあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区入船二丁目6番4号		(地番) 東京都中央区入船二丁目11番10		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	212.30㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,419.05㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,244.54㎡
信託期間満了日	平成20年11月20日			賃貸可能戸数	33戸
取得価格(百万円)	968			建築年月日	平成15年9月18日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社
特記事項	信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」によって一定の建物建築の際に容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。				

物件番号：C-12 物件名称：ニューシティレジデンス原宿					
物件特性	JR山手線「原宿」駅から徒歩8分、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩12分の距離に位置します。周辺環境は比較的閑静な住宅街を形成しています。建物の主要開口部は東向きです。最寄りの「原宿」駅周辺に形成されるショッピング街に加え、渋谷・新宿等のターミナルのほか、明治神宮や代々木公園、神宮外苑等の緑豊かな施設も身近にある環境です。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号		(地番) 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目303番17		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	633.60㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,314.24㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,225.26㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	1,220			建築年月日	平成12年9月12日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により、容積率は288%となっています。 				

物件番号：C-13 物件名称：ニューシティレジデンス三田					
物件特性	JR山手線「田町」駅から徒歩10分、都営三田線「三田」駅から徒歩8分に加え、都営大江戸線「赤羽橋」駅も徒歩6分で利用可能です。建物の主要開口部は東及び南向きです。周辺はマンションと事務所ビルの混在地域です。また、三田地区は、イタリアやオーストラリア等の各国大使館や慶應義塾大学も点在するエリアです。				
所在地	(住所)東京都港区三田二丁目7番16号		(地番)東京都港区三田二丁目6番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	205.11㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,257.94㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,128.80㎡
信託期間満了日	平成21年4月27日			賃貸可能戸数	30戸
取得価格(百万円)	986			建築年月日	平成15年2月20日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により、建ぺい率は100%となっています。 				

物件番号：C-14 物件名称：ニューシティレジデンス代々木上原					
物件特性	小田急線急行停車駅・東京メトロ千代田線始発駅の「代々木上原」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は北西向きです。周辺地域は中層マンションを中心として一般住宅や事務所併用住宅が建ち並ぶ住宅地域です。また、周辺には代々木公園があります。				
所在地	(住所)東京都渋谷区上原一丁目17番16号		(地番)東京都渋谷区上原一丁目1338番17他5筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	486.70㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,051.36㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	811.95㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	25戸
取得価格(百万円)	765			建築年月日	平成12年10月25日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 登記所備付の公図に記載されている本物件土地と隣接土地(地番1340番6)との筆界が現況と相違しています(公図上は両土地が接している部分がありますが、現況は接していません。) 2. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 3. 建物延床面積にはゴミ置き場4.8㎡を含みます。 4. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は208%となっています。 				

物件番号：C-15 物件名称：ニューシティレジデンス千駄ヶ谷					
物件特性	JR中央本線「千駄ヶ谷」駅から徒歩9分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。周辺には神宮外苑があります。また、通称「キラートリ」を通過して東京メトロ銀座線「外苑前」駅まで徒歩15分の距離にあります。				
所在地	(住所)東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号		(地番)東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番6他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.06㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	885.63㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	803.03㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	695			建築年月日	平成12年3月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は164%となっています。				

物件番号：C-16 物件名称：ニューシティレジデンス新宿7丁目					
物件特性	都営大江戸線「東新宿」駅から徒歩8分に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。周辺には早稲田大学や東京女子医大病院があります。また、新宿から一駅のJR山手線「新大久保」駅も徒歩13分の距離にあります。				
所在地	(住所)東京都新宿区新宿七丁目17番16号		(地番)東京都新宿区新宿七丁目83番他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	638.08㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,113.08㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	957.60㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	23戸
取得価格(百万円)	626			建築年月日	平成7年1月30日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により、容積率は約218.4%となっています。				

物件番号：C-17 物件名称：ニューシティレジデンス市谷左内町					
物件特性	JR中央本線のほか、東京メトロ南北線・有楽町線・都営新宿線の計4路線が集まる「市ヶ谷」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は北西向きです。東京の中心部にありながら比較的閑静な場所に立地します。				
所在地	(住所)東京都新宿区市谷左内町21番地		(地番)東京都新宿区市谷左内町21番23他1筆		
土地	所有形態	所有権(注)	建物	所有形態	所有権
	面積	427.61㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	978.63㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	694.16㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	21戸	
取得価格(百万円)	577		建築年月日	平成12年9月29日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地には、私道部分(2,333.53㎡)の共有持分(共有持分割合31分の2)が含まれていますが、上記土地面積には、当該私道部分の共有部分は含まれていません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる建物の敷地は公道に通じていないため、かかる私道を利用することによってのみ公道に出ることが可能です。かかる私道の一部を、隣接するほかの土地と交換するとの契約が平成18年3月15日に締結され、当該私道の形状が変更りましたが、信託不動産に関して特段の悪影響はございません。</p>				

物件番号：C-18 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町					
物件特性	東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約4分の他、JR総武線「馬喰町」、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」、都営地下鉄浅草線「東日本橋」の各駅からそれぞれ5～6分程度の距離に位置します。4駅4路線を利用できることに加え、東京のオフィス中心街である丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と圧倒的な利便性を誇ります。主要開口部は南東向き、利便性を重んじるビジネスマンに適した物件と考えられます。				
所在地	(住所)東京都中央区日本橋富沢町7番15号		(地番)東京都中央区日本橋富沢町10番19他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	245.67㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,923.30㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,747.90㎡	
信託期間満了日	平成22年12月10日		賃貸可能戸数	32戸	
取得価格(百万円)	1,230		建築年月日	平成16年8月25日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっていません。</p>				

物件番号： C-19 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町					
物件特性	本物件は最寄りの都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩約4分の他、JR総武線「馬喰町」、東京メトロ日比谷線「人形町」、都営地下鉄浅草線「東日本橋」の各駅からそれぞれ5から6分程度の距離に位置します。4駅4路線を利用できることに加え、東京のオフィス中心街である丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内であり、利便性が非常に高い立地です。主要開口部は北東向き、利便性を重んじるビジネスマンに適した物件と考えられます。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋富沢町8番12号		(地番) 東京都中央区日本橋富沢町8番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	276.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,970.14㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,826.80㎡	
信託期間満了日	平成22年12月10日		賃貸可能戸数	38戸	
取得価格(百万円)	1,290		建築年月日	平成16年8月18日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。 				

物件番号： C-20 物件名称：ニューシティレジデンス新御茶ノ水					
物件特性	本物件所在の神田淡路町は古くから学生街又は古本屋街として有名で、地域内には大手企業の本社が位置するほか、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。徒歩2分の東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から「大手町」駅まで1駅、「東京」駅まで2駅です。主要開口部は南東及び北西向きとなっています。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地4		(地番) 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番3他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	237.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、B1F/10F
	容積率/建ぺい率	600%/80% 500%/80%		延床面積	1,497.01㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,308.38㎡	
信託期間満了日	平成22年9月30日		賃貸可能戸数	32戸	
取得価格(百万円)	1,160		建築年月日	平成16年7月27日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、566.95%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります)。 				

物件番号： C-21 物件名称：ニューシティレジデンス神保町					
物件特性	本物件所在の神保町地域は古くから学生街又は古本屋街として有名ですが、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されています。本物件はその開発地域の東側に近接する全戸南向きの物件です。本物件から徒歩3分の都営地下鉄三田線東京及び東京メトロ半蔵門線「神保町」駅からビジネスの中心「大手町」駅までは1駅の利便さです。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4号		(地番) 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	554.26㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	3,612.36㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,201.83㎡	
信託期間満了日	平成22年10月28日		賃貸可能戸数	65戸	
取得価格(百万円)	2,803		建築年月日	平成16年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエーステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： C-22 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町					
物件特性	都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅のほか、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、JR総武線「馬喰町」駅までそれぞれ徒歩約3分、4分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅まで徒歩約7分に立地しています。主要開口部は北東向き、4駅4路線を利用できる利便性に加え、東京のオフィス中心街である丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と利便性が非常に高い立地です。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋富沢町12番11号		(地番) 東京都中央区日本橋富沢町7番11他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	387.12㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	480%/80%		延床面積	2,539.30㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,117.46㎡	
信託期間満了日	平成23年2月3日		賃貸可能戸数	63戸	
取得価格(百万円)	1,662		建築年月日	平成16年12月20日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエーステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来480%ですが、中央区の「街並み誘導型地区計画」による緩和により容積率は576.00%となっています。				

物件番号： C-23 物件名称：ニューシティレジデンス神保町					
物件特性	東京メトロ半蔵門線「神保町」駅及び都営新宿線「神保町」駅を最寄駅（徒歩約4分）とする全戸南向きのシングルタイプのマンションです。都心にもかかわらず店舗、病院、公的機関等が近隣に所在する生活利便性の高い立地であり、単身者・DINKS等の居住者にとって都市の機能的な生活を満喫できるエリアとなっています。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号		(地番) 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	340.26㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,830.23㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,628.80㎡	
信託期間満了日	平成25年6月30日		賃貸可能戸数	60戸	
取得価格(百万円)	1,470		建築年月日	平成16年5月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： C-24 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イースト					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅並びに東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅を最寄駅（徒歩約4分）とする北東・南西向きシングルタイプのマンションです。下町の面影を残しながらも都内各所への優れた交通利便性の高い立地であり、周辺には、店舗、病院、公的機関等の生活利便設備が完備されています。				
所在地	(住所) 東京都中央区入船二丁目8番8号		(地番) 東京都中央区入船二丁目15番2他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	189.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,116.75㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	972.51㎡	
信託期間満了日	平成25年6月30日		賃貸可能戸数	41戸	
取得価格(百万円)	841		建築年月日	平成16年6月1日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。 				

物件番号： C-25 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑					
物件特性	本物件は、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約3分、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」駅徒歩約4分、JR・小田急・丸ノ内線「新宿」駅徒歩約10分に位置する主要開口部が南西向きシングルタイプ及びアーバンファミリータイプのマンションです。周囲はマンション・店舗事務所ビル等が建ち並び商住混在地域であり、交通・生活とも利便性の高い物件です。本物件は株式会社ダイナシティへの一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。				
所在地	(住所)東京都新宿区新宿二丁目14番4号		(地番)東京都新宿区二丁目14番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	643.53㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	3,891.30㎡
受託者	新生信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,594.16㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	108戸	
取得価格(百万円)	3,140		建築年月日	平成15年9月3日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエーステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 				

物件番号： C-26 物件名称：ニューシティレジデンス笹塚					
物件特性	京王線「笹塚」駅徒歩約4分に位置するアーバンファミリータイプを中心とする主要開口部は西向き及び南向きのマンションです。生活利便性、交通利便性も良好であり新宿区域を始めとした都心への接近性を重視するビジネスマン及び大学、専門学校等へ通学する学生等の需要が見込まれます。				
所在地	(住所)東京都渋谷区笹塚一丁目61番17号		(地番)東京都渋谷区笹塚一丁目61番7他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	909.33㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80% 400%/80%		延床面積	4,263.10㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,701.70㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	90戸	
取得価格(百万円)	3,050		建築年月日	平成16年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエーステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、445.18%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。) 				

