

平成 18 年 8 月期 (平成 18 年 3 月 1 日 ~ 平成 18 年 8 月 31 日) 決算短信

平成 18 年 10 月 27 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 10 月 27 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 11 月 20 日 (予定)

1. 平成 18 年 8 月期の運用、資産の状況 (平成 18 年 3 月 1 日 ~ 平成 18 年 8 月 31 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	%
平成 18 年 8 月期	4,201	25.6	2,075	19.3	1,635	13.9	1,630	13.8
平成 18 年 2 月期	3,346	3.8	1,739	0.0	1,435	24.7	1,433	25.0

	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	%	%	%
平成 18 年 8 月期	13,301	2.4 (4.9)	1.1 (2.2)	38.9
平成 18 年 2 月期	12,027	2.7 (5.4)	1.2 (2.4)	42.9

(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 8 月期 122,612 口 平成 18 年 2 月期 119,193 口
 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あり、小数点第 2 以下を四捨五入しています。
 平成 18 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 (184 日) × 365 (日)
 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)
 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。

(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	%	%
平成 18 年 8 月期	13,302 円	1,630 百万円	- 円	- 百万円	100.0%	2.4%
平成 18 年 2 月期	11,692 円	1,433 百万円	- 円	- 百万円	99.9%	2.2%

(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
平成 18 年 8 月期	164,094 百万円	66,756 百万円	40.7%	544,451 円
平成 18 年 2 月期	135,663 百万円	66,539 百万円	49.0%	542,687 円

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

2. 平成 19 年 2 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 9 月 1 日 ~ 平成 19 年 2 月 28 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
平成 19 年 2 月期	5,442 百万円	2,384 百万円	2,382 百万円	14,520 円	- 円

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 16,453 円 予想日数加重平均投資口数 144,833 口
 (注) 上記予想は添付資料の「第 4 期 (平成 18 年 9 月 1 日 ~ 平成 19 年 2 月 28 日) 及び第 5 期 (平成 19 年 3 月 1 日 ~ 平成 19 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 117 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

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 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8965）しました。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。

当期の概況

(イ) 運用環境

本投資法人をとりまく運用環境は概ね以下のとおりです。

a. 賃貸住宅市場

1990年代初頭のいわゆる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、企業による不動産所有・利用の形態の変化（例：寮・社宅制度の廃止等を含みます。）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良質の賃貸住宅志向等も追い風となり、従来供給戸数が乏しかった優良賃貸住宅に対する需要が、特に東京圏を中心として高まっているものと考えております。地方主要都市においても、一部地域の都市中心部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。昨今、開発に適した土地の取引価格が上昇してきていることに伴い、今後は住宅やマンションの分譲価格が上昇することが見込まれ、相対的に賃貸住宅の価格優位性が高まっていくものと資産運用会社は考えており、優良賃貸住宅への堅調な需要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継続しているものの、優良賃貸住宅物件の取得価格の上昇に伴って、都市中心部における優良賃貸物件の希少性が高まってきており、一般消費活動の回復基調にも同調した堅調な需要に支えられて、優良賃貸住宅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、不動産の評価基準には、値上がり期待よりも不動産からの収益に基づく評価を基礎とするとの考え方が浸透し確立しつつあるといわれています。また、投信法の改正により導入された本投資法人を含む不動産投資信託を投資主体とし、又はそれ以外の組織形態での不動産ファンドを投資主体として、需要の多い都心部の好立地物件を中心に、賃貸住宅への投資は引き続き増加傾向が認められます。特に、最近では、数多くの不動産をポートフォリオとして保有し、これらの管理運営を専門的管理会社に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が増加し、その結果、このような不動産ファンドによる不動産への投資需要が増加しつつあります。これに応じ、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る一方で、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。このような状況下において、資産デフレの終わりの兆しも見える中、優良賃貸住宅を含む優良投資用不動産の取得競争は激化しており、その需給は逼迫しつつあるものと考えています。

(口) 第3期の運用状況

a. 追加物件取得とポートフォリオの拡大

() 第3期の追加物件の取得

本投資法人は、平成18年3月より86物件(取得価格ベースで1,223.9億円、賃貸可能戸数合計4,526戸)で第3期の資産運用を開始しました。その後、本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指すべく、厳選した資産への追加投資を行ってまいりました。その結果、期末時点における資産規模は、当初目標としていた1,500億円を前倒して達成したほか、1物件あたり30億円以上の大型物件の取得を積極的に行ったことで、平均資産規模を16億円強(上場時の約1.3倍)とし、ポートフォリオの一層の安定化を図ることができました。また、高いリターンを見込むことが可能な地方への分散投資を拡大しております。期末時点の取得資産合計は、93物件、1,504.1億円となり、上場時の約2.5倍にまで拡大しました。

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。

	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 (物件数 / 取得価格合計) (注2)	賃貸可能戸数合計 (注3)
平成18年3月	1物件 / 7.7億円	87物件 / 1,231.6億円	4,571戸
平成18年4月	4物件 / 131.1億円	91物件 / 1,362.8億円	4,939戸
平成18年5月	-	91物件 / 1,362.8億円	4,939戸
平成18年6月	2物件 / 141.3億円	93物件 / 1,504.1億円	5,409戸
平成18年7月	-	93物件 / 1,504.1億円	5,409戸
平成18年8月	-	93物件 / 1,504.1億円	5,409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及び不動産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」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及び不動産信託受益権の原資産たる不動産の総数と、不動産及び不動産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」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及び不動産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。

() 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。築浅物件の取得においては、一般的に、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件について、停止条件付売買契約を締結しています。これら3物件は、稼働率が50%以上となることを取得の条件としています。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3期末現在の稼働率は、ポートフォリオ平均 92.3%（面積ベース）となりました。期中に低稼働で取得した開発物件についても、早期リースアップを実現しています。前期の平成18年1月に取得したニューシティレジデンス高輪（取得価格10,995百万円、賃貸可能戸数169戸）は、1月末時点の稼働率57.2%から5カ月後の6月末に90%を達成、当期末の8月末時点での稼働率は、97.7%とほぼフル稼働状態となっています。

前期末の平成18年2月末時点で保有していたポートフォリオ(86物件)で比較すると、86物件の平均稼働率は、平成18年2月末の94.6%から当期末である平成18年8月末の95.8%へ、1%強上昇しています。

b. 資金調達の状況

当期は、無担保による資金調達の促進と、資金調達先の多様化に重点を置きながら資金調達を実施してまいりました。

当期の実績としては、平成18年4月に全16金融機関と無担保ローン基本合意書を締結し、これに基づき特定資産（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。）の取得を目的として、総額277億円の短期借入れを行いました。また、同月には、将来の特定資産の取得資金又はリファイナンス資金に充当することを企図して20億円のコミットメントラインを設定いたしました。

この結果、本投資法人の当期末の有利子負債残高は946億円（うち短期借入金437億円（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57.6%、長期有利子負債比率は53.8%、長期固定比率（有利子負債残高に占める固定金利負債の比率）は25.6%となりました。

なお、当期末時点における本投資法人の格付けの状況は以下のとおりです。

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

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

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

c. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第3期の実績として営業収益4,201百万円、営業利益2,075百万円、経常利益1,635百万円、当期純利益1,630百万円を計上しました。

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未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は13,302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

直近に公表された公示地価および基準地価格にて示されている通り、東京を中心に大都市圏の住宅地における地価の底打ちまたは上昇傾向が顕著になりつつあります。また、都心中心部で開発に適した土地の取得競争は一層高まっており、これら開発用地の取引価格が今後上昇していくことが見込まれる状況にあり、優良な賃貸住宅不動産の取得価格は引き続き上昇していくものと考えられます。かかる投資環境下における今後の運用の成否の鍵は、安定した収益を将来的に確保できる優良投資用不動産を厳選して取得するための物件の選別と、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やネットワーク構築にあると考えています。一方、日銀のゼロ金利解除により、財務面においても金利上昇という新たな局面への対応が求められており、財務面における強化に加え、これまで以上に資産内容の充実化と効率的運用のための戦略が求められていると考えております。

一方、J-REIT市場は市場開設から5年が経過し、市場規模の拡大とともに上場投資法人数が増加してきており、投資法人間における差別化が求められています。本投資法人は、高品質なポートフォリオと、本投資法人の特徴であるブランド戦略を今後一層推進していくことで、差別化を図っていきたいと考えております。

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

(ロ) 運用状況の見通し

a. 第4期(平成18年9月1日~平成19年2月28日)の運用状況につきましては、営業収益5,442百万円、経常利益2,384百万円、当期純利益2,382百万円、1口当たり分配金14,520円を見込んでおります。

また、第5期(平成19年3月1日~平成19年8月31日)の運用状況につきましては、営業収益4,593百万円、経常利益1,829百万円、当期純利益1,827百万円、1口当たり分配金11,130円を見込んでおります。

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記7ページ記載の「第4期(平成18年9月1日~平成19年2月28日)及び第5期(平成19年3月1日~平成19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

1. 投資口の追加発行

平成 18 年 10 月 27 日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ました。なお、1 口当たりの発行価額及び発行価額の総額などについては、平成 18 年 11 月中旬開催予定の役員会にて決議される予定です。

公募による新投資口の発行（一般募集）

- 発行新投資口数：40,000 口

第三者割当による新投資口発行（注）

- 発行新投資口数：1,456 口
- 割当先：みずほ証券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により当該第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は全く発行されない場合があります。

2. 第 3 期末後に譲渡する予定の資産の概要

本投資法人は、不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、中長期的なポートフォリオの充実及び運用の効率化を推進するために売却予定資産の売却を決定し公表しています。売却予定資産の概要は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	譲渡先	取得価格 (百万円)	売却予定価格 (百万円)
東京23区 (都心主要 5区を除く)	M-1	NCR目黒三 田	GEリア ル・エステ ート株式会 社	6,066	7,070
東京23区 (都心主要 5区を除く)	M-7	NCR経堂	GEリア ル・エステ ート株式会 社	715	757
地方	R-8	NCR上本町	GEリア ル・エステ ート株式会 社	855	859
合計				7,636	8,686

第4期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）及び
第5期（平成19年3月1日～平成19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4期：平成18年9月1日～平成19年2月28日（181日） ・ 第5期：平成19年3月1日～平成19年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第4期につきましては、平成18年8月31日現在保有している93物件に、平成18年12月1日取得予定（ ）のニューシティレジデンス東日本橋及びニューシティレジデンス八雲を加え、平成18年10月31日譲渡予定のニューシティレジデンス目黒三田、ニューシティレジデンス経堂及びニューシティレジデンス上本町を除いた合計92物件を前提としています。 ・ 第5期につきましては、上記に加え平成19年3月23日取得予定のニューシティレジデンス栄及び平成19年6月30日取得予定のニューシティレジデンス森下ウエスト（仮称）を加えた合計94物件を前提としています。 （ ）今回の予想は上記日付にて取得することを前提としておりますが、売主との間で別途合意する日に変更とな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8月31日現在の122,612口に、平成18年10月27日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行数（40,000口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当の上限口数（1,456口）を加えた164,068口を前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成18年8月31日現在の有利子負債比率は約59%です。平成18年10月27日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成19年2月28日及び平成19年8月31日現在の有利子負債比率は約46%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 但し、新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加的資本的支出を含めて定額法により算出しており、第4期に704百万円、第5期に724百万円を見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成18年10月27日開催の役員会において決議した新投資口の追加発行等に係る費用（支出時全額費用処理）を、第4期に見込んでおります。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しております。
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8月31日現在)		前期 (平成18年2月28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	3,624,190		3,909,741		285,551	
信託現金及び信託預金 1	3,835,147		3,493,129		342,017	
営業未収入金	125,735		103,816		21,918	
前払費用	58,439		21,871		36,567	
前渡金	1,218,000		1,733,200		515,200	
未収消費税等	46,449		31,125		15,323	
繰延税金資産	-		42		42	
その他の流動資産	17,456		16,516		940	
貸倒引当金	2,075		1,571		504	
流動資産合計	8,923,342	5.4	9,307,871	6.9	384,529	4.1
・固定資産						
1.有形固定資産						
建物	8,100,235		-		-	
減価償却累計額	67,282	8,032,952	-	-	8,032,952	
構築物	56,072		-		-	
減価償却累計額	383	55,688	-	-	55,688	
機械装置	161,176		-		-	
減価償却累計額	1,696	159,480	-	-	159,480	
工具器具備品	264,293		-		-	
減価償却累計額	6,380	257,912	-	-	257,912	
土地		11,074,399			11,074,399	
信託建物 1	48,717,249		44,896,117		3,821,132	
減価償却累計額	1,519,113	47,198,135	969,895	43,926,221	3,271,913	
信託構築物 1	464,381		413,737		50,644	
減価償却累計額	9,581	454,800	5,927	407,809	46,990	
信託機械装置 1	582,216		537,463		44,753	
減価償却累計額	23,585	558,631	14,827	522,635	35,995	
信託工具器具備品 1	407,363		281,521		125,842	
減価償却累計額	34,948	372,414	20,669	260,851	111,562	
信託土地 1		85,836,151		80,036,383	5,799,768	
有形固定資産合計		154,000,564	93.8	125,153,901	28,846,663	23.1
2.無形固定資産						
信託借地権 1		913,996		913,996	-	
その他無形固定資産		5,429		3,496	1,933	
無形固定資産合計		919,425	0.6	917,492	1,933	0.2
3.投資その他の資産						
差入預託保証金		10,274		10,173	100	
長期前払費用		95,642		131,146	35,503	
修繕積立金		65,435		61,999	3,435	
デリバティブ資産		31,348		19,407	11,941	
投資その他の資産合計		202,701	0.1	222,726	20,025	9.0
固定資産合計		155,122,691	94.5	126,294,120	28,828,570	22.8
・繰延資産						
投資法人債発行費		48,806		61,008	12,201	
繰延資産合計		48,806	0.0	61,008	12,201	20.0
資産合計		164,094,839	100.0	135,663,000	28,431,839	21.0