物件番号： C-27 物件名称：ニューシティレジデンス高輪台					
物件特性	都営浅草線「高輪台」駅徒歩約4分に位置するアーバンファミリータイプを中心とする南向き主体のマンションです。近隣には高輪プリンスホテル・明治学院大学があり、落ち着いた環境の中にも文化の香り漂う地域です。周辺には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「高輪台」駅前周辺には近隣商店街が存し、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も良好です。				
所在地	(住所) 東京都港区高輪三丁目4番12号		(地番) 東京都港区高輪三丁目2番14		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.9㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,506.50㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,147.44㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	32戸	
取得価格(百万円)	1,180		建築年月日	平成16年2月23日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： C-28 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町					
物件特性	都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩約2分に位置する北西向きのシングルタイプのマンションです。加えてJR総武線「馬喰町」駅より徒歩約4分及び都営浅草線「東日本橋」駅より徒歩約3分に位置し、3駅3路線の利用が可能である等、生活利便性、交通利便性も良好です。都心への接近性、利便性を嗜好するビジネスマン及びその世帯等の需要が見込まれます。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 東京都中央区東日本橋三丁目5番6号		(地番) 東京都中央区東日本橋三丁目4番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	204.92㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,232.04㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,105.20㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	48戸	
取得価格(百万円)	842		建築年月日	平成15年4月22日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 				

物件番号： C-29 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑					
物件特性	新宿区の東部に位置し、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」徒歩約5分、都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約9分、JR線等「新宿」駅から徒歩約16分に位置する南東向きのシングルタイプのマンションです。周辺は、マンション等が建ち並び、新宿駅徒歩圏内でありながら住居としての色彩の強い地域となっています。本物件は、株式会社ジョイントレントへの一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。				
所在地	(住所)東京都新宿区新宿一丁目29番15号		(地番)東京都新宿区新宿一丁目29番23		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	152.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	943.62㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	668.79㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	27戸	
取得価格(百万円)	580		建築年月日	平成16年3月26日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による制限及び特定道路による緩和のため、容積率は482%となっています。 				

物件番号： C-30 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イースト					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約2分に位置し、また、JR京葉線及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅まで徒歩約8分と両駅の利用が可能である等、生活利便性、交通便利性の良好な全戸南向きのシングルタイプのマンションです。都心への接近性、利便性を嗜好するビジネスマン及びその世帯等の需要が見込まれる物件です。				
所在地	(住所)東京都中央区入船三丁目10番8号		(地番)東京都中央区入船三丁目19番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	132.24㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	788.96㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	681.00㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	20戸	
取得価格(百万円)	510		建築年月日	平成15年12月8日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 3. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。 				

物件番号： C-31 物件名称：ニューシティレジデンス高輪台					
物件特性	都営浅草線「高輪台」駅徒歩約4分に位置する主要開口部は東向きと西向きのアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。周囲は江戸時代の武家屋敷からの流れを汲む古くからの住宅地となっています。近傍に高輪プリンスホテル・明治学院大学があり、落ち着いた環境の中にも文化の香り漂う地域です。また徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「高輪台」駅前周辺には近隣商店街があり通勤・通学、買い物等の生活利便性は良好です。				
所在地	(住所) 東京都港区高輪三丁目5番6号		(地番) 東京都港区高輪三丁目2番59		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.68㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,881.63㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,567.84㎡	
信託期間満了日	平成25年9月30日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	1,530		建築年月日	平成16年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は237.2%となっています。				

物件番号： C-32 物件名称：ニューシティレジデンス南麻布					
物件特性	東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分に位置する南向き中心のアーバンファミリータイプのマンションです。「麻布十番」駅から「六本木」駅まで1駅約2分、「新宿」駅まで約12分と交通利便性も良好です。本物件所在の南麻布地域は都内でも有数の高級住宅地として知られており、富裕層及び外国人滞在者向けの高級住宅も見受けられる一方、隠れ家的高級レストランも存在する地域となっています。				
所在地	(住所) 東京都港区南麻布二丁目2番27号		(地番) 東京都港区南麻布二丁目3番18		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	304.80㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	962.57㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	882.67㎡	
信託期間満了日	平成25年9月30日		賃貸可能戸数	24戸	
取得価格(百万円)	840		建築年月日	平成16年7月27日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定かつ防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は80%となっています。 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は330.36%となっています。 				

物件番号： C-33 物件名称：ニューシティレジデンス南麻布イースト					
物件特性	本物件は、東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅徒歩約6分に位置するシングルタイプのマンションです。本物件の所在する地域は、港区のほぼ中央部にあたり、麻布十番1丁目～4丁目を中心として南麻布、元麻布から成り立っています。江戸時代より商店街が発展し、当時江戸城より南では最も栄えた繁華街であったと言われており、幕末の開国時にはアメリカ領事館が開かれ、明治時代には他国の領事館・大使館が設けられたことから現在でも外国人居住者が多く、国際色豊かな町となっています。近年では「麻布十番」駅が開設され、地下鉄2路線が利用可能となったことにより、従来からの地獄的なイメージ・名声に交通利便性が加わり、現在では選好性が非常に高いエリアとなっています。				
所在地	(住所) 東京都港区南麻布一丁目5番31号		(地番) 東京都港区南麻布一丁目41番地1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	389.48㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	1,641.85㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,217.92㎡	
信託期間満了日	平成27年12月31日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	1,260		建築年月日	平成17年9月28日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティリビング	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、防火地域内にある耐火建築物のため、建ぺい率は70%となっています。 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、西側道路の幅員による制限により、容積率は336.6%となっています。 				

物件番号： C-36 物件名称：ニューシティレジデンス高輪					
物件特性	本物件は、都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅徒歩約1分のアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。本物件の所在する地域は、国道15号(第一京浜)沿いに中高層の店舗事務所、共同住宅等が混在する地域です。本物件は築後間もなく、かつ、いわゆる分譲仕様で建築されているため、設計・品等は良好であり、賃貸物件として貸室の規模・貸室内の設備についても標準以上の水準にあります。また、交通利便性等の立地条件を重視するビジネスマンや、都心接近性と住環境を求めるディンクス・ファミリー層等の賃貸需要が見込めるため、中長期的に物件競争力が維持できると考えられる物件です。				
所在地	(住所) 東京都港区高輪二丁目17番12号		(地番) 東京都港区高輪二丁目147番外9筆		
土地	所有形態	所有権及び借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,814.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・防火地域・第一種住居地域		構造・階数	SRC、12F/B 1F
	容積率/建ぺい率	600%/80% 400%/60% 300%/60%		延床面積	14,216.78㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,408.26㎡	
信託期間満了日	平成26年1月31日		賃貸可能戸数	169戸	
取得価格(百万円)	10,995		建築年月日	平成17年8月4日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティリビング	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出するし緩和措置を加味すると、73.78%となります(数値は建物エンジニアングレポートによります)。 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、382.79%となります(数値は建物エンジニアングレポートによります)。 本物件北側道路との官民境界は、当初委託者は既に合意していますが、東側隣地所有者(株式会社ホテル東京)が官民境界に合意していないため、本物件の官民境界の一部が未了です。 				

物件番号：M-1 物件名称：ニューシティレジデンス目黒三田					
物件特性	J R 山手線や東急目黒線等、計 4 路線が集まる「目黒」駅から徒歩 7 分、「恵比寿」駅から徒歩 10 分の距離に位置します。建物の主面開口部は南西と北東です。周辺地域には、再開発事業の恵比寿ガーデンプレイス、目黒雅叙園を擁するアルコタワー等の大規模ビルが見受けられる一方、林試の森公園、国立自然教育園等の自然も残っています。				
所在地	(住所) 東京都目黒区三田一丁目 7 番 13 号		(地番) 東京都目黒区三田一丁目 55 番 1 他 2 筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,866.39m ²		用途	事務所・共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	7,347.97m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,264.94m ²	
信託期間満了日	平成 21 年 3 月 10 日		賃貸可能戸数	41 戸	
取得価格 (百万円)	6,066		建築年月日	平成 14 年 9 月 30 日	
PM 会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：M-2 物件名称：ニューシティレジデンス等々力					
物件特性	本物件は東急田園都市線「二子玉川」駅と東急東横線「自由が丘」駅を沿線に有する東急大井町線「等々力」駅徒歩 7 分に位置します。周辺環境の多くは第一種低層住居専用地域に指定されており、比較的良好な住宅環境が保持されています。建物主要開口部は南西向きです。本物件北側には「等々力渓谷」で知られる谷沢川が流れています。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区中町一丁目 16 番 7 号		(地番) 東京都世田谷区中町一丁目 40 番 3 他 1 筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	3,660.77m ²		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F/B2F
	容積率/建ぺい率	100%/50%		延床面積	3,905.32m ²
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,863.78m ²	
信託期間満了日	平成 20 年 7 月 22 日		賃貸可能戸数	22 戸	
取得価格 (百万円)	1,850		建築年月日	平成 5 年 3 月 29 日	
PM 会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来 50% ですが、第 2 種風致地区指定による制限により、建ぺい率は 40% となっています。 3. 信託不動産にかかる本件土地の一部 (地番 40 番 3、802.89m²) は、世田谷区との土地使用貸借の合意に基づき、同区が無償で公園として使用しています。また、同区は、かかる土地の一部を同区が公園として供用するために必要な設備を設置することができます。 4. 信託不動産にかかる土地である地番 40 番 3 は無道路地のため原則として建築物の敷地となりませんが、上記 3 の土地使用貸借、河川橋の設置、上記 3 の公園の管理用通路の設定等の条件の下で、地番 40 番 3 を一棟の敷地に含めた建ぺい率及び容積率の適用を世田谷区に許可された上で、建物が建築されています。よって、将来の建替時においては、世田谷区との再協議が必要となります。 				

物件番号：M-3 物件名称：ニューシティレジデンス本所吾妻橋					
物件特性	都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩9分のほか、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩18分の距離に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。最寄り駅からビジネス街である「日本橋」、「新橋」、「汐留」等へのアクセスに恵まれるほか、周辺には小・中学校等の教育施設や、スーパー・銀行等が建ち並び比較的交通便利性・生活利便性に恵まれた立地といえます。				
所在地	(住所)東京都墨田区本所三丁目7番11号		(地番)東京都墨田区本所三丁目18番4他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	SRC、RC、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80% 300%/60%		延床面積	2,540.32㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,255.87㎡	
信託期間満了日	平成21年1月19日		賃貸可能戸数	35戸	
取得価格(百万円)	1,122		建築年月日	平成15年9月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ431.51%・89.72%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の東側接面道路は、都市計画道路に指定されており、本件土地の一部(103.23㎡)が都市計画道路内に位置しています。</p>				

物件番号：M-4 物件名称：ニューシティレジデンス北沢					
物件特性	京王井の頭線「池ノ上」駅から徒歩5分、小田急線「東北沢」駅から徒歩7分、小田急線及び井の頭線の急行停車駅「下北沢」駅から徒歩12分と3駅2路線が利用可能な立地です。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は第一種低層住居専用地域に指定されており、比較的良好な住環境が保たれている地域です。				
所在地	(住所)東京都世田谷区北沢一丁目15番5		(地番)東京都世田谷区北沢一丁目452番25		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	888.67㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	150%/50%		延床面積	1,662.45㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,220.16㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能戸数	15戸	
取得価格(百万円)	1,070		建築年月日	平成14年1月8日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：M-5 物件名称：ニューシティレジデンス目黒					
物件特性	JR山手線ほか4路線が集まる「目黒」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は西向きです。本物件の東側には目黒川が流れており、その川沿いは約830本の桜が植えられた並木道となっています。				
所在地	(住所)東京都目黒区目黒二丁目1番13号		(地番)東京都目黒区目黒二丁目768番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	565.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,518.00㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,414.73㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	26戸	
取得価格(百万円)	1,050		建築年月日	平成12年4月11日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は290.8%となっています。				

物件番号：M-6 物件名称：ニューシティレジデンス洗足公園					
物件特性	東急大井町線「北千束」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は第一種低層住居専用地域に指定されており、一戸建てを中心とした比較的良好な住宅環境が保たれている地域です。周辺には洗足池公園があります。				
所在地	(住所)東京都大田区南千束二丁目11番1号		(地番)東京都大田区南千束二丁目200番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,826.66㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100%/50%		延床面積	1,818.62㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,608.40㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	19戸	
取得価格(百万円)	921		建築年月日	平成7年4月12日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来50%ですが、第2種風致地区指定による建ぺい率の制限により、建ぺい率は40%となっています。 				

物件番号：M-7 物件名称：ニューシティレジデンス経堂					
物件特性	小田急線準急停車駅「経堂」駅から徒歩10分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺には区立南公園、南台公園、烏山川緑道等のほか、千歳郵便局、大型スーパーのライフ経堂店等があり、生活利便性に優れています。				
所在地	(住所)東京都世田谷区経堂五丁目33番13号		(地番)東京都世田谷区経堂五丁目729番地1他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,056.06㎡		用途	事務所・共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,941.93㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,621.24㎡
信託期間満了日	平成21年2月19日			賃貸可能戸数	24戸
取得価格(百万円)	715		建築年月日	平成元年5月2日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	
特記事項	信託不動産のうち地番729番9の土地全部について、第三者の所有する世田谷区経堂五丁目729番5及び同所729番6の通行の便益に供するため、無償で地役権が設定され、地役権設定登記がなされています。また、当該第三者の所有する世田谷区経堂五丁目729番5及び同所729番6について、信託不動産にかかる土地である地番729番1及び地番729番9の土地全部の通行の便益に供するため、無償で地役権の設定を受けており、地役権設定登記がなされています。				

物件番号：M-8 物件名称：ニューシティレジデンス門前仲町					
物件特性	東京メトロ東西線及び都営大江戸線「門前仲町」駅から徒歩6分、5分の距離に位置します。周辺は中層マンションを中心として店舗併用住宅や店舗つきマンション、事務所ビルも散見される地域です。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所)東京都江東区福住一丁目17番12号		(地番)東京都江東区福住一丁目2番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	187.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,212.17㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	887.94㎡
信託期間満了日	平成21年4月27日			賃貸可能戸数	31戸
取得価格(百万円)	524		建築年月日	平成12年9月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により、建ぺい率は100%となっています。				

物件番号：M-9 物件名称：ニューシティレジデンス田園調布					
物件特性	東急東横線「田園調布」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は第一種住居専用地域に指定されており、一戸建てを中心とした比較的良好な住環境が保たれた地域です。多摩川にも程近い距離（南側約300m）です。敷地内には全戸分の駐車場が確保されています。				
所在地	(住所) 東京都大田区田園調布五丁目35番15号		(地番) 東京都大田区田園調布五丁目35番31		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,233.53㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100%/50%		延床面積	1,169.74㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,066.08㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	17戸	
取得価格(百万円)	511		建築年月日	平成7年7月17日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来50%ですが、第2種風致地区指定による制限により、建ぺい率は40%となっています。</p>				

物件番号：M-10 物件名称：ニューシティレジデンス根岸					
物件特性	東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩9分の距離に位置します。JR山手線の「鶯谷」駅までも徒歩13分です。建物の主要開口部は南東向きです。周辺地域はマンション、店舗、事務所が混在する商業地域です。				
所在地	(住所) 東京都台東区根岸四丁目15番16号		(地番) 東京都台東区根岸四丁目57番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	238.38㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域・商業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	300%/60% 500%/80%		延床面積	717.89㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	594.79㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	12戸	
取得価格(百万円)	356		建築年月日	平成12年7月5日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ499.52%・99.95%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p> <p>2. 信託不動産にかかる建物は、信託不動産にかかる土地の建ぺい率につき角地等緩和の適用を受けて建築されています。</p>				

物件番号：M-11 物件名称：ニューシティレジデンス上池台					
物件特性	東急池上線「長原」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。いわゆるデザイナーズマンションとして、天井高を高く、窓の開口部も広くとった開放的なステューディオタイプが主な間取りです。昭和大学病院のある「旗の台」駅も徒歩5分の距離です。				
所在地	(住所)東京都大田区上池台一丁目4番15号		(地番)東京都大田区上池台一丁目109番1		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	S、4F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	421.42㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	414.45㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	12戸	
取得価格(百万円)	238		建築年月日	平成14年3月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃借権について登記簿には、「譲渡、転貸できる」旨の特約が記載されていますが、土地賃貸借契約及び覚書により、「譲渡、転貸」は土地所有者の承諾を得ることが必要になっています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来200%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は約160%となっています。 				

物件番号：M-12 物件名称：ニューシティレジデンス大塚					
物件特性	JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、南と東へ緩やかな傾斜をもつ高台に位置し、南側は中高層のマンションや事務所ビルが建ち並ぶ閑静な地域です。山手線を最寄り駅にすることから、池袋のみならず、新宿、渋谷等に通勤する顧客をターゲットとしています。主要開口部は南向きと東向き。ダブルオートロック・TVモニター・2重鍵・防犯窓センサー等の設備があり、セキュリティを中心に、賃貸住宅としての優位な機能性を有しています。				
所在地	(住所)東京都豊島区東池袋二丁目32番20号		(地番)東京都豊島区東池袋二丁目2421番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	330.28㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域、商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	400%/60% 700%/80%		延床面積	2,022.6㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,784.50㎡	
信託期間満了日	平成22年9月30日		賃貸可能戸数	54戸	
取得価格(百万円)	1,290		建築年月日	平成16年9月1日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ656.38%・77.08%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。) 2. 豊島区中高層集合住宅建築指導要綱に基づき、一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、3台分につき、平成18年2月末日現在、確保されておりません。 				

物件番号： M-13 物件名称：ニューシティレジデンス森下					
物件特性	最寄り駅である都営地下鉄新宿線「森下」駅から至近の距離に位置します。都営地下鉄新宿線を利用した大手町（「小川町」駅乗換え）及び新宿方面、再開発により発展しつつある汐留エリアへのアクセスも容易です。全戸南向きという各住戸の配置の良好さに加え、ダブルオートロック・TVモニター・2重鍵や防犯窓センサー等の設備があり、セキュリティに配慮した設備を有しています。				
所在地	(住所) 東京都江東区森下一丁目16番12号		(地番) 東京都江東区森下一丁目3番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	299.09㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,578.19㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,383.90㎡	
信託期間満了日	平成22年10月15日		賃貸可能戸数	38戸	
取得価格(百万円)	985		建築年月日	平成16年9月6日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： M-14 物件名称：ニューシティレジデンス若林公園					
物件特性	周辺には若林公園・烏山緑道があり閑静で良好な住宅環境を形成しています。南西角地に位置することに加え、主面開口部が南東向きと方位にも恵まれています。全住戸が幅8.3m以上の広い間口を有する住戸又は角住戸であり、開放感のある住戸プランが特徴です。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区若林四丁目39番4号		(地番) 東京都世田谷区若林四丁目334番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	800.22㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,809.79㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,425.43㎡	
信託期間満了日	平成25年4月20日		賃貸可能戸数	23戸	
取得価格(百万円)	970		建築年月日	平成16年2月27日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。 2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。 3. 「区役所周辺街づくり計画」の変更により隣地境界線からの外壁後退距離は1m以上と変更された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。 				

物件番号： M-15 物件名称：ニューシティレジデンス浅草橋					
物件特性	J R総武線「浅草橋」駅及び都営浅草線「浅草橋」駅より徒歩5分のアーバンファミリータイプのマンションです。全戸南東向きと方位に恵まれ、かつ最寄り駅から都心への利便性も高い物件ですが、それに加え、基準階の天井高は約2.8メートル、良質な建具・内装、全部屋エアコン標準装備、TV付きジャグジーバスの付置等、仕様が充実しています。				
所在地	(住所)東京都台東区柳橋二丁目16番21号		(地番)東京都台東区柳橋二丁目11番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	447.57㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,701.28㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,537.84㎡	
信託期間満了日	平成25年4月18日		賃貸可能戸数	32戸	
取得価格(百万円)	870		建築年月日	平成17年1月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来500%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は約360%となっています。</p> <p>3. 台東区集合住宅建築指導要綱に基づき、一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、6台分につき、平成18年2月末日現在、確保されておられません。</p>				

物件番号： M-16 物件名称：ニューシティレジデンス学芸大学					
物件特性	最寄り駅 東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩8分、周辺は閑静な住宅地です。「学芸大学」駅からJR山手線「渋谷」駅までは急行を利用して約8分、集客力の高い「自由が丘」駅や「代官山」駅へのアクセスも各駅を利用して約5分以内と利便性にも優れた立地です。主要開口部は南東向きのアーバンファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所)東京都世田谷区下馬六丁目46番6号		(地番)東京都世田谷区下馬六丁目54番2他		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	970.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	150%/50%		延床面積	1,919.59㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,602.88㎡	
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能戸数	38戸	
取得価格(百万円)	1,210		建築年月日	平成17年4月14日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： M-17 物件名称：ニューシティレジデンス自由が丘					
物件特性	東急東横線及び東急大井町線「自由が丘」駅徒歩約8分に位置する西向き・東向き主体のアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。当該最寄駅から東急東横線を利用して「渋谷」駅まで約15分、東急大井町線を利用して「目黒」駅へも約15分と交通利便性に優れています。周辺は、比較的規模の大きな画地に高級マンションと風格ある戸建住宅が混在する閑静な住宅街を形成しています。				
所在地	(住所)東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号		(地番)東京都目黒区自由が丘一丁目330番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	857.39㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	150%/60% 200%/60%		延床面積	1,775.97㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,472.47	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	40	
取得価格(百万円)	1,470		建築年月日	平成16年4月26日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、180.51%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。</p>				