区分	当期 (平成18年8月31日現在)		前期 (平成18年2月28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	162,516		175,166		12,649	
短期借入金 1, 2	33,500,000		5,800,000		27,700,000	
一年以内返済予定	10,200,000		10,200,000		-	
長期借入金 1						
未払金	327,937		256,809		71,127	
未払費用	120,506		56,984		63,522	
未払法人税等	605		1,445		840	
前受金	383,743		265,609		118,133	
その他の流動負債	48,678		25,047		23,630	
流動負債合計	44,743,987	27.3	16,781,063	12.4	27,962,924	166.6
・固定負債						
投資法人債	14,000,000		14,000,000		-	
長期借入金 1	36,900,000		36,900,000		-	
繰延税金負債	12,348		-		12,348	
預り敷金保証金	127,520		-		127,520	
信託預り敷金保証金	1,554,656		1,422,588		132,067	
繰延ヘッジ利益	-		19,407		19,407	
固定負債合計	52,594,525	32.1	52,341,996	38.6	252,529	0.5
負債合計	97,338,513	59.3	69,123,059	51.0	28,215,453	40.8
(出資の部) 4						
・出資総額						
出資総額 3	-	-	65,106,293	48.0	65,106,293	-
・剰余金						
当期末処分利益	-	-	1,433,646		1,433,646	-
剰余金合計	-	-	1,433,646	1.0	1,433,646	-
出資合計	-	-	66,539,940	49.0	66,539,940	-
負債・出資合計	-	-	135,663,000	100.0	135,663,000	-
(純資産の部)						
・投資主資本						
1. 出資総額	65,106,293		-		65,106,293	
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,631,032		-		1,631,032	
投資主資本合計	66,737,326	40.7			66,737,326	-
・評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	19,000		-		19,000	-
評価・換算差額等合計	19,000	0.0	-		19,000	-
純資産合計	66,756,326	40.7	-		66,756,326	-
負債・純資産合計	164,094,839	100.0			164,094,839	-

2. 損益計算書

区分	当期 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日			前期 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日			増減	
	金額(千円)		構成比	金額(千円)		構成比	金額(千円)	前期比
			%			%		%
1. 営業収益								
不動産賃貸事業収入	4,201,057	4,201,057	100.0	3,346,597	3,346,597	100.0	854,460	25.5
2. 営業費用								
不動産賃貸事業費用	1,559,231			1,209,413				
資産運用報酬	398,530			231,461				
資産保管委託報酬	7,561			7,438				
一般事務委託報酬	22,939			29,012				
役員報酬	4,200			3,906				
その他営業費用	132,940	2,125,403	50.6	125,930	1,607,163	48.0	518,239	32.3
営業利益金額		2,075,654	49.4		1,739,433	52.0	336,220	19.3
3. 営業外収益								
受取利息	197			9				
雑収入	1,886	2,083	0.0	4,222	4,231	0.1	2,148	50.8
4. 営業外費用								
支払利息	240,258			162,545				
融資関連費用	73,871			86,165				
投資法人債利息	113,899			3,087				
新投資口発行費	-			41,702				
投資法人債発行費償却	12,201			12,201				
その他営業外費用	2,369	442,601	10.5	2,729	308,432	9.2	134,168	43.5
経常利益金額		1,635,136	38.9		1,435,233	42.9	199,902	13.9
税引前当期純利益金額		1,635,136	38.9		1,435,233	42.9	199,902	13.9
法人税、住民税及び事業税	4,128			1,449				
法人税等調整額	42	4,170	0.1	165	1,615	0.0	2,555	158.2
当期純利益金額		1,630,965	38.8		1,433,617	42.8	197,347	13.8
前期繰越利益		67			28		38	
当期末処分利益		1,631,032			1,433,646		197,385	

3. 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
平成 18 年 2 月 28 日残高	65,106,293	1,433,646	66,539,940	-	66,539,940
当期中の変動額					
剰余金の分配	-	1,433,579	1,433,579	-	1,433,579
当期純利益金額	-	1,630,965	1,630,965	-	1,630,965
繰延ヘッジ損益	-	-	-	19,000	19,000
当期変動額の合計	-	197,385	197,385	19,000	216,386
平成 18 年 8 月 31 日残高	65,106,293	1,631,032	66,737,326	19,000	66,756,326

4. 金銭の分配に係る計算書

区分	当期	前期
	自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日	自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日
	(単位：円)	(単位：円)
当期末処分利益	1,631,032,474	1,433,646,637
分配金の額	1,630,984,824	1,433,579,504
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	(13,302)	(11,692)
次期繰越利益	47,650	67,133
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 1,630,984,824 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 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>

5. キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	当期	前期
		自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日
		金額(千円)	金額(千円)
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額		1,635,136	1,435,233
減価償却費		651,652	500,778
長期前払費用償却額		35,503	34,708
投資法人債発行費償却額		12,201	12,201
受取利息		197	9
支払利息		354,158	165,633
新投資口発行費		-	41,702
営業未収入金の増加・減少額		23,560	11,706
未収消費税等の増加・減少額		15,323	163,663
営業未払金の増加・減少額		12,649	55,741
未払金の増加・減少額		111,527	188,285
前受金の増加・減少額		118,133	125,823
長期前払費用の支払額		-	93,147
その他		27,891	40,228
小計		2,838,689	2,305,978
利息の受取額		190	9
利息の支払額		290,636	190,437
法人税等の支払額		4,962	4,571
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,543,281	2,110,978
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出		17,912,409	-
信託有形固定資産の取得による支出		9,894,496	25,993,311
前渡金による支出		1,218,000	1,733,200
無形固定資産の取得による支出		2,308	180
信託無形固定資産の取得による支出		-	758,896
差入預託保証金の支出		100	134
預り敷金保証金の収入		149,511	-
預り敷金保証金の支出		3,276	-
預り敷金保証金対応預金の預入による支出		151,297	-
預り敷金保証金対応預金の引出による収入		3,278	-
信託預り敷金保証金の収入		264,210	338,399
信託預り敷金保証金の支出		132,931	111,440
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出		288,485	399,433
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入		136,855	173,358
修繕積立金の支出		3,435	3,646
投資活動によるキャッシュ・フロー		29,052,885	28,488,485
・ 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		27,700,000	17,300,000
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
投資口の発行による収入		-	25,749,125
投資口発行費による支出		-	41,702
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		1,433,579	1,142,855
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,266,420	29,194,157
・ 現金及び現金同等物の増加・減少額		243,183	2,816,650
・ 現金及び現金同等物の期首残高		5,916,841	3,100,191
・ 現金及び現金同等物の期末残高	1	5,673,658	5,916,841

6.注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	当期	前期																
	自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28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>建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～65年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>17～30年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>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>	建物	2～65年	構築物	10～65年	機械装置	17～30年	工具器具備品	2～15年	<p>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>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 同左 長期前払費用 同左</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
建物	2～65年																	
構築物	10～65年																	
機械装置	17～30年																	
工具器具備品	2～15年																	
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																	
2.繰延資産の処理方法	-	<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>																

項 目	当期	前期
	自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28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13,046千円です。	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。
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18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、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

〔会計方針の変更に関する注記〕

項 目	当期	前期
	自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日
貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これによる損益への影響はありません。 なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は66,737,326千円です。	
固定資産の減損会計		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」(企業会計基準適用指針第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。 なお、これによる損益への影響はありません。

(貸借対照表に関する注記)

当期 (平成 18 年 8 月 31 日現在)	前期 (平成 18 年 2 月 28 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;">3,362,148</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">40,713,576</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">386,782</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td style="text-align: right;">418,287</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">216,096</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">72,252,781</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: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">117,504,872</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</td> <td style="text-align: right;">10,200,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td></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: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">52,900,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	3,362,148	信託建物	40,713,576	信託構築物	386,782	信託機械装置	418,287	信託工具器具備品	216,096	信託土地	72,252,781	信託借地権	<u>155,199</u>	合計	117,504,872	短期借入金	5,800,000	一年以内返済予定	10,200,000	長期借入金		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;">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: right;">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</td> <td style="text-align: right;">10,200,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td></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: right;">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	10,200,000	長期借入金		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	3,362,148																																																				
信託建物	40,713,576																																																				
信託構築物	386,782																																																				
信託機械装置	418,287																																																				
信託工具器具備品	216,096																																																				
信託土地	72,252,781																																																				
信託借地権	<u>155,199</u>																																																				
合計	117,504,872																																																				
短期借入金	5,800,000																																																				
一年以内返済予定	10,200,000																																																				
長期借入金																																																					
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	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	10,200,000																																																				
長期借入金																																																					
長期借入金	<u>36,900,000</u>																																																				
合計	52,900,000																																																				
<p>2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">コミットメントライン契約の総額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> <tr> <td>当期末借入残高</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当期末未使用枠残高</td> <td style="text-align: right;">2,000,000</td> </tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	2,000,000	当期末借入残高		当期末未使用枠残高	2,000,000	<p>2. コミットメントライン契約</p>																																														
コミットメントライン契約の総額	2,000,000																																																				
当期末借入残高																																																					
当期末未使用枠残高	2,000,000																																																				
<p>3. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p>	<p>3. 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																																																
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>4. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>4. 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; color: green;">同左</p>																																																				

(損益計算書に関する注記)

当期 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日		前期 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 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	3,839,485	賃貸料	3,084,468
駐車場収入	118,438	駐車場収入	89,967
付帯収入	14,463	付帯収入	13,754
その他賃貸事業収入	<u>228,670</u>	その他賃貸事業収入	<u>158,407</u>
合計	4,201,057	合計	3,346,597
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	199,279	修繕維持費	177,336
水道光熱費	55,650	水道光熱費	53,676
物件管理委託料	125,982	物件管理委託料	98,767
固定資産税等	122,917	固定資産税等	75,296
保険料	9,400	保険料	9,620
仲介手数料及び広告費等	293,329	仲介手数料及び広告費等	209,471
信託報酬	46,457	信託報酬	41,106
減価償却費	651,652	減価償却費	500,581
貸倒引当金繰入額	504	貸倒引当金繰入額	-
その他賃貸事業費用	<u>54,059</u>	その他賃貸事業費用	<u>43,556</u>
合計	1,559,231	合計	1,209,413
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	
	2,641,825 千円		2,137,183 千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

項 目	当期		前期	
	自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日		自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日	
1. 発行可能投資口総数	2,000,000 口			
2. 発行済投資口数	122,612 口			

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	前期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日																						
<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年8月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,624,190 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,835,147 千円</td> </tr> <tr> <td>預り敷金保証金対応預金(注)</td> <td style="text-align: right;">148,019 千円</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>対応信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;"><u>1,637,659 千円</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,673,658 千円</u></td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預っている敷金保証金のために留保されている預金及び信託預金です。</p>	現金及び預金勘定	3,624,190 千円	信託現金及び信託預金勘定	3,835,147 千円	預り敷金保証金対応預金(注)	148,019 千円	信託預り敷金保証金		対応信託預金(注)	<u>1,637,659 千円</u>	現金及び現金同等物	<u>5,673,658 千円</u>	<p>1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成18年2月28日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,909,741 千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金勘定</td> <td style="text-align: right;">3,493,129 千円</td> </tr> <tr> <td>信託預り敷金保証金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>対応信託預金(注)</td> <td style="text-align: right;"><u>1,486,029 千円</u></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>5,916,841 千円</u></td> </tr> </table> <p>(注)テナントから預っている敷金保証金のために留保されている信託預金です。</p>	現金及び預金勘定	3,909,741 千円	信託現金及び信託預金勘定	3,493,129 千円	信託預り敷金保証金		対応信託預金(注)	<u>1,486,029 千円</u>	現金及び現金同等物	<u>5,916,841 千円</u>
現金及び預金勘定	3,624,190 千円																						
信託現金及び信託預金勘定	3,835,147 千円																						
預り敷金保証金対応預金(注)	148,019 千円																						
信託預り敷金保証金																							
対応信託預金(注)	<u>1,637,659 千円</u>																						
現金及び現金同等物	<u>5,673,658 千円</u>																						
現金及び預金勘定	3,909,741 千円																						
信託現金及び信託預金勘定	3,493,129 千円																						
信託預り敷金保証金																							
対応信託預金(注)	<u>1,486,029 千円</u>																						
現金及び現金同等物	<u>5,916,841 千円</u>																						

(リース取引に関する注記)

当期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	前期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日												
<p>オペレーティング・リース取引(貸手側) 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">488,796 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;"><u>593,741 千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,082,537 千円</td> </tr> </table>	1年内	488,796 千円	1年超	<u>593,741 千円</u>	合計	1,082,537 千円	<p>オペレーティング・リース取引(貸手側) 未経過リース料</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">493,434 千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;"><u>962,435 千円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">1,455,870 千円</td> </tr> </table>	1年内	493,434 千円	1年超	<u>962,435 千円</u>	合計	1,455,870 千円
1年内	488,796 千円												
1年超	<u>593,741 千円</u>												
合計	1,082,537 千円												
1年内	493,434 千円												
1年超	<u>962,435 千円</u>												
合計	1,455,870 千円												

(有価証券に関する注記)

当期(自平成18年3月1日 至平成18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。

前期(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。

(デリバティブ取引に関する注記)

当期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	前期 自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28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>

(退職給付に関する注記)

当期(自平成18年3月1日 至平成18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。

前期(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。

(税効果会計に関する注記)

当期 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日	前期 自 平成 17 年 9 月 1 日 至 平成 18 年 2 月 28 日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳 (単位 : 千円)	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)
貸倒損失否認 663	未払事業税損金不算入額 42
貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>817</u>	貸倒引当金損金算入限度超過額 <u>619</u>
繰延税金資産小計 1,479	繰延税金資産小計 661
評価性引当額 <u>1,479</u>	評価性引当額 <u>619</u>
繰延税金資産合計 <u>—</u>	繰延税金資産合計 <u>42</u>
(繰延税金資産の純額) <u>—</u>	(繰延税金資産の純額) <u>42</u>
 (繰延税金負債)	
繰延ヘッジ損益 <u>12,348</u>	
繰延税金負債合計 <u>12,348</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 39.21	支払分配金の損金算入額 39.34
その他 <u>0.08</u>	その他 <u>0.06</u>
税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.26</u>	税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.11</u>

(持分法損益等に関する注記)

当期 (自平成 18 年 3 月 1 日 至平成 18 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。

前期 (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。

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自平成 18 年 3 月 1 日 至平成 18 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資産運用報酬の支払 (注 1) (注 2)	678,670	未払金	247,740

(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 280,140 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 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。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	前期 自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日
1口当たり純資産額 544,451 円	1口当たり純資産額 542,687 円
1口当たり当期純利益 13,301 円	1口当たり当期純利益 12,027 円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益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は、当期純利益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18年3月 1日 至 平成18年8月31日	前期 自 平成17年9月 1日 至 平成18年2月28日
当期純利益 (千円)	1,630,965	1,433,617
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(千円)	1,630,965	1,433,617
期中平均投資口数	122,612	119,193

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 自 平成18年3月1日 至 平成18年8月31日	前期 自 平成17年9月1日 至 平成18年2月28日
<p>1. 投資口の追加発行</p> <p>平成18年10月27日開催の役員会において、借入金 の返済及び不動産(特定資産)の取得等を目的として、 下記のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1 口当たりの発行価額及び発行価額の総額などについて は、平成18年11月中旬開催予定の役員会にて決議さ れる予定です。</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: 40,000 口 ・ 分配起算日: 平成18年9月1日 <p>第三者割当による新投資口発行(注)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 発行新投資口数: 1,456 口 ・ 分配起算日: 平成18年9月1日 ・ 割当先: みずほ証券株式会社 <p>(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一 部につき申し込みが行われず、その結果、失 権により当該第三者割当における最終的な 発行口数とその限度で減少し、又は全く発行 されない場合があります。</p> <p>2. 資産の譲渡</p> <p>本投資法人は、平成18年9月26日付で、以 下の不動産信託受益権の譲渡契約を締結しま した。</p> <p>【ニューシティレジデンス目黒三田】</p> <p>譲渡価格(注) : 7,070 百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約 948 百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成18年10月31日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【ニューシティレジデンス経堂】</p> <p>譲渡価格(注) : 757 百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却益約 4 百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成18年10月31日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>【ニューシティレジデンス上本町】</p> <p>譲渡価格(注) : 859 百万円 損益に与える影響 : 営業収益として不動産等売却損約 17 百万円を計上する予定です。 譲渡予定日 : 平成18年10月31日 譲渡先 : GEリアル・エステート株式会社</p> <p>(注) 譲渡価格は、固定資産税及び都市計画税相当額の精算 金額並びに消費税及び地方消費税等を除きます。</p>	

(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. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。なお、平成 18 年 8 月 31 日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員 (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(現みずず監査法人) 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、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の第3期末（平成18年8月末日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
不動産	賃貸住宅	都心主要5区	7,650	4.7
		東京23区(都心主要5区を除く。)	-	-
		東京23区を除く東京圏	-	-
		地方	11,927	7.2
不動産 信託受益権	賃貸住宅	都心主要5区	63,266	38.6
		東京23区(都心主要5区を除く。)	41,150	25.1
		東京23区を除く東京圏	18,216	11.1
		地方	12,700	7.7
小計			154,911	94.4
預金その他資産			9,180	5.6
資産総額			164,094	100.0

	金額(百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	97,338	59.3
純資産総額	66,756	40.7

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額(不動産及び不動産信託受益権については、減価償却後の帳簿価額の合計額)によります。

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

(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 8 月末日（第 3 期末）現在保有する不動産又は信託受益権の信託財産たる不動産（93 物件）（以下「第 3 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 8 月末日現在のものです。また、本投資法人が第 3 期末日後に取得する予定の資産については、後記「八.個別資産の概要（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 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	取得時期 (注6)
C-1	都心主要 5区	NCR南青山	3,783	2.52%	3,817	平成16年12月15日
C-2		NCR西麻布ツインタワー	3,315	2.20%	3,316	平成16年12月17日
C-3		NCR西麻布	3,143	2.09%	3,171	平成16年12月15日
C-4		NCRお茶の水	2,300	1.53%	2,300	平成16年12月17日
C-5		NCR参宮橋	1,734	1.15%	1,727	平成16年12月15日
C-6		NCR新宿壹番館	1,978	1.32%	2,001	平成16年12月15日
C-7		NCR新宿貳番館	889	0.59%	890	平成16年12月15日
C-8		NCR日本橋イースト	1,622	1.08%	1,622	平成16年12月15日
C-9		NCR日本橋ウエスト	1,480	0.98%	1,478	平成16年12月15日
C-10		NCR銀座ツイン	1,133	0.75%	1,152	平成16年12月15日
C-11		NCR銀座ツイン	968	0.64%	979	平成16年12月15日
C-12		NCR原宿	1,220	0.81%	1,210	平成16年12月17日
C-13		NCR三田	986	0.66%	962	平成16年12月15日
C-14		NCR代々木上原	765	0.51%	765	平成16年12月17日
C-15		NCR千駄ヶ谷	695	0.46%	685	平成16年12月17日
C-16		NCR新宿7丁目	626	0.42%	626	平成16年12月17日
C-17		NCR市谷左内町	577	0.38%	577	平成16年12月17日
C-18		NCR日本橋人形町	1,230	0.82%	1,230	平成17年2月25日
C-19		NCR日本橋人形町	1,290	0.86%	1,300	平成17年2月25日
C-20		NCR新御茶ノ水	1,160	0.77%	1,160	平成17年2月25日
C-21		NCR神保町	2,803	1.86%	3,005	平成17年6月10日
C-22		NCR日本橋人形町	1,662	1.11%	1,680	平成17年6月10日
C-23		NCR神保町	1,470	0.98%	1,470	平成17年7月5日
C-24		NCR銀座イースト	841	0.56%	868	平成17年7月5日
C-25		NCR新宿御苑	3,140	2.09%	2,985	平成17年7月28日
C-26		NCR笹塚	3,050	2.03%	3,090	平成17年7月28日
C-27		NCR高輪台	1,180	0.78%	1,150	平成17年7月28日

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	取得時期 (注6)
C-28	都心主要 5区	NCR日本橋人形町	842	0.56%	844	平成17年7月28日
C-29		NCR新宿御苑	580	0.39%	588	平成17年7月28日
C-30		NCR銀座イースト	510	0.34%	512	平成17年7月28日
C-31		NCR高輪台	1,530	1.02%	1,500	平成17年9月21日
C-32		NCR南麻布	840	0.56%	830	平成17年9月21日
C-33		NCR南麻布イースト	1,260	0.84%	1,271	平成17年12月26日
C-34		NCR銀座	4,000	2.66%	4,000	平成18年4月27日
C-35		NCR日本橋水天宮	3,332	2.22%	3,302	平成18年4月27日
C-36		NCR高輪	10,995	7.31%	11,000	平成18年1月11日
計			68,929	45.83%	69,063	
M-1	東京23区	NCR目黒三田	6,066	4.03%	6,135	平成16年12月17日
M-2		NCR等々力	1,850	1.23%	1,850	平成16年12月15日
M-3		NCR本所吾妻橋	1,122	0.75%	1,130	平成16年12月15日
M-4		NCR北沢	1,070	0.71%	1,090	平成16年12月17日
M-5		NCR目黒	1,050	0.70%	1,040	平成16年12月17日
M-6		NCR洗足公園	921	0.61%	924	平成16年12月17日
M-7		NCR経堂	715	0.48%	679	平成16年12月15日
M-8		NCR門前仲町	524	0.35%	534	平成16年12月15日
M-9		NCR田園調布	511	0.34%	511	平成16年12月17日
M-10		NCR根岸	356	0.24%	354	平成16年12月17日
M-11		NCR上池台	238	0.16%	238	平成16年12月17日
M-12		NCR大塚	1,290	0.86%	1,290	平成17年2月25日
M-13		NCR森下	985	0.65%	985	平成17年2月25日
M-14		NCR若林公園	970	0.64%	969	平成17年4月21日
M-15		NCR浅草橋	870	0.58%	891	平成17年4月19日
M-16		NCR学芸大学	1,210	0.80%	1,310	平成17年5月31日
M-17		NCR自由が丘	1,470	0.98%	1,470	平成17年7月28日
M-18		NCR目白イースト	1,080	0.72%	1,072	平成17年7月29日
M-19		NCR入谷	675	0.45%	669	平成17年7月29日
M-20		NCR池袋	3,227	2.15%	3,300	平成17年9月21日
M-21		NCR要町	1,360	0.90%	1,350	平成18年1月11日
M-22		NCR上野タワー	2,990	1.99%	2,968	平成18年2月1日
M-23		NCR品川シーサイドタワー	9,350	6.22%	9,350	平成18年6月30日
計			39,900	26.53%	40,109	

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	取得時期 (注6)
G-1	東京圏	NCR横浜イースト	6,753	4.49%	6,741	平成16年12月15日
G-2		NCR船橋本町	1,083	0.72%	1,084	平成16年12月17日
G-3		SH 元住吉	1,058	0.70%	1,097	平成16年12月15日
G-4		NCR豊田	1,053	0.70%	1,060	平成16年12月15日
G-5		NCR西船橋	997	0.66%	997	平成16年12月17日
G-6		NCR舞浜	844	0.56%	848	平成16年12月17日
G-7		NCR市川妙典	769	0.51%	777	平成16年12月17日
G-8		NCR久米川	715	0.48%	706	平成16年12月17日
G-9		NCR浦安	653	0.43%	660	平成16年12月17日
G-10		NCR南行徳	648	0.43%	655	平成16年12月17日
G-11		NCR南行徳	447	0.30%	450	平成16年12月17日
G-12		NCR野毛山	469	0.31%	468	平成16年12月17日
G-13		NCR南林間	456	0.30%	460	平成16年12月17日
G-14		NCR湘南	445	0.30%	445	平成16年12月17日
G-15		LM淵野辺本町	222	0.15%	215	平成16年12月17日
G-16		LM東青梅第三	175	0.12%	171	平成16年12月17日
G-17		PT市川	620	0.41%	634	平成17年7月28日
G-18		PT塩焼	310	0.21%	350	平成17年7月28日
G-19		PT堀江	193	0.13%	224	平成17年7月28日
計			17,910	11.91%	18,042	

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	取得時期 (注6)
R-1	地方	NCR大通公園	726	0.48%	720	平成16年12月17日
R-2		五色山ハイツ	720	0.48%	678	平成16年12月15日
R-3		NCR西公園	379	0.25%	385	平成16年12月17日
R-4		NCR西大濠	258	0.17%	261	平成16年12月17日
R-5		NCR加古川	274	0.18%	280	平成16年12月17日
R-6		LM前橋西片貝	202	0.13%	198	平成16年12月17日
R-7		アブリーレ垂水	1,710	1.14%	1,710	平成17年2月25日
R-8		NCR上本町	855	0.57%	855	平成17年2月25日
R-9		クレスト草津	3,830	2.55%	3,814	平成17年6月28日
R-10		NCR本町イースト	1,740	1.16%	1,760	平成17年12月1日
R-11		NCR新梅田	1,640	1.09%	1,711	平成17年12月1日
R-12		NCR静岡鷹匠	770	0.51%	799	平成18年3月30日
R-13		NCR阿倍野	5,400	3.59%	5,370	平成18年4月27日
R-14		NCR大手通	382	0.25%	427	平成18年4月27日
R-16		NCR日本橋高津	4,780	3.18%	4,780	平成18年6月30日
計			23,666	15.73%	23,748	
合計			150,405	100.00%	150,962	

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

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

(注3) 「取得価格」欄には、取得済み資産についての取得価格を記載しています。

(注4) 「比率」欄には、取得済み資産である各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、小数点第三位を四捨五入しています。

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

上記信託不動産のうち、売主が利害関係者である場合、NCPS(投信法第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プリース会社(注)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) 第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を本投資法人又は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. 不動産又は信託不動産の概要

第3期末保有資産にかかる不動産又は信託不動産(信託財産にかかる不動産を言います。以下同じです。)の名称、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率、住居タイプ別面積比率は以下のとおりです。