物件番号： M-18 物件名称：ニューシティレジデンス目白イースト					
物件特性	本物件は、最寄駅であるJR山手線「目白」駅及び「高田馬場」駅よりそれぞれ徒歩約14分、都電荒川線「学習院下」駅より徒歩約1分、平成19年度に開通予定とされる東京メトロ13号線の新駅(仮称：雑司ヶ谷駅)より徒歩6分に位置する全戸東向きのアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。周辺は学習院大学や日本女子大学があり、落ち着いた環境の中にも文教の香りが漂う地域です。				
所在地	(住所)東京都豊島区高田二丁目8番16号		(地番)東京都豊島区高田二丁目519番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	584.69㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,796.22㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,658.90㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	29戸	
取得価格(百万円)	1,080		建築年月日	平成17年4月23日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号： M-19 物件名称：ニューシティレジデンス入谷					
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約3分及び「三ノ輪」駅まで徒歩約9分に位置する全戸南東向きのアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。交通利便性が良いことに加え、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性にも富んでいます。				
所在地	(住所)東京都台東区下谷三丁目1番28号		(地番)東京都台東区下谷三丁目163番11		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	209.05㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	1,561.67㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,415.15㎡
信託期間満了日	平成25年7月31日			賃貸可能戸数	22戸
取得価格(百万円)	675			建築年月日	平成17年6月15日
PM会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエスレートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： M-20 物件名称：ニューシティレジデンス池袋					
物件特性	JR各線・東京メトロ有楽町線「池袋」駅より約徒歩約5分に位置する西向き南向き主体のアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。最寄駅である「池袋」駅は多くの鉄道路線があるターミナル駅であり交通利便性は良好です。駅周辺には商業施設が多数集積しており、交通利便性・生活利便性等の立地条件を重視する単身者及び少人数世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所)東京都豊島区西池袋三丁目1番12号		(地番)東京都豊島区西池袋三丁目1番6		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、14F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80% 600%/80%		延床面積	4,386.18㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	3,644.35㎡
信託期間満了日	平成25年9月30日			賃貸可能戸数	87戸
取得価格(百万円)	3,227			建築年月日	平成17年1月26日
PM会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエスレートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、699.56%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。) 				

物件番号： M-21 物件名称：ニューシティレジデンス要町					
物件特性	本物件は、東京メトロ有楽町線「要町」駅徒歩約1分のシングルタイプを中心とするマンションです。本物件の所在する地域は、周囲に中高層の店舗・事務所ビル、マンションが多く見受けられる商住混在地域です。当該地域は、地下鉄等を利用することにより、「池袋」駅まで約3分程度、「東京」駅までは約25分程度と、都内各所へのアクセスは良好です。				
所在地	(住所)東京都豊島区西池袋五丁目26番10号			(地番)東京都豊島区西池袋五丁目6番17	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	407.54㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	500%/80% 300%/60%		延床面積	1,787.61㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,624.06㎡	
信託期間満了日	平成26年1月31日		賃貸可能戸数	73	
取得価格(百万円)	1,360		建築年月日	平成17年8月4日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティリビング	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると83.48%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると434.88%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p>				

物件番号： M-22 物件名称：ニューシティレジデンス上野タワー					
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩約2分に位置するアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。本物件の存する地域は、鉄道交通の面では、上記の東京メトロ日比谷線「入谷駅」のほか、本物件から徒歩約10分の「R山の手線「上野」駅等が利用可能であり、道路交通の面では、「昭和通り」に面しており、また「国際通り」、「言問通り」などの幹線道路に近接しているため、丸の内・大手町等を中心とした都心へのアクセスが良好であり、利便性が高いエリアです。				
所在地	(住所)東京都台東区北上野一丁目15番5号			(地番)東京都台東区北上野一丁目73番2,73番12	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	626.72㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域・防火地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	6,050.41㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,197.66㎡	
信託期間満了日	平成28年2月29日		賃貸可能戸数	102	
取得価格(百万円)	2,990		建築年月日	平成17年2月23日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティリビング	
特記事項	1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号：G-1 物件名称：ニューシティレジデンス横浜イースト					
物件特性	本物件は「横浜」駅から徒歩6分に位置します。建物は地上21階の超高層建物（約71.3m）で主要開口部は南東向きです。建物には免震装置が設置されています。横浜駅は一日の乗降客数が1,922,000人（平成14年）を数える神奈川県下一番のターミナル駅です。周辺は事務所とマンションが混在する地域です。				
所在地	（住所）神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号		（地番）神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,342.18㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、21F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	17,433.76㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,349.46㎡	
信託期間満了日	平成21年4月27日		賃貸可能戸数	228戸	
取得価格（百万円）	6,753		建築年月日	平成15年3月13日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 信託不動産にかかる土地の容積率は本来500%ですが、横浜市市街地環境設計制度による容積率の緩和により、容積率は579.96%となっています。 建物の延床面積には駐車場（鉄骨造、平屋）218.72㎡を含みます。 				

物件番号：G-2 物件名称：ニューシティレジデンス船橋本町					
物件特性	JR総武線、東武野田線「船橋」駅、及び京成本線「京成船橋」駅より徒歩3～4分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。沿線有数の繁華街である「船橋」駅周辺は再開発事業も進み、ターミナル都市として更なる発展が期待されています。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	（住所）千葉県船橋市本町四丁目4番8号		（地番）千葉県船橋市本町四丁目1285番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	462.84㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,826.01㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,496.40㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	86戸	
取得価格（百万円）	1,083		建築年月日	平成9年3月21日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 建物延床面積にはゴミ置き場（コンクリートブロック造）5.31㎡を含みます。 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は360%となっています。 				

物件番号：G-3 物件名称：ゾンネンハイム元住吉					
物件特性	東急東横線「元住吉」駅から通称「ブレーメン通り商店街」を通って徒歩12分の距離に位置します。建物はL型形状の2棟配棟で主要開口部は南及び東向きです。本物件が所在する川崎市中原区には富士通株式会社・日本電気株式会社・キヤノン株式会社等の事業所があります。				
所在地	(住所) 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町8番8号		(地番) 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町164番2他1筆		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,706.37㎡		用途	居宅・事務所
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・近隣商業地域		構造・階数	RC、7F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/80% 200%/60%		延床面積	4,775.59㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,910.25㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能戸数	57戸	
取得価格(百万円)	1,058		建築年月日	平成3年4月19日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産の建物は区分所有建物であり、信託不動産にかかる管理規約によれば、信託受託者は管理組合の総会において過半数の議決権を有しています。敷地権につき、登記がなされています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ257.63%・76.52%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p>				

物件番号：G-4 物件名称：ニューシティレジデンス豊田					
物件特性	JR中央本線「豊田」駅から徒歩13分の距離に位置します。建物はL型で主要開口部は南及び東向きです。豊田から八王子にかけて、JR中央本線沿線には株式会社東芝、日野自動車株式会社・オリンパス株式会社等の事業所が所在しています。また、「豊田」駅から4路線の集中する「立川」駅までは2駅です。				
所在地	(住所) 東京都日野市旭が丘三丁目2番23号		(地番) 東京都日野市旭が丘三丁目2番23		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,904.85㎡		用途	居宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	SRC、8F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	3,878.99㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,630.55㎡	
信託期間満了日	平成21年1月21日		賃貸可能戸数	67戸	
取得価格(百万円)	1,053		建築年月日	平成4年6月29日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司	
特記事項	信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。				

物件番号：G-5 物件名称：ニューシティレジデンス西船橋					
物件特性	JR総武線・東京メトロ東西線等の4路線が利用可能な「西船橋」駅から徒歩3分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。周辺地域は中高層マンションのほか、事務所ビル等が見られる地域です。				
所在地	(住所)千葉県船橋市西船四丁目19番16号		(地番)千葉県船橋市西船四丁目308番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	657.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,869.09㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,597.32㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	81戸	
取得価格(百万円)	997		建築年月日	平成13年3月2日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-6 物件名称：ニューシティレジデンス舞浜					
物件特性	JR京葉線「舞浜」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺地域は区画整然とした街路に沿って比較的新しい建物が連坦していて、居住環境は比較的良好です。				
所在地	(住所)千葉県浦安市富士見五丁目14番17号		(地番)千葉県浦安市富士見五丁目2405番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	696.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,422.75㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,287.72㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	61戸	
取得価格(百万円)	844		建築年月日	平成15年3月28日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-7 物件名称：ニューシティレジデンス市川妙典					
物件特性	東京メトロ東西線「妙典」駅より徒歩9分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は大型マンションや学校が多く立地する住宅街です。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 千葉県市川市塩焼二丁目14番20号		(地番) 千葉県市川市塩焼二丁目17番28		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	635.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,284.11㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,218.00㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	58戸	
取得価格(百万円)	769		建築年月日	平成15年3月15日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
特記事項	信託財産の土地にかかる建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号：G-8 物件名称：ニューシティレジデンス久米川					
物件特性	西武新宿線「久米川」駅から徒歩9分、「東村山」駅から徒歩12分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。近隣には東村山市役所をはじめ、両方の最寄駅にイトーヨーカドーや西友等の大型スーパーがあります。				
所在地	(住所) 東京都東村山市本町一丁目12番1号		(地番) 東京都東村山市本町一丁目12番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,144.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・準住居地域		構造・階数	SRC、7F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,178.64㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,013.93㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	31戸	
取得価格(百万円)	715		建築年月日	平成11年12月6日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の東側道路境界線沿いの幅約5mが都市計画道路(東3・3・8号線)の予定地となっています。なお、従前の所有者と東村山市との間の協定書に基づき、都市計画事業実施の際には協力すること、目的物件を分譲する際には都市計画道路の将来拡張計画の変更が予定されていることを購入者に伝えることが必要とされます。都市計画道路が事業実施され容積率が見直されない場合、道路提供部分の容積消化分が基準容積率を超過し、既存不適格建物になる可能性があります。 2. 建物延床面積には、電気室・ポンプ室(21.36㎡)が含まれます。 				

物件番号：G-9 物件名称：ニューシティレジデンス浦安					
物件特性	本物件は東京メトロ東西線「浦安」及び「南行徳」駅からそれぞれ徒歩8、7分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。2駅利用の駅前に商業地域が形成されていることから、生活利便性は比較的良好です。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 千葉県市川市新井三丁目30番4号		(地番) 千葉県市川市新井三丁目30番3他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	553.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,137.97㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,074.53㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	51戸	
取得価格(百万円)	653		建築年月日	平成15年2月14日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定により緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号：G-10 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳					
物件特性	東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩13分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺にはダイエーとヤマダ電機を核とした大型複合ショッピングセンターがあります。				
所在地	(住所) 千葉県市川市南行徳四丁目1番26号		(地番) 千葉県市川市南行徳四丁目1番6		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	530.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,091.40㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,031.81㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	49戸	
取得価格(百万円)	648		建築年月日	平成15年3月14日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-11 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳					
物件特性	東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩12分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東及び北東向きです。周辺にはダイエーとヤマダ電機を核とした大型複合ショッピングセンターがあります。				
所在地	(住所) 千葉県市川市南行徳四丁目1番5号		(地番) 千葉県市川市南行徳四丁目1番46		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	377.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	810.22㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	724.63㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	35戸	
取得価格(百万円)	447		建築年月日	平成15年3月14日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-12 物件名称：ニューシティレジデンス野毛山					
物件特性	京浜急行線「日の出町」駅から徒歩1分の駅前の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。みなとみらい(MM)21地区の玄関口であるJR根岸線「桜木町」駅、横浜の官庁やオフィスが集まり中華街の玄関口でもある「関内」駅までそれぞれ道路距離で約700m、1,000mの位置です。「日の出町」駅から「横浜」駅までは2駅4分です。				
所在地	(住所) 神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目6番		(地番) 神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目6番他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	626.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	830.85㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	744.90㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	30戸	
取得価格(百万円)	469		建築年月日	平成12年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地と西側隣接地(地番14)との境界付近で登記所備付の公図に記載されている土地の形状が現況と相違しています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は324%となっています。 				