< 不動産及び信託不動産の概要 >

物件 番号	名称(注1)	賃貸可能 面積(㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数(戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ別面積比率(注7)				
							S	UF	F	P	その他
C-1	NCR 南青山	3,473.28	3,187.10	62	57	91.8%		100%			
C-2	NCR 西麻布ツ インタワー	3,296.44	3,062.27	60	57	92.9%	27%	50%		11%	12%
C-3	NCR 西麻布	2,802.62	2,402.95	37	32	85.7%		33%		67%	
C-4	NCR お茶の水	2,507.30	2,290.85	44	41	91.4%	1%	85%	5%		8%
C-5	NCR 参宮橋	1,898.47	1,898.47	26	26	100.0%		12%	71%	17%	
C-6	NCR 新宿壹番 館	2,235.58	2,214.58	105	104	99.1%	100%				
C-7	NCR 新宿貳番 館	1,024.49	974.09	41	39	95.1%	100%				
C-8	NCR 日本橋イ ースト	1,940.94	1,717.90	62	56	88.5%	60%	40%			
C-9	NCR 日本橋ウ エスト	1,858.34	1,761.47	55	52	94.8%	75%	25%			
C-10	NCR 銀座ツイ ン	1,444.52	1,310.55	40	37	90.7%	12%	87%			2%
C-11	NCR 銀座ツイ ン	1,244.54	1,132.80	33	30	91.0%		100%			
C-12	NCR 原宿	1,225.26	751.56	21	13	61.3%		89%	11%		
C-13	NCR 三田	1,128.80	1,128.80	30	30	100.0%		100%			
C-14	NCR 代々木上 原	811.95	780.75	25	24	96.2%	9%	83%			8%
C-15	NCR 千駄ヶ谷	803.03	803.03	21	21	100.0%	8%	69%	24%		
C-16	NCR 新宿7丁 目	957.60	931.56	23	22	97.3%	19%	81%			
C-17	NCR 市谷左内 町	694.16	592.85	21	18	85.4%	100%				
C-18	NCR 日本橋人 形町	1,747.90	1,613.44	32	30	92.3%		66%	34%		
C-19	NCR 日本橋人 形町	1,826.80	1,696.91	38	36	92.9%		65%	35%		

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)	住居タイプ別面積比率(注7)				
							S	UF	F	P	その他
C-20	NCR 新御茶ノ水	1,308.38	1,200.34	32	29	91.7%		78%	22%		
C-21	NCR 神保町	3,201.83	3,170.76	65	64	99.0%		100%			
C-22	NCR 日本橋人形町	2,117.46	2,064.66	63	62	97.5%	65%	35%			
C-23	NCR 神保町	1,628.80	1,540.36	60	57	94.6%	100%				
C-24	NCR 銀座イースト	972.51	907.18	41	39	93.3%	87%	13%			
C-25	NCR 新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0%	57%	43%			
C-26	NCR 笹塚	3,701.70	3,587.71	90	87	96.9%	18%	82%			
C-27	NCR 高輪台	1,147.44	1,072.32	32	30	93.5%	22%	78%			
C-28	NCR 日本橋人形町	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0%	100%				
C-29	NCR 新宿御苑	668.79	668.79	27	27	100.0%	100%				
C-30	NCR 銀座イースト	681.00	681.00	20	20	100.0%	7%	93%			
C-31	NCR 高輪台	1,567.84	1,567.84	40	40	100.0%	23%	77%			
C-32	NCR 南麻布	882.67	851.16	24	23	96.4%	24%	76%			
C-33	NCR 南麻布イースト	1,217.92	1,217.92	40	40	100.0%	100%				
C-34	NCR 銀座	3,494.42	2,485.81	96	67	71.1%	37%	63%			
C-35	NCR 日本橋水天宮	4,602.95	4,180.36	88	80	90.8%		85%	15%		
C-36	NCR 高輪	10,408.26	10,172.79	169	165	97.7%	8%	53%	22%	17%	
計		75,223.35	70,320.29	1,819	1,711	93.5%	27%	58%	8%	6%	1%

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)	住居タイプ別面積比率(注7)				
							S	UF	F	P	その他
M-1	NCR 目黒三田	5,264.94	5,193.25	41	40	98.6%	13%	17%		13%	57%
M-2	NCR 等々力	2,863.78	2,422.28	22	19	84.6%				100%	
M-3	NCR 本所吾妻 橋	2,255.88	2,255.88	35	35	100.0%		33%	63%	4%	
M-4	NCR 北沢	1,220.16	975.65	15	12	80.0%			100%		
M-5	NCR 目黒	1,414.73	1,355.18	26	25	95.8%		95%	5%		
M-6	NCR 洗足公園	1,608.40	1,608.40	19	19	100.0%			70%	30%	
M-7	NCR 経堂	1,621.24	1,453.36	24	21	89.6%			87%		13%
M-8	NCR 門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0%	100%				
M-9	NCR 田園調布	1,066.08	1,066.08	17	17	100.0%		34%	66%		
M-10	NCR 根岸	594.79	594.79	12	12	100.0%		100%			
M-11	NCR 上池台	414.45	384.21	12	11	92.7%	57%	43%			
M-12	NCR 大塚	1,784.50	1,754.47	54	53	98.3%	81%	19%			
M-13	NCR 森下	1,383.90	1,383.90	38	38	100.0%		100%			
M-14	NCR 若林公園	1,425.43	1,350.29	23	22	94.7%		35%	65%		
M-15	NCR 浅草橋	1,537.84	1,537.84	32	32	100.0%		100%			
M-16	NCR 学芸大学	1,602.88	1,561.48	38	37	97.4%	27%	73%			
M-17	NCR 自由が丘	1,472.47	1,472.47	40	40	100.0%	15%	85%			
M-18	NCR 目白イ ースト	1,658.90	1,658.90	29	29	100.0%		38%	62%		
M-19	NCR 入谷	1,415.15	1,342.55	22	21	94.9%		44%	56%		
M-20	NCR 池袋	3,644.35	3,422.02	87	82	93.9%	10%	85%	5%		
M-21	NCR 要町	1,624.06	1,601.92	73	72	98.6%	100%				
M-22	NCR 上野タワ ー	4,197.66	3,955.63	102	97	94.2%	21%	77%			2%

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)	住居タイプ別面積比率(注7)				
							S	UF	F	P	その他
M-23	NCR 品川シー サイドタワー	12,732.35	8,194.90	208	141	64.4%		37%	63%		
計		53,691.87	47,433.38	1,000	906	88.3%	13%	42%	31%	8%	6%
G-1	NCR 横浜イ ースト	12,349.46	12,090.08	228	223	97.9%	15%	8%	77%		
G-2	NCR 船橋本町	1,496.40	1,496.40	86	86	100.0%	100%				
G-3	SH 元住吉	2,910.25	2,823.93	57 (73) (注8)	56	97.0%	8%	34%	37%	15%	6%
G-4	NCR 豊田	3,630.55	3,522.50	67	65	97.0%			100%		
G-5	NCR 西船橋	1,597.32	1,577.60	81	80	98.8%	100%				
G-6	NCR 舞浜	1,287.72	1,266.60	61	60	98.4%	100%				
G-7	NCR 市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0%	100%				
G-8	NCR 久米川	2,013.93	2,013.93	31	31	100.0%			100%		
G-9	NCR 浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0%	100%				
G-10	NCR 南行徳	1,031.81	989.63	49	47	95.9%	100%				
G-11	NCR 南行徳	724.63	600.55	35	29	82.9%	100%				
G-12	NCR 野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0%	100%				
G-13	NCR 南林間	1,489.44	1,387.12	29	27	93.1%		2%	91%		7%
G-14	NCR 湘南	1,082.28	968.52	19	17	89.5%			100%		
G-15	LM 淵野辺本町	997.92	793.80	15 (26) (注8)	12	79.5%			100%		
G-16	LM 東青梅第三	659.03	440.17	33 (61) (注8)	22	66.8%	100%				
G-17	PT 市川	876.89	876.89	40	40	100.0%	93%				7%
G-18	PT 塩焼	583.76	551.36	36	34	94.4%	100%				
G-19	PT 堀江	374.33	287.60	22	17	76.8%	100%				
計		36,143.15	34,724.11	1,028	985	96.1%	38%	6%	54%	1%	1%

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)	住居タイプ別面積比率(注7)				
							S	UF	F	P	その他
R-1	NCR 大通公園	2,996.24	2,612.35	40	35	87.2%			100%		
R-2	五色山ハイツ	2,253.34	2,253.34	33	33	100.0%			100%		
R-3	NCR 西公園	1,483.50	1,335.15	30	27	90.0%			100%		
R-4	NCR 西大濠	1,013.22	956.52	17	16	94.4%			100%		
R-5	NCR 加古川	1,888.02	1,832.49	34	33	97.1%			100%		
R-6	LM 前橋西片貝	1,284.45	1,136.20	23 (40) (注8)	20	88.5%		3%	97%		
R-7	アプリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0%			100%		
M-8	NCR 上本町	1,826.30	1,656.35	30	27	90.7%		26%	74%		
R-9	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0%	100%				
R-10	NCR 本町イースト	3,471.39	3,446.74	117	116	99.3%	85%	15%			
R-11	NCR 新梅田	3,279.36	3,187.56	108	105	97.2%	75%	25%			
R-12	NCR 静岡鷹匠	1,731.52	1,320.56	45	34	76.3%		100%			
R-13	NCR 阿倍野	10,832.11	7,775.11	153	114	71.8%		4%	90%	6%	
R-14	NCR 大手通	860.48	834.00	31	30	96.9%	97%				3%
R-16	NCR 日本橋高津	9,334.47	8,987.17	262	254	96.3%	55%	13%	12%	21%	
	計	62,252.45	57,331.59	1,562	1,483	92.1%	40%	8%	48%	4%	0%
	合計	227,310.82	209,809.37	5,409	5,085	92.3%	29%	32%	32%	5%	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、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(注2) 「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産又は信託不動産について本投資法人の取得部分又は取得予定部分における賃貸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8月31日現在、実際にエンド・テナント(後記「八.個別資産の概要(口)」「所在地」「土地」「建物」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、原則として本投資法人、信託受託者又はサプリース会社(後記「八.個別資産の概要(口)」「所在地」「土地」「建物」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、取得済み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8月31日現在、個々の不動産及び信託不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。区分所有については、本募集後ポートフォリオに含まれる戸数を記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」欄には、平成18年8月31日現在、エンド・テナントに対して賃貸されている戸数を記載しています。

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

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

(注8) 以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、取得済み資産及び取得予定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. 不動産又は信託不動産の収益状況

各不動産又は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、千円単位で表示し、単位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8月31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8月31日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、平成18年8月31日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成18年8月31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。