物件番号：G-13 物件名称：ニューシティレジデンス南林間					
物件特性	小田急江ノ島線「南林間」駅から徒歩2分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。周辺地域は中層の雑居ビル、マンション、飲食店が混在する商業地域です。				
所在地	(住所) 神奈川県大和市南林間二丁目11番16号		(地番) 神奈川県大和市南林間二丁目3343番49他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	428.78㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,615.17㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,489.44㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	29戸	
取得価格(百万円)	456		建築年月日	平成14年4月16日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：G-14 物件名称：ニューシティレジデンス湘南					
物件特性	JR東海道本線「茅ヶ崎」駅から徒歩14分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。本物件から茅ヶ崎海岸までは徒歩3分の距離にあります。茅ヶ崎駅までの道は平坦な一本道でバスの利用も可能です。				
所在地	(住所) 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目20番4号		(地番) 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目11323番34他7筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,315.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100%/50% 200%/60%		延床面積	1,121.98㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,082.28㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	19戸	
取得価格(百万円)	445		建築年月日	平成12年2月25日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の東側が接面する舗装県道は都市計画道路で、都市計画道路予定線は現況道路境界線から約5.7m西方の敷地内を通過しています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ153.15%、55.31%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。) 3. 信託不動産にかかる建物の建築の際に、従前の所有者と茅ヶ崎市との間の協定により一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、4台分につき、平成18年2月末日現在、確保されておりません。 				

物件番号：G-15 物件名称：ライオンズマンション淵野辺本町						
物件特性	J R 横浜線「淵野辺」駅から徒歩19分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。「町田」駅から「橋本」駅にかけての J R 横浜線沿線には日本電気株式会社、三菱重工株式会社、日産自動車株式会社等の事業所が所在しており、「淵野辺」駅を最寄り駅とした青山学院大学もあります。					
所在地	(住所) 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目38番13		(地番) 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目1043番2			
土地	所有形態	所有権(共有)		建物	所有形態	区分所有権
	面積	919.01㎡			用途	居宅
	用途地域	第一種住居地域			構造・階数	SRC、RC、9F
	容積率/建ぺい率	200%/60%			延床面積	1,788.58㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	997.92㎡		
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	15戸		
取得価格(百万円)	222		建築年月日	平成3年8月30日		
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の所有部分は26戸中15戸であるため管理規約上過半数の議決権を有しています。敷地権につき登記がなされています。 					

物件番号：G-16 物件名称：ライオンズマンション東青梅第三						
物件特性	J R 青梅線「東青梅」駅から徒歩8分に位置します。建物の主要開口部は東向きです。最寄の東青梅駅周辺には市役所関連諸施設、スーパー、金融機関が存する等、生活利便性は比較的良好です。					
所在地	(住所) 東京都青梅市東青梅六丁目10番2号		(地番) 東京都青梅市東青梅六丁目10番2他3筆			
土地	所有形態	所有権(共有)		建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,057.87㎡			用途	居宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	200%/60%			延床面積	2,076.85㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	659.03㎡		
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	33戸		
取得価格(百万円)	175		建築年月日	平成4年5月12日		
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 信託不動産にかかる土地のうち、東京都青梅市東青梅六丁目10番9、同所10番10及び同所10番12の土地につき東京電力株式会社を地役権者とする送電線設置のための地役権が設定されており、送電線設置路の送電線路から一定の範囲内における建造物の築造等が禁止されています。 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の共用持分割合は197,666分の65,903であるため管理規約上過半数の議決権を有していませんが、特別決議事項においては単独の反対により議案の可決を妨げることは可能です。敷地権につき登記がなされています。 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 					

物件番号：G-17 物件名称：パークテラス市川					
物件特性	JR総武線「市川」駅より徒歩約4分及び京成電鉄本線「市川真間」より徒歩約6分に位置する南向き・北向きのシングルタイプのマンションです。「市川」駅から「東京」駅まで快速を利用して約20分と都心への接近性は良好です。周囲は徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「市川」駅前周辺には商業施設が集積しており、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活上の利便性は良好と考えられます。1階店舗を除く全ての住戸は現在社宅用途として一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所)千葉県市川市市川一丁目24番3号		(地番)千葉県市川市市川一丁目1045番4他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	228.63㎡		用途	共同住宅、事務所
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,063.41㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	876.89㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	620		建築年月日	平成16年4月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：G-18 物件名称：パークテラス塩焼					
物件特性	東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩約13分、「塩焼4丁目」バス停まで徒歩約4分の位置に所在する南向き主体のシングルタイプのマンションです。「妙典」駅から「大手町」駅までは約25分と都心へのアクセスが良好です。また、隣接する地域には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「妙典駅」周辺には大型スーパーマーケット等があり、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も魅力的な物件です。				
所在地	(住所)千葉県市川市塩焼四丁目12番22号		(地番)千葉県市川市塩焼四丁目12番地94他4筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	485.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	871.84㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	583.76㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	36戸	
取得価格(百万円)	310		建築年月日	平成5年4月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号：G-19 物件名称：パークテラス堀江					
物件特性	JR京葉線「新浦安」駅から徒歩で約22分、当該物件の最寄バス停「東野一丁目」より徒歩約2分の位置に所在する南向きシングルタイプのマンションです。京葉線「新浦安」駅から「東京」駅まで快速を利用して約15分と都心へのアクセスも良好です。徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、南西側には近隣商店街があり、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も魅力的な物件です。				
所在地	(住所)千葉県浦安市堀江一丁目2番14号			(地番)千葉県浦安市堀江一丁目1671番他1筆	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	280.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	407.62㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	374.33㎡	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	22戸	
取得価格(百万円)	193		建築年月日	平成3年3月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：R-1 物件名称：ニューシティレジデンス大通公園					
物件特性	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩5分に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺には合同庁舎や裁判所等の公共公益施設及びオフィスビルが建ち並び、また札幌医大病院をはじめとする規模の大きな病院も所在しています。				
所在地	(住所)北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番地60			(地番)北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番60	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	804.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,692.02㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,996.24㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	726		建築年月日	平成12年10月13日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー株式会社	
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：R-2 物件名称：五色山ハイツ					
物件特性	J R山陽本線「垂水」駅から徒歩12分、山陽電鉄本線「霞ヶ丘」駅から徒歩6分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。南傾斜の高台に建っています。「霞ヶ丘」駅から神戸の中心地「三宮」駅までは「垂水」駅を経由して5駅18分の距離です（乗り換え時間は含みません）。「垂水」駅の海側にはマリニピア神戸（ショッピングセンター）が開業しています。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	（住所）兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目20番18号		（地番）兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目1508番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,923.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,470.13㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,253.34㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能戸数	33戸	
取得価格（百万円）	720		建築年月日	平成5年8月19日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の北側道路は、都市計画道路であり、利用上の制限が課される可能性があります。</p> <p>2. 建物延床面積には、電気室（21㎡）、ポンプ室（20.65㎡）及び自転車置き場（35.7㎡）が含まれます。</p>				

物件番号：R-3 物件名称：ニューシティレジデンス西公園					
物件特性	福岡市営地下鉄1号線「大濠公園」駅から徒歩7分に位置します。建物の主要開口部は南向きです。「西新」駅から「姪浜」駅までの間では近年活発に住宅開発が行われているエリアです。本物件の近くには西公園のほか、大濠公園、舞鶴公園もあります。				
所在地	（住所）福岡県福岡市中央区荒戸二丁目5番6号		（地番）福岡県福岡市中央区荒戸二丁目141番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	642.24㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,578.37㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,483.50㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	30戸	
取得価格（百万円）	379		建築年月日	平成12年10月12日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：R-4 物件名称：ニューシティレジデンス西大濠					
物件特性	福岡市営地下鉄1号線「西新」駅、「唐人町」駅それぞれ徒歩8、10分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。「西新」駅から「姪浜」駅までの間では近年活発に住宅開発が行われているエリアです。本物件の近くには西公園のほか、大濠公園及び舞鶴公園もあります。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号		(地番) 福岡県福岡市中央区今川二丁目七区365番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	763.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,099.47㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,013.22㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	17戸	
取得価格(百万円)	258		建築年月日	平成12年5月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：R-5 物件名称：ニューシティレジデンス加古川					
物件特性	JR山陽本線「加古川」駅から徒歩18分に位置します。建物は壱番館、弐番館の2棟から構成されており、それぞれの主要開口部は南及び南東向きです。山陽本線快速で「三ノ宮」駅まで約29分、「大阪」駅まで50分です。周辺は一般住宅を中心にマンション、店舗も見られる住宅地域です。				
所在地	(住所) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、380番地1		(地番) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字知原380番1他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5,833.65㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,918.62㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,888.02㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	34戸	
取得価格(百万円)	274		建築年月日	平成12年9月8日	
PM会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 筆界確認書記載の当該各境界の記載の一部に不備があることにより、隣地所有者との間での一部の境界合意の存否は必ずしも明らかではありません。 信託不動産にかかる土地は不整形地であり、かつ増水時の調整池を兼ねた通路等を含んでいます。 				

物件番号：R-6 物件名称：ライオンズマンション前橋西片貝					
物件特性	上毛電気鉄道「三俣」駅及び「片貝」駅からそれぞれ徒歩8分の距離に位置します。建物はL型の形状で主要開口部は南及び東向きです。「三俣」駅から「中央前橋」駅までは2駅3分の距離です。「片貝」駅前には深夜24時まで営業しているスーパー「フレッシュイ」があります。				
所在地	(住所)群馬県前橋市西片貝町一丁目301番地5		(地番)群馬県前橋市西片貝町一丁目301番5		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,224.00㎡		用途	居宅
	用途地域	-		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/70%		延床面積	2,444.14㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,284.45㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	23戸	
取得価格(百万円)	202		建築年月日	平成4年2月19日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツウ有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の所有部分は40戸中23戸であるため管理規約上過半数の議決権を有しています。敷地権につき登記がなされています。 信託不動産にかかる建物の在する地域は都市計画区域の市街化調整区域に指定されています。なお、信託不動産にかかる土地については「既存宅地」の確認を受けて建物が建築されています。 				