< 不動産又は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 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	17,328	14,495	12,816	9,411
敷金・保証金等	38,012	51,290	24,783	25,646
稼働率	91.8%	92.9%	85.7%	91.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	107,182	93,092	93,140	60,156
賃貸料収入	100,982	88,392	83,468	58,306
その他収入	6,199	4,699	9,671	1,849
(B)賃貸事業費用 小計	26,676	16,028	23,999	12,242
修繕維持費	3,811	4,088	3,909	1,824
水道光熱費	1,087	606	4,075	565
物件管理委託料	3,056	2,638	2,663	1,750
固定資産税等	2,417	1,370	3,066	2,040
保険料	167	149	153	120
仲介手数料及び広告費等	9,951	5,622	8,389	4,621
信託報酬	945	1,160	1,100	805
その他	5,238	391	641	514
(C)NOI(=A-B)	80,505	77,063	69,141	47,914
(D)減価償却費	9,492	8,682	9,434	8,182
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	71,013	68,381	59,706	39,731
(F)資本的支出	2,144	-	679	-
(G)NCF = (C) - (F)	78,360	77,063	68,461	47,914
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 新宿壹番館	NCR 新宿貳番館	NCR 日本橋イースト
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	7,632	10,000	4,477	7,311
敷金・保証金等	15,739	19,042	8,005	14,480
稼働率	100.0%	99.1%	95.1%	88.5%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	50,299	60,538	28,267	50,027
賃貸料収入	48,674	58,077	25,686	47,806
その他収入	1,624	2,460	2,580	2,221
(B)賃貸事業費用 小計	7,576	14,236	8,690	9,284
修繕維持費	1,587	2,938	2,452	2,076
水道光熱費	409	564	411	1,528
物件管理委託料	1,496	1,756	831	1,437
固定資産税等	2,381	2,405	1,208	265
保険料	90	103	47	93
仲介手数料及び広告費等	629	5,094	3,079	2,734
信託報酬	606	692	311	405
その他	376	680	347	743
(C)NOI(=A-B)	42,722	46,301	19,577	40,742
(D)減価償却費	4,990	6,429	2,939	5,635
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,731	39,872	16,637	35,107
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	42,722	46,301	19,577	40,742
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 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	6,917	5,256	4,583	3,256
敷金・保証金等	13,534	11,681	9,166	8,302
稼働率	94.8%	90.7%	91.0%	61.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	45,218	32,178	28,606	29,240
賃貸料収入	42,894	31,346	26,745	28,759
その他収入	2,323	831	1,861	481
(B)賃貸事業費用 小計	7,924	5,360	6,642	5,527
修繕維持費	1,498	1,243	1,954	1,640
水道光熱費	1,451	456	463	348
物件管理委託料	1,292	946	814	835
固定資産税等	910	318	294	1,449
保険料	93	76	66	60
仲介手数料及び広告費等	1,647	1,885	2,630	447
信託報酬	400	200	200	400
その他	630	234	218	343
(C)NOI(=A-B)	37,293	26,817	21,963	23,712
(D)減価償却費	5,793	4,918	4,305	3,795
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,500	21,899	17,658	19,917
(F)資本的支出	-	-	-	863
(G)NCF = (C) - (F)	37,293	26,817	21,963	22,849
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 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	5,282	3,523	3,343	2,959
敷金・保証金等	10,564	7,370	8,082	5,918
稼働率	100.0%	96.2%	100.0%	97.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	29,800	21,223	20,379	18,816
賃貸料収入	28,893	19,891	18,856	17,966
その他収入	906	1,331	1,522	850
(B)賃貸事業費用 小計	7,766	4,965	5,464	4,810
修繕維持費	1,820	1,485	1,187	1,451
水道光熱費	437	189	383	311
物件管理委託料	892	602	586	579
固定資産税等	365	921	935	998
保険料	61	40	35	45
仲介手数料及び広告費等	3,115	1,059	1,817	841
信託報酬	400	400	400	400
その他	674	265	118	181
(C)NOI(=A-B)	22,033	16,257	14,915	14,006
(D)減価償却費	3,754	2,447	2,151	2,764
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,278	13,810	12,763	11,241
(F)資本的支出	-	-	315	-
(G)NCF = (C) - (F)	22,033	16,257	14,599	14,006
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 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	2,433	5,725	6,107	5,142
敷金・保証金等	4,595	13,400	14,041	12,590
稼働率	85.4%	92.3%	92.9%	91.7%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	15,683	36,806	38,779	30,747
賃貸料収入	14,319	35,906	37,140	29,997
その他収入	1,363	900	1,639	750
(B)貸貸事業費用 小計	4,696	5,976	7,129	6,469
修繕維持費	1,457	1,830	2,038	1,667
水道光熱費	236	539	561	273
物件管理委託料	416	1,069	1,118	918
固定資産税等	887	357	452	560
保険料	36	88	87	72
仲介手数料及び広告費等	1,155	1,022	1,725	2,100
信託報酬	400	400	400	400
その他	106	667	745	476
(C)NOI(=A-B)	10,987	30,830	31,650	24,278
(D)減価償却費	2,259	5,521	5,740	4,651
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	8,728	25,308	25,909	19,626
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	10,987	30,830	31,650	24,278
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 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	14,351	8,041	6,561	4,093
敷金・保証金等	29,579	15,611	5,685	3,620
稼働率	99.0%	97.5%	94.6%	93.3%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	90,078	49,982	41,696	23,888
賃貸料収入	88,373	48,226	40,399	23,438
その他収入	1,705	1,755	1,297	450
(B)貸貸事業費用 小計	10,107	8,534	7,231	6,703
修繕維持費	1,935	2,061	1,565	1,712
水道光熱費	923	476	407	343
物件管理委託料	2,586	1,464	1,240	732
固定資産税等	1,441	933	1,137	625
保険料	47	107	78	61
仲介手数料及び広告費等	1,591	1,831	1,639	2,362
信託報酬	400	400	514	294
その他	1,182	1,260	648	571
(C)NOI(=A-B)	79,971	41,447	34,465	17,184
(D)減価償却費	10,999	6,779	4,989	4,030
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	68,972	34,668	29,475	13,154
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	79,971	41,447	34,465	17,184
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 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	15,000	14,803	4,984	4,638
敷金・保証金等	31,442	31,198	10,460	9,277
稼働率	100.0%	96.9%	93.5%	100.0%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	86,676	94,493	32,365	27,843
賃貸料収入	86,666	91,148	30,265	27,833
その他収入	9	3,345	2,100	9
(B)貸貸事業費用 小計	13,643	12,153	6,708	4,418
修繕維持費	3,600	3,523	1,337	853
水道光熱費	431	516	323	408
物件管理委託料	3,150	2,773	882	835
固定資産税等	2,714	781	344	835
保険料	199	187	62	53
仲介手数料及び広告費等	713	3,394	1,933	213
信託報酬	1,000	400	400	400
その他	1,834	576	1,425	818
(C)NOI(=A-B)	73,032	82,340	25,657	23,424
(D)減価償却費	13,147	11,338	3,856	4,100
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	59,885	71,001	21,800	19,324
(F)資本的支出	-	-	310	-
(G)NCF = (C) - (F)	73,032	82,340	25,346	23,424
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 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	2,835	2,861	6,976	3,768
敷金・保証金等	-	6,203	15,056	7,741
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	17,019	15,815	42,001	21,057
賃貸料収入	17,010	14,643	41,566	20,800
その他収入	9	1,171	434	256
(B)貸貸事業費用 小計	3,145	6,435	6,045	5,046
修繕維持費	780	1,183	1,398	1,366
水道光熱費	186	289	368	196
物件管理委託料	680	474	1,248	634
固定資産税等	610	474	321	335
保険料	39	37	78	41
仲介手数料及び広告費等	147	2,863	1,287	1,617
信託報酬	400	400	535	294
その他	300	712	806	560
(C)NOI(=A-B)	13,874	9,380	35,956	16,010
(D)減価償却費	2,730	2,512	4,797	2,624
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	11,143	6,867	31,158	13,385
(F)資本的支出	-	731	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	13,874	8,648	35,956	16,010
取得価格 (百万円)	580	510	1,530	840

物件番号	C-33	C-34	C-35	C-36
名称	NCR 南麻布イースト	NCR 銀座	NCR 日本橋水天宮	NCR 高輪
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 4 月 27 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 4 月 27 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	6,340	12,601	14,988	44,310
敷金・保証金等	11,798	23,314	29,179	91,712
稼働率	100.0%	71.1%	90.8%	97.7%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	37,647	47,259	59,292	248,924
賃貸料収入	37,168	46,574	58,411	245,200
その他収入	478	684	881	3,723
(B)貸貸事業費用 小計	12,129	13,945	14,579	70,568
修繕維持費	1,741	1,349	1,210	6,947
水道光熱費	297	699	619	2,076
物件管理委託料	1,505	1,615	2,090	7,962
固定資産税等	835	-	-	-
保険料	68	144	154	513
仲介手数料及び広告費等	6,595	9,548	9,415	43,014
信託報酬	441	-	-	3,848
その他	645	588	1,088	6,206
(C)NOI(=A-B)	25,517	33,314	44,713	178,355
(D)減価償却費	4,216	11,371	11,884	33,702
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	21,301	21,942	32,829	144,653
(F)資本的支出	198	1,115	248	826
(G)NCF = (C) - (F)	25,319	32,198	44,464	177,528
取得価格 (百万円)	1,260	4,000	3,332	10,995

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4
名称	NCR 目黒三田	NCR 等々力	NCR 本所吾妻橋	NCR 北沢
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	30,607	7,952	5,934	4,058
敷金・保証金等	198,223	23,588	11,868	10,955
稼働率	98.6%	84.6%	100.0%	80.0%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	196,378	57,198	37,691	27,111
賃貸料収入	189,115	52,809	34,840	25,948
その他収入	7,263	4,389	2,850	1,162
(B)貸貸事業費用 小計	35,668	13,811	6,819	6,208
修繕維持費	7,330	3,821	1,373	1,457
水道光熱費	7,416	562	565	721
物件管理委託料	5,811	1,556	1,080	735
固定資産税等	6,552	4,311	263	1,106
保険料	241	145	99	58
仲介手数料及び広告費等	5,710	2,447	2,866	1,575
信託報酬	2,123	647	400	374
その他	483	320	171	179
(C)NOI(=A-B)	160,710	43,386	30,871	20,902
(D)減価償却費	22,942	7,383	6,142	3,565
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	137,767	36,003	24,729	17,337
(F)資本的支出	-	7,487	-	384
(G)NCF = (C) - (F)	160,710	35,898	30,871	20,518
取得価格 (百万円)	6,066	1,850	1,122	1,070

物件番号	M-5	M-6	M-7	M-8
名称	NCR 目黒	NCR 洗足公園	NCR 経堂	NCR 門前仲町
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	4,721	4,906	4,259	2,952
敷金・保証金等	9,442	9,812	9,534	8,856
稼働率	95.8%	100.0%	89.6%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	31,996	30,967	27,452	17,967
賃貸料収入	27,794	26,785	26,007	17,922
その他収入	4,201	4,181	1,445	44
(B)賃貸事業費用 小計	8,420	10,028	8,189	3,573
修繕維持費	2,012	2,744	2,913	1,128
水道光熱費	288	390	764	272
物件管理委託料	848	831	803	536
固定資産税等	1,421	1,878	1,500	1,006
保険料	63	67	83	42
仲介手数料及び広告費等	3,210	3,510	1,690	168
信託報酬	400	400	250	400
その他	176	204	182	18
(C)NOI(=A-B)	23,575	20,938	19,263	14,393
(D)減価償却費	3,937	3,122	4,468	2,818
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,637	17,816	14,794	11,575
(F)資本的支出	595	3,186	1,343	-
(G)NCF = (C) - (F)	22,980	17,752	17,920	14,393
取得価格 (百万円)	1,050	921	715	524

物件番号	M-9	M-10	M-11	M-12
名称	NCR 田園調布	NCR 根岸	NCR 上池台	NCR 大塚
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	2,863	1,676	1,330	6,371
敷金・保証金等	6,030	3,352	2,660	13,916
稼働率	100.0%	100.0%	92.7%	98.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	17,685	11,206	9,082	40,092
賃貸料収入	16,853	10,453	8,051	39,101
その他収入	832	752	1,031	991
(B)賃貸事業費用 小計	4,385	3,720	3,626	6,513
修繕維持費	1,257	1,449	596	2,419
水道光熱費	358	253	49	387
物件管理委託料	520	318	252	1,189
固定資産税等	1,092	638	225	594
保険料	46	28	17	100
仲介手数料及び広告費等	613	556	1,467	1,162
信託報酬	400	400	400	400
その他	96	75	618	258
(C)NOI(=A-B)	13,300	7,486	5,456	33,579
(D)減価償却費	1,851	1,854	1,388	6,187
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,449	5,631	4,067	27,391
(F)資本的支出	168	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	13,132	7,486	5,456	33,579
取得価格 (百万円)	511	356	238	1,290

物件番号	M-13	M-14	M-15	M-16
名称	NCR 森下	NCR 若林公園	NCR 浅草橋	NCR 学芸大学
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	5,065	4,492	5,100	6,246
敷金・保証金等	10,788	8,932	11,155	12,572
稼働率	100.0%	94.7%	100.0%	97.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	31,237	29,716	30,592	39,898
賃貸料収入	29,736	27,268	30,269	39,310
その他収入	1,501	2,448	322	588
(B)賃貸事業費用 小計	6,418	6,400	4,912	5,161
修繕維持費	2,480	2,064	1,653	1,396
水道光熱費	381	410	455	403
物件管理委託料	924	825	918	1,194
固定資産税等	228	508	308	658
保険料	78	72	72	74
仲介手数料及び広告費等	1,588	1,999	754	718
信託報酬	400	339	304	400
その他	338	180	444	315
(C)NOI(=A-B)	24,819	23,316	25,679	34,736
(D)減価償却費	4,831	4,530	4,848	5,221
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,988	18,786	20,831	29,515
(F)資本的支出	172	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	24,646	23,316	25,679	34,736
取得価格 (百万円)	985	970	870	1,210

物件番号	M-17	M-18	M-19	M-20
名称	NCR 自由が丘	NCR 目白イースト	NCR 入谷	NCR 池袋
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	6,903	5,675	3,594	14,414
敷金・保証金等	15,104	13,038	7,535	29,682
稼働率	100.0%	100.0%	94.9%	93.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	45,192	34,558	22,506	91,981
賃貸料収入	40,990	33,509	21,519	90,047
その他収入	4,202	1,049	987	1,933
(B)賃貸事業費用 小計	8,086	4,770	4,460	15,506
修繕維持費	1,311	1,557	1,580	4,047
水道光熱費	345	303	333	971
物件管理委託料	1,471	1,025	664	2,745
固定資産税等	577	362	115	1,243
保険料	74	68	60	196
仲介手数料及び広告費等	2,738	740	1,167	4,593
信託報酬	400	378	236	1,129
その他	1,167	334	302	579
(C)NOI(=A-B)	37,106	29,788	18,045	76,474
(D)減価償却費	4,471	4,360	3,863	12,114
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	32,634	25,427	14,182	64,360
(F)資本的支出	-	-	-	637
(G)NCF = (C) - (F)	37,106	29,788	18,045	75,837
取得価格 (百万円)	1,470	1,080	675	3,227

物件番号	M-21	M-22	M-23	G-1
名称	NCR 要町	NCR 上野タワー	NCR 品川シーサイドタワー	NCR 横浜イースト
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 6 月 30 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	6,416	14,786	28,042	33,141
敷金・保証金等	13,426	32,240	52,354	66,976
稼働率	98.6%	94.2%	64.4%	97.9%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	40,117	102,846	96,934	228,599
賃貸料収入	38,258	102,306	42,786	218,175
その他収入	1,859	540	54,148	10,423
(B)貸貸事業費用 小計	7,393	27,931	25,629	36,161
修繕維持費	1,751	3,753	2,257	8,132
水道光熱費	427	1,333	597	2,008
物件管理委託料	1,231	3,459	2,059	6,548
固定資産税等	-	-	-	10,152
保険料	80	236	246	622
仲介手数料及び広告費等	1,927	17,725	19,026	6,185
信託報酬	750	750	258	1,688
その他	1,225	672	1,184	822
(C)NOI(=A-B)	32,724	74,915	71,304	192,437
(D)減価償却費	4,971	14,990	23,640	44,057
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	27,752	59,925	47,663	148,379
(F)資本的支出	390	2,376	7,444	1,898
(G)NCF = (C) - (F)	32,334	72,538	63,860	190,539
取得価格 (百万円)	1,360	2,990	9,350	6,753