物件番号：R-7 物件名称：アブリーレ垂水					
物件特性	本物件周辺は神戸市郊外のベッドタウンと位置づけられる地域で、中高層のマンションを主体とし戸建住宅も見られる閑静な住宅地域です。最寄りのJR「垂水」駅までは徒歩約16分、加えて豊富なバス便も利用できます。102台の平面駐車場は自家用車通勤の需要にも対応しています。主要開口部は南東向きです。全戸ファミリータイプで、定期借家契約により企業の社宅として使用されています。				
所在地	(住所)兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号		(地番)兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目2246番70		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5708.48㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	6,989.53㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,545.25㎡	
信託期間満了日	平成22年11月26日		賃貸可能戸数	99戸	
取得価格(百万円)	1,710		建築年月日	平成15年1月22日	
PM会社	株式会社神戸製鋼所		サブリース会社	該当なし	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： R-8 物件名称：ニューシティレジデンス上本町					
物件特性	本物件の所在する大阪市天王寺区は旧来より優良な住環境を有する地域として知られており、大阪市内中心部の高い利便性と教育文化の充実度を反映し、近年住宅としての利用が進んでいます。近鉄奈良線「上本町」駅から徒歩約2分に立地する主要開口部は西向きファミリー及びシングル向けの物件です。				
所在地	(住所)大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目3番17号		(地番)大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目2番10他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	424.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域/第2種住居地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	600%/80% 400%/80% 300%/60%		延床面積	2,163.23㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,826.30㎡	
信託期間満了日	平成22年9月30日		賃貸可能戸数	30戸	
取得価格(百万円)	855		建築年月日	平成16年7月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ533.54%・76.01%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p> <p>2. 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱につき、一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、3台につき、平成18年2月末日現在、確保されておりません。</p>				

物件番号： R-9 物件名称：クレスト草津					
物件特性	草津市は、京阪神の大都市近郊に所在し、ベッタタウンとして、また工業都市として、そして立命館大学・龍谷大学等のキャンパスタウンとして発展してきました。本物件は、「南草津」駅から約3km、立命館大学びわこキャンパスまで約2.4km、龍谷大学瀬田学舎まで約3km、滋賀医科大学まで約1.6kmと各大学と近く、安定した需要が期待できる南東向き主体の学生マンションです。本物件は、コープ総合リビング株式会社への一括賃貸物件で、質料保証型の賃貸借に供されています。				
所在地	(住所)滋賀県草津市笠山五丁目3番27号		(地番)滋賀県草津市笠山五丁目字笹ノ口480番他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	7,615.08㎡		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC、11F/B2
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	15,176.45㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	13,452.80㎡	
信託期間満了日	平成25年6月30日		賃貸可能戸数	540戸	
取得価格(百万円)	3,830		建築年月日	平成11年2月4日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： R-10 物件名称：ニューシティレジデンス本町イースト					
物件特性	大阪地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約3分に位置する主要開口部が南向き・北向きのシングルタイプを中心とするマンションです。最寄り駅「堺筋本町」駅から大阪市営中央線で「本町」駅まで約1分、「本町」駅から大阪市営御堂筋線で「梅田」駅まで約5分と大阪の中心地への接近性も良好であることから、利便性を志向する単身者に人気が高く賃貸需要は旺盛な地域です。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号		(地番) 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	639.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	4,402.21㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	3,471.39㎡
信託期間満了日	平成25年12月31日			賃貸可能戸数	117戸
取得価格(百万円)	1,740			建築年月日	平成17年2月22日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： R-11 物件名称：ニューシティレジデンス新梅田					
物件特性	阪急「中津」駅から南西方約480m(徒歩6分)、阪急「梅田」駅から北西約1,300mに立地する主要開口部が西向き・南向きのシングルタイプを中心とする物件です。隣接する梅田地区には、大規模商業施設やホテル、文化・娯楽施設が集積しさらに縦横に地下街が形成される等、西日本最大の商業地域が形成されています。都心接近性に加え生活利便性の高い地域であることから単身者やファミリー層に人気が高く、賃貸需要は旺盛な地域といえます。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号		(地番) 大阪府大阪市北区中津六丁目11番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,149.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	3,642.57㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	3,279.90㎡
信託期間満了日	平成25年12月31日			賃貸可能戸数	108戸
取得価格(百万円)	1,640			建築年月日	平成17年2月14日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

(参考情報) 第2期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要

(1) 本投資法人は、第2期末(平成18年2月28日)後に下記(a)記載の不動産所有権を取得しました。

(a) ニューシティレジデンス静岡鷹匠(取得日:平成18年3月30日)

物件番号: R-12 物件名称: ニューシティレジデンス静岡鷹匠					
物件特性	本物件は、最寄駅JR東海道線・東海道新幹線「静岡」駅より徒歩8分に位置しています。静岡駅前のデパート等が立地する商業エリア、駿府公園周辺の市役所・文化会館等が立地する文化エリアに立地し生活にも至便性があり、また駅からも徒歩圏という交通利便性に優れたマンションです。周辺は駿府城下の屋敷町と呼ばれるに相応しい格式ある閉静な住宅地です。				
所在地	(住所) 静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番8		(地番) 静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	511.80㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	2,111.51㎡
受託者	なし			賃貸可能面積	1,731.52㎡
信託期間満了日	なし			賃貸可能戸数	45戸
取得価格(百万円)	770			建築年月日	平成18年2月27日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	株式会社ニューシティリビング
特記事項	該当事項はありません。				

(2) また、本投資法人は、下記(b)から(g)に記載の不動産所有権及び不動産投資信託受益権を取得することを決定し、公表しています。なお、下記(c)ないし(f)に記載の物件については、それぞれ不動産投資信託受益権として取得しますが、本投資法人による取得完了後、各物件を信託財産とする不動産管理処分信託契約はそれぞれ合意解除され、本投資法人が各物件の所有権を取得する予定です。

(b) ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー（取得予定日：平成18年9月20日又は譲渡実行日において物件の稼働率が、50%以上となったことを本投資法人が確認した上で、売主との間で別途合意する日）

物件番号： M-23 物件名称：ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー					
物件特性	本物件は東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩約5分に位置するファミリータイプを中心とした地上25階建のタワーマンションです。本物件の所在する地域には、海岸通り沿いにオフィスビルやマンション等が建ち並び、周辺には再開発による新しい商業施設やスポーツクラブ等が見受けられます。本物件の正面にあるバス停より「品川駅東口」バス停までは約15分、また本物件から徒歩約5分の京浜急行線「青物横丁」駅から同線「品川」駅までは約5分と、品川方面への交通利便性があるほか、上記「青物横丁」駅から羽田空港まで約20分、東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅からJR線「新宿」駅まで約18分と都心へのアクセス性に優れています。				
所在地	(住所) 東京都品川区東品川四丁目10番18号		(地番) 東京都品川区東品川四丁目50番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,523.55㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、25F/B2F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	17,509.66㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	12,732.35
信託期間満了日	平成24年1月27日			賃貸可能戸数	208
取得価格(百万円)	9,350			建築年月日	平成17年11月22日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティリビング	
特記事項	該当事項はありません。				

(c) ニューシティレジデンス銀座 (取得予定日: 平成18年4月27日)

物件番号: C-34 物件名称: ニューシティレジデンス銀座					
物件特性	都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅から徒歩約4分に位置する、シングルタイプとアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。本物件の所在する地域は銀座地区内の「中央通り」以南における商業地域であり、最寄駅のほか、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「東銀座」駅からも徒歩約7分に位置しています。				
所在地	(住所) 東京都中央区銀座八丁目18番2号	(地番) 東京都中央区銀座八丁目215番4、215番25			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	491.03㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、14F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	4,386.07㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,494.42㎡	
信託期間満了日	平成26年1月31日		賃貸可能戸数	96	
取得価格(百万円)	4,000		建築年月日	平成17年10月20日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティリビング		
特記事項	1. 敷地内北西側に私道(建築基準法42条2項道路)が存在しています。私道部分及び道路後退部分22.89㎡は建築確認面積から除外しており、建築確認対象面積は468.14㎡となります。私道利用者の水道管及びガス管が埋設されています。				

(d) ニューシティレジデンス日本橋水天宮 (取得予定日: 平成18年4月27日)

物件番号: C-35 物件名称: ニューシティレジデンス日本橋水天宮					
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩約7分、東京メトロ半蔵門線「水天宮」駅徒歩約5分に位置するアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。本物件の所在する地域は、中央区の北東部に当たり、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩圏内の日本橋蛸殻町、日本橋小網町等を中心として成立する地域として把握されます。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋小網町2番1号	(地番) 東京都中央区日本橋小網町2番8他2筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	693.38㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・防火地域		構造・階数	SRC、RC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	5,762.36㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,602.95㎡	
信託期間満了日	平成26年1月31日		賃貸可能戸数	88	
取得価格(百万円)	3,332		建築年月日	平成17年7月25日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティリビング		
特記事項	1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。				

(e) ニューシティレジデンス阿倍野 (取得予定日 : 平成18年 4 月27日)

物件番号 : R-13 物件名称 : ニューシティレジデンス阿倍野					
物件特性	本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「阿倍野」駅徒歩約2分に位置するファミリータイプを中心とするマンションです。本物件の存する地域は、大阪市南部の商業・交通の中心的位置にある「天王寺ターミナル」に近接し、上記の地下鉄谷町線「阿倍野」駅のほか「R大阪環状線・阪和線」天王寺駅、大阪市営地下鉄御堂筋線「天王寺」駅及び近鉄南大阪線「大阪阿倍野橋」駅がそれぞれ徒歩4分程度で利用可能であるため、交通利便性が高いエリアです。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目4番37号		(地番) 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋二丁目34番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,174.13㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域・防火地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80% 400%/80%		延床面積	11,579.44㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	10,832.11㎡	
信託期間満了日	平成24年2月16日		賃貸可能戸数	153	
取得価格(百万円)	5,400		建築年月日	平成18年1月17日	
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティリビング	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、556.30%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。) 3. 信託不動産にかかる土地には、私道部分(約108㎡)が含まれており、東側道路の一部となっています。 4. 信託不動産にかかる土地の一部隣接地の建物等が越境しており、当該越境に関し覚書を締結しております。 5. 信託不動産にかかる土地に商店会所有のアーケードの一部が越境しておりますが、当該越境に関し書面等を取り交わしておりません。 6. 信託不動産にかかる土地の一部隣接地の建物からの排水管があり、排水柵に接続されております。 				

(f) ニューシティレジデンス大手通 (取得予定日 : 平成18年 4 月27日)

物件番号 : R-14 物件名称 : ニューシティレジデンス大手通					
物件特性	本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅徒歩約9分に位置するシングルタイプのマンションです。本物件の存する地域は、スーパー、飲食店、各種金融機関の支店等が存しており、日常の生活利便性が良好であり、鉄道交通の面では、上記の地下鉄堺筋線「北浜」駅のほか同線「堺筋本町」駅、大阪市営地下鉄谷町線「谷町四丁目」駅、「天満橋」駅が本物件からほぼ同距離で利用可能であるため、交通利便性が高いエリアです。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区大手通二丁目4番15号		(地番) 大阪府大阪市中央区大手通二丁目39番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	139.33㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域・防火地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	800%/80%		延床面積	1,029.62㎡
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	860.48㎡	
信託期間満了日	平成24年2月9日		賃貸可能戸数	31	
取得価格(百万円)	382		建築年月日	平成18年1月17日	
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティリビング	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。 2. 信託不動産にかかる土地の一部隣接地の建物等が越境しており、当該越境に関し覚書を締結しております。 				

(g) ニューシティレジデンス栄 (取得予定日 : 平成19年 3 月23日)

(取得の概要)

所在地	: 住所	愛知県名古屋市中区栄四丁目16番 (以下未定)
	: 地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目1610番
用途	: 共同住宅	
面積	: 土地	497.65m ²
	: 建物	2,111.51m ² (予定)
構造	: 鉄筋コンクリート造、13階建て	
建築時期	: 平成19年 3 月 (予定)	
取得価格	: 1,360百万円	