物件番号	G-2	G-3	G-4	G-5
名称	NCR 船橋本町	SH 元住吉	NCR 豊田	NCR 西船橋
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	6,622	7,315	6,870	5,349
敷金・保証金等	12,384	15,238	14,099	10,422
稼働率	100.0%	97.0%	97.0%	98.8%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	39,732	47,125	44,729	36,442
賃貸料収入	39,732	42,779	41,987	31,479
その他収入	-	4,325	2,742	4,963
(B)貸貸事業費用 小計	5,855	16,749	13,411	10,681
修繕維持費	1,753	8,429	5,413	3,546
水道光熱費	18	48	664	403
物件管理委託料	1,986	1,310	1,261	958
固定資産税等	1,548	3,184	2,714	1,525
保険料	70	171	154	72
仲介手数料及び広告費等	-	3,171	2,314	3,313
信託報酬	400	370	400	400
その他	77	62	488	461
(C)NOI(=A-B)	33,876	30,376	31,318	25,761
(D)減価償却費	4,785	6,054	9,558	4,538
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	29,091	24,321	21,759	21,222
(F)資本的支出	1,410	492	1,046	-
(G)NCF = (C) - (F)	32,466	29,883	30,272	25,761
取得価格 (百万円)	1,083	1,058	1,053	997

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9
名称	NCR 舞浜	NCR 市川妙典	NCR 久米川	NCR 浦安
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	4,559	4,466	3,775	3,825
敷金・保証金等	8,518	8,352	7,530	7,140
稼働率	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	28,375	26,886	24,512	22,941
賃貸料収入	28,179	26,886	22,429	22,941
その他収入	195	-	2,082	-
(B)貸貸事業費用 小計	4,555	3,987	7,164	3,626
修繕維持費	1,025	841	2,478	830
水道光熱費	383	196	306	192
物件管理委託料	1,424	1,345	687	1,147
固定資産税等	1,144	1,095	1,502	974
保険料	61	52	81	48
仲介手数料及び広告費等	45	-	1,531	-
信託報酬	400	400	400	400
その他	71	56	176	32
(C)NOI(=A-B)	23,819	22,898	17,347	19,314
(D)減価償却費	3,830	3,107	4,793	2,969
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	19,989	19,791	12,553	16,345
(F)資本的支出	-	-	458	358
(G)NCF = (C) - (F)	23,819	22,898	16,889	18,956
取得価格 (百万円)	844	769	715	653

物件番号	G-10	G-11	G-12	G-13
名称	NCR 南行徳	NCR 南行徳	NCR 野毛山	NCR 南林間
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	3,467	2,174	2,339	2,592
敷金・保証金等	4,782	4,058	4,678	6,104
稼働率	95.9%	82.9%	100.0%	93.1%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	22,407	15,433	14,986	17,726
賃貸料収入	19,472	14,492	14,895	15,341
その他収入	2,935	941	91	2,385
(B)貸貸事業費用 小計	7,470	4,023	3,547	5,378
修繕維持費	2,709	1,072	957	1,632
水道光熱費	191	178	366	296
物件管理委託料	1,016	768	460	466
固定資産税等	923	691	795	774
保険料	48	34	36	60
仲介手数料及び広告費等	2,125	830	129	1,584
信託報酬	400	400	400	400
その他	56	47	401	163
(C)NOI(=A-B)	14,937	11,410	11,438	12,347
(D)減価償却費	2,946	2,124	2,395	3,878
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	11,990	9,285	9,043	8,469
(F)資本的支出	-	-	156	60
(G)NCF = (C) - (F)	14,937	11,410	11,282	12,287
取得価格 (百万円)	648	447	469	456

物件番号	G-14	G-15	G-16	G-17
名称	NCR 湘南	LM 淵野辺本町	LM 東青梅第三	PT 市川
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	2,130	1,210	888	3,308
敷金・保証金等	4,260	2,420	1,776	7,314
稼働率	89.5%	79.5%	66.8%	100.0%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	14,610	8,801	6,958	22,699
賃貸料収入	13,459	8,148	5,729	19,852
その他収入	1,151	653	1,229	2,847
(B)貸貸事業費用 小計	4,454	3,779	4,331	5,110
修繕維持費	1,339	2,038	2,669	858
水道光熱費	124	-	-	250
物件管理委託料	403	249	169	992
固定資産税等	1,012	731	545	1,054
保険料	43	62	72	46
仲介手数料及び広告費等	900	275	444	1,423
信託報酬	400	400	400	400
その他	231	22	30	83
(C)NOI(=A-B)	10,155	5,022	2,627	17,588
(D)減価償却費	2,307	1,768	1,547	3,205
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	7,847	3,254	1,079	14,383
(F)資本的支出	325	481	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	9,829	4,540	2,627	17,588
取得価格 (百万円)	445	222	175	620

物件番号	G-18	G-19	R-1	R-2
名称	PT 塩焼	PT 堀江	NCR 大通公園	五色山ハイツ
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	2,320	1,170	4,002	4,331
敷金・保証金等	4,383	2,082	7,850	71,948
稼働率	94.4%	76.8%	87.2%	100.0%
損益情報				
(A)貸貸事業収入 小計	14,501	8,646	26,745	27,715
賃貸料収入	14,347	8,382	25,479	27,650
その他収入	154	263	1,266	64
(B)貸貸事業費用 小計	3,158	2,425	8,269	4,478
修繕維持費	1,011	834	2,376	1,062
水道光熱費	221	335	292	80
物件管理委託料	718	412	755	1,014
固定資産税等	682	278	2,295	1,801
保険料	40	19	117	85
仲介手数料及び広告費等	-	60	1,355	171
信託報酬	400	400	400	252
その他	83	84	676	11
(C)NOI(=A-B)	11,343	6,220	18,476	23,236
(D)減価償却費	2,844	1,778	7,486	6,482
(E)貸貸事業損益 = (C) - (D)	8,498	4,442	10,989	16,754
(F)資本的支出	-	1,296	469	1,684
(G)NCF = (C) - (F)	11,343	4,924	18,007	21,552
取得価格 (百万円)	310	193	726	720

物件番号	R-3	R-4	R-5	R-6
名称	NCR 西公園	NCR 西大濠	NCR 加古川	LM 前橋西片貝
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	2,237	1,581	2,491	1,443
敷金・保証金等	3,600	2,350	5,950	2,886
稼働率	90.0%	94.4%	97.1%	88.5%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	16,622	12,167	16,441	9,499
賃貸料収入	15,088	10,815	15,132	8,925
その他収入	1,533	1,352	1,308	574
(B)賃貸事業費用 小計	5,477	4,307	5,078	3,967
修繕維持費	1,805	1,441	1,198	2,289
水道光熱費	303	254	132	-
物件管理委託料	479	317	466	268
固定資産税等	1,258	941	1,373	758
保険料	54	40	67	82
仲介手数料及び広告費等	870	676	1,164	145
信託報酬	400	400	400	400
その他	304	234	273	23
(C)NOI(=A-B)	11,145	7,860	11,363	5,532
(D)減価償却費	3,145	1,892	1,729	2,330
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,999	5,968	9,633	3,201
(F)資本的支出	260	-	617	-
(G)NCF = (C) - (F)	10,884	7,860	10,745	5,532
取得価格 (百万円)	379	258	274	202

物件番号	R-7	R-8	R-9	R-10
名称	アプリーレ垂水	NCR 上本町	クレスト草津	NCR 本町イースト
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	10,358	4,551	25,920	9,966
敷金・保証金等	31,074	11,464	27,000	10,450
稼働率	100.0%	90.7%	100.0%	99.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	62,148	30,834	156,942	66,412
賃貸料収入	62,148	28,416	156,797	57,251
その他収入	-	2,418	145	9,160
(B)賃貸事業費用 小計	4,154	7,692	19,329	19,529
修繕維持費	-	1,815	2,037	2,594
水道光熱費	-	260	-	2,675
物件管理委託料	50	814	2,353	2,486
固定資産税等	3,488	1,269	10,956	3,898
保険料	183	77	142	167
仲介手数料及び広告費等	-	2,783	860	5,513
信託報酬	427	299	1,340	609
その他	4	371	1,639	1,584
(C)NOI(=A-B)	57,993	23,142	137,613	46,883
(D)減価償却費	10,888	4,932	40,142	10,693
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	47,105	18,209	97,470	36,189
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	57,993	23,142	137,613	46,883
取得価格 (百万円)	1,710	855	3,830	1,740

物件番号	R-11	R-12	R-13	R-14
名称	NCR 新梅田	NCR 静岡鷹匠	NCR 阿倍野	NCR 大手通
運用期間	自:平成 18 年 3 月 1 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 3 月 30 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 4 月 27 日 至:平成 18 年 8 月 31 日	自:平成 18 年 4 月 27 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	9,138	4,185	20,408	2,434
敷金・保証金等	10,600	8,080	24,086	2,335
稼働率	97.2%	76.3%	71.8%	96.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	64,887	19,004	86,474	10,673
賃貸料収入	56,029	13,089	79,892	8,167
その他収入	8,858	5,915	6,581	2,505
(B)賃貸事業費用 小計	15,880	8,140	27,019	3,336
修繕維持費	3,146	905	2,853	546
水道光熱費	2,085	449	874	195
物件管理委託料	2,319	678	2,961	371
固定資産税等	3,951	-	-	-
保険料	165	72	319	27
仲介手数料及び広告費等	3,488	5,956	17,423	2,054
信託報酬	574	-	-	-
その他	149	78	2,587	140
(C)NOI(=A-B)	49,007	10,864	59,454	7,336
(D)減価償却費	10,911	6,335	25,743	2,350
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	38,096	4,528	33,710	4,986
(F)資本的支出	-	20,833	1,292	204
(G)NCF = (C) - (F)	49,007	-9,969	58,161	7,132
取得価格 (百万円)	1,640	770	5,400	382

物件番号	R-16
名称	NCR 日本橋高津
運用期間	自:平成 18 年 6 月 30 日 至:平成 18 年 8 月 31 日
月額賃料	24,506
敷金・保証金等	33,631
稼働率	96.3%
損益情報	
(A)賃貸事業収入 小計	51,731
賃貸料収入	50,780
その他収入	951
(B)賃貸事業費用 小計	4,546
修繕維持費	742
水道光熱費	396
物件管理委託料	1,734
固定資産税等	-
保険料	170
仲介手数料及び広告費等	830
信託報酬	-
その他	671
(C)NOI(=A-B)	47,185
(D)減価償却費	16,725
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,460
(F)資本的支出	408
(G)NCF = (C) - (F)	46,777
取得価格 (百万円)	4,780

八. 個別資産の概要

第3期末保有資産にかかる不動産又は信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。また、参考情報として、第3期末後に取得する予定の資産の概要を記載しています。

(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、東京建物株式会社又は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、不動産に関して本投資法人が保有する権利又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、第3期末後に取得する予定の未竣工物件を除き、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。第3期末後に取得する予定の未竣工物件については登記簿が存在しないことから、建築確認上の建築確認済証において用途として記載されているものを記載しています。
- h. 建物の「構造・階数」欄には、第3期末後に取得する予定の未竣工物件を除き、登記簿上表示されている構造を記載しています。第3期末後に取得する予定の未竣工物件については登記簿が存在しないことから、建築確認上の建築確認済証において構造・階数として記載されている数値を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。

R C : 鉄筋コンクリート造、S R C : 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、第 3 期末後に取得する予定の未竣工物件を除き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。第 3 期末後に取得する予定の未竣工物件については登記簿が存在しないことから、建築確認上の建築確認済証において延床面積として記載されている数値を記載しています。

j . 建物の「建築年月日」欄には、第 3 期末後に取得する予定の未竣工物件を除き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。第 3 期末後に取得する予定の未竣工物件についてはその予定日を記載しています。

k . 「PM会社」欄には、平成 18 年 8 月末日現在において、各不動産又は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、またはかかる不動産の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 8 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本投資法人又は信託受託者との間で締結している又は締結する予定の賃借人（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 N C P S 以外の以下の 6 社は、いずれも N C C 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・ワン株式会社
ニューシティ・リーシング・ツー株式会社
ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社
ニューシティ・リーシング・フォー株式会社
ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社
ニューシティ・リーシング・シックス株式会社

平成 18 年 8 月末日現在、各不動産又は信託不動産の各物件（アプリーレ垂水を除く。）について、N C P S 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、各不動産又は各信託不動産（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（又は賃貸人）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 8 月末日現在において、賃貸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、本投資法人又は信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。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本投資法人又は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、本投資法人又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。これらのサブリース会社との間の契約の詳細については、後記「ト．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」をご参照下さい。」

(八) 「取得価格」欄に関する説明

取得済み資産については取得価格を、取得予定資産については不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された売買代金（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。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

< 個別資産の概要 >

物件番号：C-1 物件名称：ニューシティレジデンス南青山		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,473.28 m ²	
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,296.44 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司		
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		2,802.62 m ²	
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		2,507.30 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社		ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司	
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,898.47 m ²	
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プロパティサービス		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	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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		2,235.58 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限公司			
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		特定資産の種類		信託不動産		
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産		
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,858.34 m ²	
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プロパティサービス		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>3. 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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,444.52 m ²	
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プロパティサービス		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>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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,244.54 m ²	
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プロパティサービス				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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,225.26 m ²	
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プロパティサービス				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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,128.80 m ²	
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プロパティサービス		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	<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>					

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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	811.95 m ²	
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プロパティサービス		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	<p>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。)</p> <p>2. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</p> <p>3. 建物延床面積にはゴミ置き場4.8m²を含みます。</p> <p>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。</p>					