二. 建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、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・ジャパン株式会社又は株式会社インデックス・コンサルティング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）。

（注1）建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、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。

< 建物エンジニアリング・レポートの概要 >

物件番号	名称（注1）	修繕費（千円）（注2）			建物再調達価格（百万円）	予想損失率（注3）	調査時点	調査会社
		緊急	1年以内	取得後12年間				
C-1	NCR南青山	0	0	18,471	787	9.7%	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-2	NCR西麻布ツインタワー	0	0	17,767	714	8.5%	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-3	NCR西麻布	0	0	17,550	736	6.6%	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-4	NCRお茶の水	0	0	9,811	586	12.7%	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-5	NCR参宮橋	0	0	39,141	440	7.4%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-6	NCR新宿壹番館	0	0	20,239	501	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-7	NCR新宿貳番館	0	0	9,660	228	11.0%	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-8	NCR日本橋イースト	0	0	16,031	463	18.3%	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-9	NCR日本橋ウエスト	0	0	12,815	470	18.0%	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-10	NCR銀座ツイン	0	0	9,674	387	11.9%	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	0	0	15,306	338	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
C-12	NCR原宿	0	0	16,043	302	15.6%	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-13	NCR三田	0	0	9,243	308	11.9%	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	16.4%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-15	NCR千駄ヶ谷	0	0	20,040	173	9.0%	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-16	NCR新宿7丁目	0	0	34,560	235	6.0%	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-17	NCR市谷左内町	0	0	13,954	181	6.3%	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-18	NCR日本橋人形町	0	0	9,806	441	10.6%	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	0	0	10,195	453	13.2%	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	12.1%	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-21	NCR神保町	0	0	17,910	844	14.2%	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-22	NCR日本橋人形町	0	0	11,360	539	12.9%	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	0	0	13,690	383	12.6%	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	0	0	14,070	307	13.7%	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-25	NCR新宿御苑	0	0	21,864	998	12.4%	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-26	NCR笹塚	0	0	27,980	928	8.1%	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-27	NCR高輪台	0	0	10,807	307	13.8%	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	150	0	13,062	299	12.7%	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-29	NCR新宿御苑	0	0	4,920	198	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
C-30	NCR銀座イースト	0	0	3,890	184	12.8%	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	0	0	12,980	178	11.2%	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-32	NCR南麻布	0	0	9,830	200	9.0%	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-33	NCR南麻布イースト	0	0	8,424	320	9.3%	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-36	NCR高輪	0	0	58,760	2,706	12.4%	平成17年11月	株式会社インデックス コンサルティング
M-1	NCR目黒三田	0	0	18,056	1,064	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
M-2	NCR等々力	0	0	102,093	733	9.7%	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-3	NCR本所吾妻橋	0	0	12,140	512	12.6%	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-4	NCR北沢	0	0	8,222	283	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
M-5	NCR目黒	0	0	18,803	320	9.7%	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-6	NCR洗足公園	0	0	66,742	342	12.5%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-7	NCR経堂	0	0	46,170	439	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-8	NCR門前仲町	0	0	15,962	213	18.5%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-9	NCR田園調布	0	0	46,433	234	7.3%	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-10	NCR根岸	0	0	16,771	148	19.8%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社

物件番号	名称(注1)	修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)	予想損失率(注3)	調査時点	調査会社
		緊急	1年以内	取得後12年間				
M-11	NCR上池台	0	0	13,665	86	15.0%	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-12	NCR大塚	0	0	11,470	520	13.6%	平成17年1月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-13	NCR森下	0	0	10,790	404	11.8%	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	4.7%	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	5.8%	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	7.3%	平成17年5月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-17	NCR自由が丘	0	0	12,680	358	8.8%	平成17年7月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-18	NCR目白イースト	0	0	8,782	327	9.2%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
M-19	NCR入谷	0	0	7,690	308	16.8%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
M-20	NCR池袋	0	0	25,850	977	20.7%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-21	NCR要町	0	0	16,550	400	16.5%	平成17年10月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-22	NCR上野タワー	0	0	26,040	1,110	11.1%	平成18年1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	2.4%	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-2	NCR船橋本町	0	0	52,117	342	26.8%	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-3	SH元住吉	-	-	-	911	15.3%	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-4	NCR豊田	0	0	47,480	815	10.2%	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-5	NCR西船橋	0	0	18,933	368	10.2%	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-6	NCR舞浜	0	0	9,948	311	18.1%	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-7	NCR市川妙典	0	0	6,617	257	18.2%	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-8	NCR久米川	0	0	33,314	431	11.2%	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-9	NCR浦安	0	0	7,498	243	16.0%	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-10	NCR南行徳	0	0	9,513	242	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-11	NCR南行徳	0	0	6,949	173	20.3%	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-12	NCR野毛山	0	0	11,073	187	11.9%	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	15.3%	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-14	NCR湘南	0	0	19,319	226	7.2%	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-15	LM淵野辺本町	-	-	-	344	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
G-16	LM東青梅第三	-	-	-	400	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
G-17	PT市川	0	0	4,930	238	12.6%	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-18	PT塩焼	400	5,470	38,000	210	10.5%	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	12.3%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
R-1	NCR大通公園	0	0	22,562	620	2.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-2	五色山ハイツ	0	0	31,245	438	4.1%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-3	NCR西公園	0	0	16,666	282	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-4	NCR西大濠	0	0	15,923	212	0.5%	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-5	NCR加古川	0	0	19,255	354	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
R-6	LM前橋西片貝	-	-	-	454	3.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-7	アプリーレ垂水	0	0	30,836	903	4.4%	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-8	NCR上本町	0	0	15,103	398	6.1%	平成17年1月	株式会社インデックス コンサルティング
R-9	クレスト草津	0	0	224,400	2,981	4.8%	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	5.8%	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	846	9.1%	平成17年7月	株式会社インデックス コンサルティング

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

(注2) 「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

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

(注4) 以下の区分所有建物については、修繕費の算定をしていません。SH元住吉、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝

ホ. ポートフォリオの分散状況

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18年2月28日現在)

地域(注1)	取得価格(円)	比率(注2)
都心主要5区	61,597,000,000	50.3%
東京23区(都心主要5区を除きます。)	30,550,000,000	25.0%
東京23区を除く東京圏	17,910,000,000	14.6%
地方	12,334,000,000	10.1%
合計	122,391,000,000	100.0%

(ロ) 築年数別()

(平成18年2月28日現在)

年数	取得価格(円)	比率(注2)
2年以下	48,723,000,000	39.8%
2年超4年以下	47,945,000,000	39.2%
4年超6年以下	9,360,000,000	7.6%
6年超8年以下	6,724,000,000	5.5%
8年超	9,639,000,000	7.9%
合計	122,391,000,000	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18年2月28日現在の平均築年数は、3.5年です(小数点第2位を四捨五入しています。)

(ハ) 住居タイプ別

(平成18年2月28日現在)

住居タイプ(注3)	賃貸可能面積(m ²)(注4)	比率(注2)
シングルタイプ	58,507.84	31.8%
アーバンファミリータイプ	59,090.03	32.2%
ファミリータイプ	53,913.90	29.3%
プレミアムタイプ	7,837.61	4.3%
その他	4,373.14	2.4%
合計	183,722.52	100.0%

(注1)「地域」欄に記載されている「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除く)」とは、

く。）」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2) 「比率」欄には、取得価格の総額に対する比率又は総賃貸可能面積に対する比率を記載しており、小数点以下第二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) 「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可能な面積を意味します。

へ. 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2期末保有資産にかかる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18年2月28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エステートサービス(注4)	不動産管理業	54,890.42	2,258
2	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	特別目的会社	25,451.47	754
3	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	特別目的会社	19,909.46	764
4	ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	特別目的会社	18,761.39	696
5	株式会社ニューシティリビング(注4)	不動産管理業	13,915.65	694
6	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	特別目的会社	17,954.92	984
7	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	特別目的会社	9,464.95	401
8	ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社(注5)	特別目的会社	6,896.65	389
	主要なテナントの合計		167,244.91	6,944
	全体ポートフォリオの合計		173,790.16	7,068
	(全体のポートフォリオに占める比率)		96.2%	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・ツー有限会社、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・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18年2月末日現在、信託不動産の各物件(アプリーレ垂水を除く。)について、上記6社、株式会社ニューシティエステートサービス及び株式会社ニューシティリビングの8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、各信託不動産の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、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、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18年2月28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) 株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

(注5) 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收受する賃料は、各サブリース会社が転借人（エンド・テナント）から收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、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・保証金を收受していません（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18年2月28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	N C R 横浜イースト	平成21年4月27日
		N C R 三田	平成21年4月27日
		N C R 門前仲町	平成21年4月27日
		N C R 新宿壱番館	平成20年7月22日
		N C R 新宿弐番館	平成20年7月22日
		N C R 等々力	平成20年7月22日
2	ニューシティ・リーシング・ツー 株式会社	N C R 原宿	平成20年7月24日
		N C R 西船橋	平成20年7月24日
		N C R 目黒	平成20年7月24日
		N C R 洗足公園	平成20年7月24日
		N C R 久米川	平成20年7月24日
		N C R 代々木上原	平成20年7月24日
		N C R 千駄ヶ谷	平成20年7月24日
		N C R 新宿7丁目	平成20年7月24日
		N C R 市谷左内町	平成20年7月24日
		N C R 田園調布	平成20年7月24日
		N C R 野毛山	平成20年7月24日
		N C R 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	N C R 根岸	平成20年7月24日
		N C R 上池台	平成20年7月24日
		N C R 南林間	平成20年7月24日
		N C R 大通公園	平成20年7月24日
		N C R 加古川	平成20年7月24日
		N C R 西公園	平成20年7月24日
		N C R 西大濠	平成20年7月24日
		L M 東青梅第三	平成20年7月24日
		L M 前橋西片貝	平成20年7月24日
		L M 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	N C R 日本橋イースト	平成20年7月30日
		N C R 日本橋ウエスト	平成20年7月30日
		N C R 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	N C R 銀座ツイン	平成20年11月20日
		N C R 銀座ツイン	平成20年11月20日
		N C R 本所吾妻橋	平成21年1月19日
		N C R 豊田	平成21年1月21日
		N C R 西麻布	平成21年1月20日
		N C R 経堂	平成21年2月19日
		S H 元住吉	平成21年2月19日
		N C R 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	N C R 目黒三田	平成21年3月10日
		N C R お茶の水	平成21年3月10日
		N C R 北沢	平成21年3月10日
		N C R 西麻布ツインタワー	平成21年3月10日
		N C R 浦安	平成21年3月21日
		N C R 舞浜	平成21年3月21日
		N C R 南行徳	平成21年3月21日
		N C R 南行徳	平成21年3月21日
		N C R 船橋本町	平成21年3月21日
		N C R 市川妙典	平成21年3月21日