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		特定資産の種類		信託不動産		
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産		
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科大学があります。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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産	
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		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プロパティサービス				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	<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わりましたが、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		特定資産の種類		信託不動産	
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プロパティサービス				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す。</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		特定資産の種類		信託不動産			
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プロパティサービス		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す。</p>						

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		特定資産の種類		信託不動産			
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分の東京メトロ丸の内線「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プロパティサービス		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)。</p>						

物件番号： C-21 物件名称：ニューシティレジデンス神保町		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積		3,201.83 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 1.7 km 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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積		2,117.46 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,628.80 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		972.51 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産		
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・丸の内線「新宿」駅徒歩約10分に位置する主要開口部が南西向きの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ぶ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)東京都新宿区新宿二丁目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 m ²			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 m ²
受託者		新生信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,594.16 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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>					

物件番号： C-26 物件名称：ニューシティレジデンス笹塚		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,701.70 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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。)</p>					

物件番号： C-27 物件名称：ニューシティレジデンス高輪台		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,147.44 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社		株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,105.20 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社		株式会社ニューシティプロパティサービス		
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 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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		668.79 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		681.00 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,567.84 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		882.67 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産		
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、麻布十番一丁目～四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、従来からの地域的なイメージ・名声に交通利便性が加わり、現在では嗜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1		
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	面積	389.48 m ²			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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,217.92 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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。 2. 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-34 物件名称：ニューシティレジデンス銀座		特定資産の種類		不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		なし		賃貸可能面積	3,494.42 m ²	
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数	96戸	
取得価格(百万円)		4,000		建築年月日	平成17年10月19日	
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 不動産にかかる土地の容積率は本来700%ですが、「用途別容積型地区計画」、「街並み誘導型地区計画区域」内による緩和により容積率は875%となっています(数値は建物エンジニアリング・レポートによります)。 3. 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 m²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 m²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おり、 					

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		特定資産の種類		不動産			
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	692.83 m ²			用途	共同住宅	
	用途地域	商業地域			構造・階数	SRC、RC、12F	
	容積率/建ぺい率	500%/80%			延床面積	5,188.68 m ²	
受託者		なし		賃貸可能面積		4,602.95 m ²	
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数		88戸	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 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、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-36 物件名称：ニューシティレジデンス高輪		特定資産の種類		信託不動産			
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インクス・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番他7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 m ²			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	SRC、12F/B1F	
	容積率/建ぺい率	600%/80% 400%/60% 300%/60%			延床面積	14,216.78 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		10,408.26 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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、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リング・レポートによります)。 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、382.79%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. 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		特定資産の種類		信託不動産		
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	1,866.39 m 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	7,347.97 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		5,264.94 m 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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイブ有限会社		
特記事項	該当事項はありません。					

上記資産は、売却予定資産です。

物件番号：M-2 物件名称：ニューシティレジデンス等々力		特定資産の種類		信託不動産		
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	3,660.77 m 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	3,905.32 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		2,863.78 m 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プロパティサービス		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、802.89 m²)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		特定資産の種類		信託不動産	
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利便性・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		所有形態	所有権
	面積	545.83 m ²		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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,255.88 m ²
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プロパティサービス		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 m²)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		特定資産の種類		信託不動産	
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		所有形態	所有権
	面積	888.67 m ²		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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,220.16 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイブ有限公司	
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,414.73 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー有限会社		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m 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
	容積率/建ぺい率	100% / 50%			延床面積	1,818.62 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,608.40 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー有限会社		
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		特定資産の種類		信託不動産		
物件特性		小田急線準急停車駅「経堂」駅から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 m ²			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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,621.24 m ²	
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プロパティサービス		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。					

上記資産は、売却予定資産です。

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		特定資産の種類		信託不動産		
物件特性		東京メトロ東西線及び都営大江戸線「門前仲町」駅からそれぞれ徒歩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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	887.94 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限公司		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m 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
	容積率/建ぺい率	100% / 50%			延床面積	1,169.74 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,066.08 m ²
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プロパティサービス		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		<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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		594.79 m ²
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プロパティサービス		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		<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		特定資産の種類		信託不動産		
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツウ有限公司		
特記事項		<p>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。</p> <p>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。</p>				

物件番号：M-12 物件名称：ニューシティレジデンス大塚		特定資産の種類		信託不動産		
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び閑静な地域です。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れた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プロパティサービス		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。)</p> <p>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8月末日現在、確保されておりません。</p>				

物件番号： M-13 物件名称：ニューシティレジデンス森下		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,383.90 m ²	
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プロパティサービス		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	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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,425.43 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産		
物件特性		JR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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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8月末日現在、確保されておりません。</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		特定資産の種類		信託不動産		
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
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 戸		
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,658.90 m ²		
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,415.15 m ²	
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プロパティサービス			サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産			
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 m ²			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 m ²	
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		3,644.35 m ²	
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プロパティサービス			サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,624.06 m ²	
信託期間満了日		平成26年1月31日		賃貸可能戸数	73戸	
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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JR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 m ²			用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域			構造・階数	SRC、14F/B1F
	容積率/建ぺい率	700%/80%			延床面積	5,336.74 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	4,197.66 m ²	
信託期間満了日		平成28年2月29日		賃貸可能戸数	102戸	
取得価格(百万円)		2,990		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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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： 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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,732.35 m ²		
信託期間満了日		平成24年1月27日		賃貸可能戸数	208戸		
取得価格(百万円)		9,350		建築年月日	平成17年11月15日		
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス			サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
特記事項	不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、総合設計制度の特例により容積率は533.02%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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,349.46 m ²		
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プロパティサービス			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。 2. 建物の延床面積には駐車場(鉄骨造、平屋)218.72 m²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		特定資産の種類		信託不動産			
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・ファイブ有限会社			
特記事項		<p>1. 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。</p> <p>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360%となっています。</p>					

物件番号：G-3 物件名称：ゾンネンハイム元住吉		特定資産の種類		信託不動産			
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」を通過して徒歩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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限会社			
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		3,630.55 m ²
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,597.32 m ²
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産		
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、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・ファイブ有限会社		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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・ファイブ有限会社		
特記事項		信託不動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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²		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 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,013.93 m ²	
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プロパティサービス		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。</p> <p>2. 建物延床面積には、電気室・ポンプ室(21.36 m²)が含まれます。</p>				

物件番号：G-9 物件名称：ニューシティレジデンス浦安		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²		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 m ²
受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,074.53 m ²	
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・ファイヴ有限公司	
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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²		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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,031.81 m ²
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・ファイブ有限会社
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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²		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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	724.63 m ²
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・ファイブ有限会社
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		特定資産の種類		信託不動産		
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「R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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		744.90 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー有限会社		
特記事項		<p>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。</p> <p>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。</p>				

物件番号：G-13 物件名称：ニューシティレジデンス南林間		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		1,489.44 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー有限会社		
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：G-14 物件名称：ニューシティレジデンス湘南		特定資産の種類		信託不動産		
物件特性		J R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 m ²			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 m ²
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,082.28 m ²	
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プロパティサービス		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 8 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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	997.92 m ²	
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プロパティサービス		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. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 2. 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		特定資産の種類		信託不動産		
物件特性		JR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プロパティサービス		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。</p> <p>2. 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197,766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。</p> <p>3. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</p>					

物件番号：G-17 物件名称：パークテラス市川		特定資産の種類		信託不動産		
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		583.76 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積		374.33 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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施設及びオフィスビルが建ち並び、また札幌医科大学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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	2,996.24 m ²
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プロパティサービス		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		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		特定資産の種類		信託不動産		
物件特性		JR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 m ²			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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	2,253.34 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社		ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	
特記事項		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。 2. 建物延床面積には、電気室(21 m ²)、ポンプ室(20.65 m ²)及び自転車置き場(35.7 m ²)が含まれます。				

物件番号：R-3 物件名称：ニューシティレジデンス西公園		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,483.50 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー有限会社		
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,013.22 m ²	
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プロパティサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー有限会社		
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		特定資産の種類		信託不動産			
物件特性		J R山陽本線「加古川」駅から徒歩18分に位置します。建物は老番館、式番館の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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,888.02 m ²		
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プロパティサービス		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		特定資産の種類		信託不動産			
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「フレッセイ」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 m ²			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 m ²	
受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,284.45 m ²		
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プロパティサービス		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：アプリーレ垂水		特定資産の種類		信託不動産		
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	5,708.48 m ²			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 m ²
受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,545.25 m ²	
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			用途	共同住宅
	用途地域	商業地域/第二種住居地域			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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,826.30 m ²	
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プロパティサービス		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。) 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 台分につき、平成 18 年 8 月末日現在、確保されておりません。 					

上記資産は、売却予定資産です。

物件番号：R-9 物件名称：クレスト草津		特定資産の種類		信託不動産	
物件特性	草津市は、京阪神の大都市近郊に所在し、ベットタウンとして、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、賃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笠ノ口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 m ²		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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	13,452.80 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス	
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		特定資産の種類		信託不動産	
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 m ²		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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,471.39 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス	
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		特定資産の種類		信託不動産		
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 m ²			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 m ²
受託者		みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	3,279.90 m ²
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プロパティサービス		サブリース会社		株式会社ニューシティプロパティサービス	
特記事項	該当事項はありません。					

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		特定資産の種類		不動産		
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閑静な住宅地です。				
所在地		(住所) 静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目 14 番 8 号		(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	510.55 m ²			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%/80%			延床面積	1,938.36 m ²
受託者		なし			賃貸可能面積	1,731.52 m ²
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 22 日
PM 会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社		株式会社ニューシティプロパティサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。 2. 不動産にかかる土地に一部隣接地の鉢植えが越境しております。 					

物件番号： R-13 物件名称：ニューシティレジデンス阿倍野		特定資産の種類		不動産			
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JR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 m ²			用途	共同住宅	
	用途地域	商業地域			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 m ²	
受託者		なし		賃貸可能面積		10,832.11 m ²	
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数		153戸	
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プロパティサービス		サブリース会社		株式会社ニューシティプロパティサービス	
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 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. 不動産にかかる土地には、私道部分(約108m²)が含まれており、東側道路の一部となっています。 4. 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. 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. 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、排水枘に接続されております。 7. 不動産にかかる土地の一部には、周辺自治会及び近隣住民との申し合わせにより通路が2箇所(合計約90m²)設置されております。 					

物件番号： R-14 物件名称：ニューシティレジデンス大手通		特定資産の種類		不動産			
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 m ²			用途	共同住宅・店舗	
	用途地域	商業地域			構造・階数	RC、11F	
	容積率/建ぺい率	800%/80%			延床面積	938.03 m ²	
受託者		なし		賃貸可能面積		860.48 m ²	
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数		31戸	
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プロパティサービス		サブリース会社		株式会社ニューシティプロパティサービス	
特記事項		<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 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。 					

物件番号： R-16 物件名称： ニューシティレジデンス日本橋高津		特定資産の種類		不動産		
物件特性		大阪市営地下鉄堺筋線「日本橋」駅から徒歩 3 分の距離に位置します。本物件の所在する商業地域には、低層階を店舗・事務所として利用する中高層のマンションや店舗、オフィスビル等が建ち並び、周辺には「国立文楽劇場」等の文化施設が見受けられます。最寄駅の「日本橋」駅からは「なんば」駅まで 1 駅で約 2 分、「新大阪」駅までは約 20 分程度です。				
所在地		(住所) 大阪府大阪市中央区高津二丁目 4 番 6 号		(地番) 大阪府大阪市中央区高津二丁目 19 番 8		
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	面積	1,413.07 m ²			用途	共同住宅
	用途地域	商業地域			構造・階数	RC14F/B1F
	容積率/建ぺい率	800%/80%			延床面積	13,340.10 m ²
受託者		なし		賃貸可能面積		9,334.47 m ²
信託期間満了日		なし		賃貸可能戸数		262 戸
取得価格 (百万円)		4,780		建築年月日		平成 18 年 1 月 31 日
PM 会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス		
特記事項		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。				

(参考情報) 第3期末後に取得する予定の資産の概要

本投資法人は、下記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。

< 竣工済み物件 >

物件番号：C-37 物件名称：ニューシティレジデンス東日本橋（仮称）		特定資産の種類		信託不動産	
物件特性		都営浅草線「東日本橋」駅徒歩約2分、また都営新宿線「馬喰横山」駅、JR総武快速線「馬喰町」駅へは徒歩約3分、「馬喰町」駅からは「東京」駅まで約5分の距離に位置します。本物件は、中層のマンションや店舗、事務所が立ち並ぶ商業地域に位置します。従来は繊維関係の問屋が集積する地域でしたが、都心へのアクセス性の高さから近年では新築マンションが多く見受けられます。			
所在地		(住所) 東京都中央区日本橋横山町9番14号		(地番) 東京都中央区日本橋横山町10番7	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	815.57 m ²		用途	店舗共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、16F/B1F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	7,740.43 m ²
受託者		-		賃貸可能面積	6,442.28 m ²
信託期間満了日		-		賃貸可能戸数	103戸
取得価格(百万円)		4,930		建築年月日	平成18年2月15日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス(予定)		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス(予定)	
特記事項	<p>1. 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. 不動産にかかる土地の容積率は本来700%ですが、「中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」(東京都市計画日本橋問屋街地区地区整備計画区域)に基づき、容積率に1.2倍を乗じた840%となっています。</p>				