番号	テナント名	物件名(注3)	契約満了日(注4)
6	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	N C R 日本橋人形町	平成22年12月10日
		N C R 日本橋人形町	平成22年12月10日
		N C R 新御茶ノ水	平成22年9月30日
		N C R 大塚	平成22年9月30日
		N C R 森下	平成22年10月15日
		N C R 上本町	平成22年9月30日
7	株式会社ニューシティエステートサービス(注5)	N C R 神保町	平成22年10月28日
		N C R 日本橋人形町	平成23年2月3日
		N C R 神保町	平成25年6月30日
		N C R 銀座イースト	平成25年6月30日
		N C R 新宿御苑	平成25年7月31日
		N C R 笹塚	平成25年7月31日
		N C R 高輪台	平成25年7月31日
		N C R 日本橋人形町	平成25年7月31日
		N C R 新宿御苑	平成25年7月31日
		N C R 銀座イースト	平成25年7月31日
		N C R 若林公園	平成25年4月20日
		N C R 浅草橋	平成25年4月18日
		N C R 学芸大学	平成25年5月31日
		N C R 自由が丘	平成25年7月31日
		N C R 目白イースト	平成25年7月31日
		N C R 入谷	平成25年7月31日
		P T 市川	平成25年7月31日
		P T 塩焼	平成25年7月31日
		P T 堀江	平成25年7月31日
		クレスト草津	平成25年6月30日
N C R 高輪台	平成25年9月30日		
N C R 南麻布	平成25年9月30日		
N C R 池袋	平成25年9月30日		
N C R 本町イースト	平成25年12月31日		
N C R 新梅田	平成25年12月31日		
8	株式会社ニューシティリビング(注5)	N C R 南麻布イースト	平成25年12月31日
		N C R 高輪	平成26年1月31日

番号	テナント名	物件名(注3)	契約満了日(注4)
	株式会社ニューシティリビング	NCR 要町	平成26年1月31日
		NCR 上野タワー	平成26年2月28日

- (注1) 本投資法人は、各信託不動産(アプリーレ垂水を除く。)の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、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18年2月末日現在、上記のサブリース会社から信託受託者に敷金・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、それを現信託受益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、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も、対象となる信託不動産にかかる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。
- (注5) 株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

(ロ) 賃貸借の状況の全体概要

第2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18年2月28日現在)

テナントの総数の合計(注1)	9
月額総賃料(注2)	589,062,206円
敷金・保証金の合計(注3)	1,384,940,175円
総賃貸可能面積(注4)	183,722.52m ²
総賃貸面積(注5)	173,790.16m ²
稼働率(注6)	94.6%
総賃貸可能戸数(注7)	4,526戸
賃貸戸数(注8)	4,322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18年2月28日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料(月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。

(注3)「敷金・保証金の合計」欄については、原則として、平成18年2月28日時点において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18年2月28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、千円未満を切り捨てています。

(注4)「総賃貸可能面積」欄は、個々の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、第2期末保有資産の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、個々の信託不動産について賃貸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。

(八) 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 (㎡)	93,786.64	93,786.64	110,209.67	110,209.67	113,172.94	114,775.82	133,547.91	153,429.01	153,429.01
賃貸契約面積(㎡)	86,421.24	86,438.52	101,081.13	101,745.56	103,624.89	104,086.50	123,410.73	140,342.51	140,713.59
稼働率	92.1%	92.2%	91.7%	92.3%	91.6%	90.7%	92.4%	91.5%	91.7%
物件数	50	50	57	57	59	60	63	77	77
賃貸可能戸数(戸)	2,067	2,067	2,390	2,390	2,445	2,483	3,151	3,766	3,766

年月 項目	平成 17 年 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
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
賃貸契約面積(㎡)	145,450.36	147,427.94	149,812.79	159,045.13	167,769.53	173,790.16
稼働率	91.2%	92.4%	93.9%	95.0%	93.5%	94.6%
物件数	80	80	80	83	85	86
賃貸可能戸数(戸)	3,917	3,917	3,917	4,182	4,424	4,526

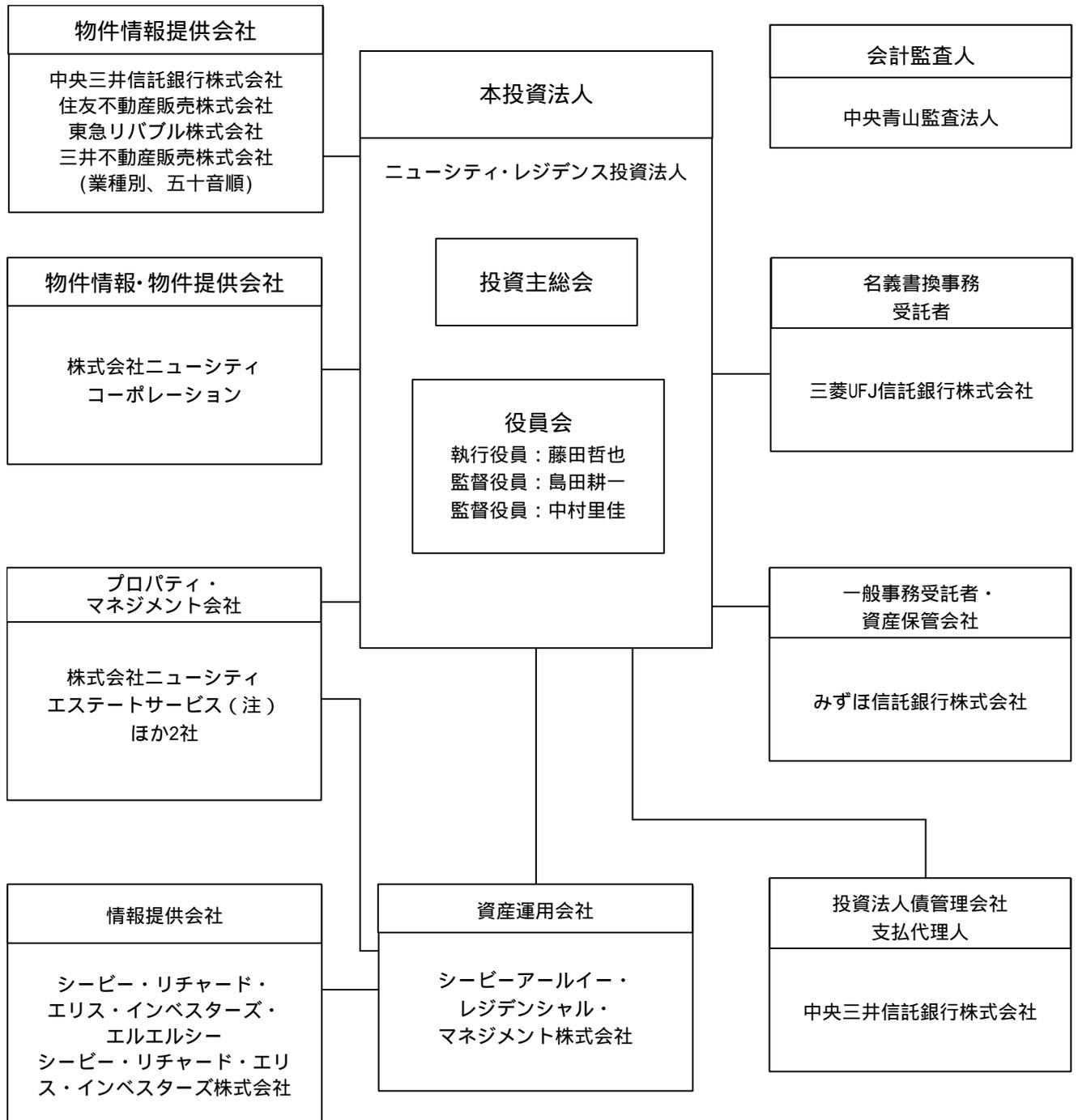
(注1) 「総賃貸可能面積」とは、個々の信託不動産について本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積を意味します。
(注2) 「賃貸契約面積」とは、「総賃貸可能面積」のうち、実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積を意味します。

(3) その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「(2) 投資不動産物件」をご参照下さい。その他については該当事項はありません。

投資法人の関係法人（「1.投資法人の関係法人」の参考資料）

本投資法人の仕組図



(注) 株式会社ニューシティエステートサービスは、平成 18 年 4 月 14 日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割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、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び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、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務は 運用資産の運用に係る業務、本投資法人が行う資金調達に係る業務、運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、運用資産に係る運営計画の策定業務、及び 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に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第3号乃至第6号）として、本投資法人の 投資証券の発行に関する事務、 機関の運営に関する事務の一部、 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、及び 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係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。
名義書換事務受託者	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111条第2号及び3号）として、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、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資口の譲渡・移転等に係る名義書換、投資証券の発行に関する事務、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、及び投資主及び証券保管振替制度による実質投資主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。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
物件情報・物件提供会社	株式会社 ニューシティ コーポレーション	平成16年10月28日付で本投資法人及び資産運用会社との間で不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書（Master Agreement concerning Provision of Information on Real Estate and Support of Business）を締結しており、同協定書に基づいて本投資法人に一定の情報及び物件を提供します。
情報提供会社	シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・エルエルシー シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社	平成16年10月28日付で資産運用会社との間で情報及びアドバイスに関する合意書（Agreement concerning Provision of Information and Advice）を締結しており、同契約に基づき、一定の情報を提供します。

役割	名称	業務の概要
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ニューシティエステートサービス (以下「N C E S」といいます。)(注)	平成16年10月29日付で本投資法人、資産運用会社及びN C E Sの間で、本投資法人の取得資産にかかるプロパティ・マネジメント業務(例えば、保守、管理、修繕及び美化に関する業務、不動産の運営、修繕、保守及び保守点検のため又は本契約の範囲内のその他の行為のために第三者と契約を締結する必要がある場合における第三者との契約締結、不動産の管理運営のために必要又は適当な装置、用具、機器、材料及び消耗品の購入等の物件管理業務、及び不動産のテナントに対し賃貸借契約に限った債務の支払いを履行させるための措置、その他のテナントへの賃貸管理業務に関わる一切の業務を指します。)(以下これらの業務を総称して「プロパティ・マネジメント業務」といいます。)の委託にかかる基本合意に関する基本合意書(以下「基本合意書」といいます。)を締結しています。本投資法人(信託受益権の形態で保有を予定している不動産については、信託受託者)は、直接に又は信託受益権の形態により保有し、又は今後保有を予定する不動産について、不動産の運営のため必要となるプロパティ・マネジメント業務につき、N C E Sに当該業務を原則として全て委託する方針を採ってまいりましたが、N C E Sと株式会社ニューシティリビングとの合併後は、N C E Sの基本合意書における地位を承継する株式会社ニューシティプロパティサービスに、引き続き当該業務を原則としてすべて委託する方針です。
物件情報提供会社	中央三井信託銀行株式会社 住友不動産販売株式会社 東急リバブル株式会社 三井不動産販売株式会社	本投資法人は物件情報提供会社各社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を締結しており、第三者が保有し、又は開発・保有を予定する不動産等に関する情報の提供を受けます。

(注)株式会社ニューシティエステートサービスは、平成18年4月14日をもって株式会社ニューシティリビングと合併して消滅し、それに伴って株式会社ニューシティエステートサービスの基本合意書における地位は、株式会社ニューシティリビングに承継されました。また、株式会社ニューシティリビングは、合併後、株式会社ニューシティプロパティサービスに商号を変更しました。