物件番号：M-24 物件名称：ニューシティレジデンス八雲（仮称）		特定資産の種類		信託不動産	
物件特性		東急東横線「都立大学」駅徒歩約13分の距離に位置します。最寄の「八雲」バス停までは徒歩約2分であり、このバスを利用して最寄駅の「都立大学」駅のほかに東急田園都市線「駒沢大学」駅及び東急目黒線「田園調布」駅へのアクセスが可能です。また「都立大学」駅から渋谷までは約10分、新宿までは約20分の距離に位置します。			
所在地		(住所) 東京都目黒区八雲二丁目20番5号		(地番) 東京都目黒区八雲二丁目43番1,44番19	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	756.54 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第1種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F/B1F
	容積率/建ぺい率	150%/60%		延床面積	1,486.54 m ²
受託者		-		賃貸可能面積	1,276.91 m ²
信託期間満了日		-		賃貸可能戸数	18戸
取得価格(百万円)		1,160		建築年月日	平成17年11月4日
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス(予定)		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス(予定)	
特記事項	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。				

< 未竣工物件 >

物件番号： M-25 物件名称：ニューシティレジデンス森下ウエスト（仮称）		特定資産の種類		不動産	
物件特性	本物件は都営地下鉄新宿線・都営地下鉄大江戸線「森下」駅から徒歩約3分に位置する、シングルタイプの地上11階建のマンションです。本物件の所在するエリアは、マンション・事務所等が混在する地域ですが、都心への交通利便性に優れることから、近年では単身者向け住宅エリアとして注目されています。				
所在地	（住所）東京都江東区新大橋二丁目12番（以下未定）		（地番）東京都江東区新大橋二丁目9番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	340.57 m ²		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	400%/60%		延床面積	1,682.15 m ²
受託者	-			賃貸可能面積	1,276.00 m ² （予定）
信託期間満了日	-			賃貸可能戸数	40戸（予定）
取得価格（百万円）	810			建築年月日	平成19年5月（予定）
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス（予定）		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス（予定）	
特記事項	不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、準工業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号： R-15 物件名称：ニューシティレジデンス栄		特定資産の種類		不動産	
物件特性	名古屋市営地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩約4分の距離に位置します。周辺にはデパート等の商業施設やオフィスビルが集積し、区役所や芸術文化センターにも近接しております。				
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区栄4丁目16番（以下未定）		（地番）愛知県名古屋市中区栄4丁目1610番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	497.65 m ²		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	3,594.02 m ²
受託者	-			賃貸可能面積	2,836.00 m ² （予定）
信託期間満了日	-			賃貸可能戸数	74戸（予定）
取得価格（百万円）	1,361			建築年月日	平成19年3月（予定）
PM会社	株式会社ニューシティプロパティサービス（予定）		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス（予定）	
特記事項	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： R-17 物件名称： ニューシティレジデンス円山裏参道（仮称）		特定資産の種類		不動産		
物件特性		本物件は市営地下鉄東西線「西 18 丁目」駅から徒歩約 7 分に位置する、1LDKと2LDKタイプを中心とした地上 10 階建のマンションです。本物件は、円山公園に至る「裏参道」とよばれる南 1 条通に面しており、周辺には札幌医科大学付属病院や円山公園等も所在する生活利便性に優れた立地です。				
所在地		(住所) 北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目 (以下未定)		(地番) 北海道札幌市中央区南二条西二十一丁目 55 番 1、2066 番 12		
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	面積	532.43 m ²			用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域			構造・階数	RC10F
	容積率/建ぺい率	300%/80%			延床面積	2,026.59 m ²
受託者		-		賃貸可能面積		1,522.89 m ² (予定)
信託期間満了日		-		賃貸可能戸数		36 戸 (予定)
取得価格 (百万円)		486		建築年月日		平成 19 年 9 月 (予定)
PM 会社	株式会社ニューシティプロパティサービス (予定)		サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス (予定)		
特記事項	不動産にかかる建物については建築確認を取得していますが、札幌市長及び売主との間の平成 18 年 6 月 19 日付の公共的施設新設等事前協議書において、エレベーター及び駐車場につき、「札幌市福祉のまちづくり条例」に基づく整備基準に適合していないとの指摘がなされています。かかるエレベーター及び駐車場については、本投資法人による不動産の取得時まで、売主の責任と負担において、当該条例に適合した規格に是正される予定です。					

二 鑑定評価書の概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社東京合同鑑定事務所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社東京カンテイから鑑定評価書を取得しています。

以下は、本投資法人が、第3期末に保有している不動産又は信託不動産に関して取得している不動産鑑定評価書の概要です。

< 鑑定評価書の概要 >

物件 番号	名称（注1）	取得 価格 (注2)	概要									
			鑑定 評価額 (百万 円)	出来 上り 利回り (注3)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	価格時点	鑑定会社 (注5)
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (注4)	DCF価格 (百万円)	割引率 (注4)	最終還 元利回 り (注4)			
C-1	NCR南青山	3,783	3,817	5.1%	3,867	5.0%	3,795	4.9%	5.3%	1,709	平成18年8月31日	T
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,315	3,316	4.8%	3,414	4.7%	3,274	4.9%	5.0%	2,050	平成18年8月31日	T
C-3	NCR西麻布	3,143	3,171	4.8%	3,269	4.7%	3,129	4.9%	5.0%	2,524	平成18年8月31日	T
C-4	NCRお茶の水	2,300	2,300	5.0%	2,390	4.8%	2,200	5.0%	5.2%	1,380	平成18年8月31日	G
C-5	NCR参宮橋	1,734	1,727	5.0%	1,794	4.8%	1,698	5.0%	5.1%	1,734	平成18年8月31日	T
C-6	NCR新宿壹番館	1,978	2,001	5.1%	2,047	5.0%	1,981	5.1%	5.3%	1,007	平成18年8月31日	T
C-7	NCR新宿貳番館	889	890	5.1%	911	5.0%	881	5.1%	5.3%	489	平成18年8月31日	T
C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,622	5.1%	1,653	5.0%	1,609	5.0%	5.3%	789	平成18年8月31日	T
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,478	5.1%	1,505	5.0%	1,467	5.0%	5.3%	793	平成18年8月31日	T
C-10	NCR銀座ツイン	1,133	1,152	5.1%	1,169	5.0%	1,144	4.9%	5.3%	630	平成18年8月31日	T
C-11	NCR銀座ツイン	968	979	5.1%	992	5.0%	974	4.9%	5.3%	536	平成18年8月31日	T
C-12	NCR原宿	1,220	1,210	4.9%	1,260	4.7%	1,150	5.0%	5.1%	990	平成18年8月31日	G
C-13	NCR三田	986	962	5.0%	988	4.9%	951	5.1%	5.2%	838	平成18年8月31日	T
C-14	NCR代々木上原	765	765	4.9%	791	4.7%	738	5.0%	5.1%	602	平成18年8月31日	G
C-15	NCR千駄ヶ谷	695	685	4.8%	704	4.7%	666	5.0%	5.1%	610	平成18年8月31日	G
C-16	NCR新宿7丁目	626	626	5.1%	660	4.8%	592	5.0%	5.2%	571	平成18年8月31日	G
C-17	NCR市谷左内町	577	577	4.9%	598	4.7%	556	5.0%	5.1%	479	平成18年8月31日	G
C-18	NCR日本橋人形町	1,230	1,230	5.0%	1,250	4.9%	1,200	5.0%	5.3%	664	平成18年8月31日	G
C-19	NCR日本橋人形町	1,290	1,300	4.9%	1,300	4.9%	1,290	5.0%	5.3%	692	平成18年8月31日	G
C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,160	4.8%	1,190	4.7%	1,130	5.0%	5.1%	935	平成18年8月31日	G
C-21	NCR神保町	2,803	3,005	5.0%	3,078	4.9%	2,974	5.1%	5.2%	1,930	平成18年8月31日	T
C-22	NCR日本橋人形町	1,662	1,680	5.0%	1,710	4.9%	1,640	5.0%	5.3%	875	平成18年8月31日	G
C-23	NCR神保町	1,470	1,470	4.9%	1,520	4.7%	1,410	5.0%	5.1%	926	平成18年8月31日	G
C-24	NCR銀座イースト	841	868	4.9%	883	4.8%	853	5.0%	5.2%	548	平成18年8月31日	G
C-25	NCR新宿御苑	3,140	2,985	5.2%	3,115	5.0%	2,929	5.1%	5.3%	1,874	平成18年8月31日	T
C-26	NCR笹塚	3,050	3,090	4.8%	3,120	4.8%	3,060	4.7%	5.0%	1,860	平成18年8月31日	D
C-27	NCR高輪台	1,180	1,150	4.9%	1,200	4.7%	1,090	5.0%	5.1%	814	平成18年8月31日	G
C-28	NCR日本橋人形町	842	844	5.1%	865	5.0%	823	4.9%	5.2%	468	平成18年8月31日	D
C-29	NCR新宿御苑	580	588	5.1%	610	4.9%	579	5.1%	5.2%	382	平成18年8月31日	T
C-30	NCR銀座イースト	510	512	5.0%	517	5.0%	507	4.9%	5.2%	309	平成18年8月31日	D
C-31	NCR高輪台	1,530	1,500	4.9%	1,560	4.7%	1,430	5.0%	5.1%	1,100	平成18年8月31日	G
C-32	NCR南麻布	840	830	4.9%	864	4.7%	795	5.0%	5.1%	608	平成18年8月31日	G
C-33	NCR南麻布イースト	1,260	1,271	4.9%	1,297	4.8%	1,260	4.9%	5.1%	910	平成18年8月31日	T
C-34	NCR銀座	4,000	4,000	4.8%	4,000	4.8%	4,000	4.6%	5.0%	2,980	平成18年8月31日	M
C-35	NCR日本橋水天宮	3,332	3,302	5.3%	3,345	5.2%	3,284	5.2%	5.5%	1,822	平成18年8月31日	T
C-36	NCR高輪	10,995	11,000	4.6%	10,900	4.6%	11,000	4.4%	4.8%	8,600	平成18年8月31日	T

物件 番号	名称(注1)	取得 価格 (注2)	概要									
			鑑定 評価額 (百万円)	出来 上り 利回り (注3)	収益還元法					原価法 積算価格 (百万円)	価格時点	鑑定会社 (注5)
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (注4)	DCF価格 (百万円)	割引率 (注4)	最終還元 利回り (注4)			
M-1	NCR目黒三田	6,066	6,135	5.2%	6,279	5.1%	6,073	5.2%	5.4%	3,439	平成18年8月31日	T
M-2	NCR等々力	1,850	1,850	5.0%	1,940	4.8%	1,790	5.0%	5.2%	1,930	平成18年8月31日	G
M-3	NCR本所吾妻橋	1,122	1,130	5.2%	1,142	5.1%	1,125	5.1%	5.4%	735	平成18年8月31日	T
M-4	NCR北沢	1,070	1,090	4.9%	1,130	4.7%	1,050	5.0%	5.1%	774	平成18年8月31日	G
M-5	NCR目黒	1,050	1,040	5.0%	1,090	4.8%	998	5.0%	5.2%	641	平成18年8月31日	G
M-6	NCR洗足公園	921	924	5.1%	948	5.0%	901	5.3%	5.4%	1,130	平成18年8月31日	G
M-7	NCR経堂	715	679	5.5%	685	5.5%	677	5.5%	5.8%	802	平成18年8月31日	T
M-8	NCR門前仲町	524	534	5.4%	542	5.3%	531	5.3%	5.6%	284	平成18年8月31日	T
M-9	NCR田園調布	511	511	5.1%	524	5.0%	497	5.3%	5.4%	715	平成18年8月31日	G
M-10	NCR根岸	356	354	5.0%	371	4.8%	337	5.0%	5.2%	278	平成18年8月31日	G
M-11	NCR上池台	238	238	6.2%	247	6.0%	228	6.3%	6.4%	154	平成18年8月31日	G
M-12	NCR大塚	1,290	1,290	5.0%	1,310	4.9%	1,270	5.0%	5.3%	755	平成18年8月31日	G
M-13	NCR森下	985	985	4.9%	994	4.9%	976	5.0%	5.3%	557	平成18年8月31日	G
M-14	NCR若林公園	970	969	4.9%	981	4.8%	957	4.7%	5.0%	792	平成18年8月31日	D
M-15	NCR浅草橋	870	891	5.4%	920	5.2%	891	4.9%	5.7%	567	平成18年8月31日	C
M-16	NCR学芸大学	1,210	1,310	4.7%	1,300	4.7%	1,320	5.0%	5.1%	1,010	平成18年8月31日	G
M-17	NCR自由が丘	1,470	1,470	4.8%	1,510	4.7%	1,420	5.0%	5.1%	1,330	平成18年8月31日	G
M-18	NCR目白イースト	1,080	1,072	5.2%	1,097	5.1%	1,047	5.1%	5.4%	648	平成18年8月31日	K
M-19	NCR入谷	675	669	5.1%	684	5.0%	653	5.4%	5.3%	489	平成18年8月31日	K
M-20	NCR池袋	3,227	3,300	4.8%	3,340	4.7%	3,260	4.6%	4.9%	1,610	平成18年8月31日	D
M-21	NCR要町	1,360	1,350	4.9%	1,370	4.8%	1,330	4.7%	5.1%	867	平成18年8月31日	M
M-22	NCR上野タワー	2,990	2,968	5.4%	3,014	5.3%	2,948	5.4%	5.6%	1,667	平成18年8月31日	T
M-23	NCR品川シーサイド タワー	9,350	9,350	5.0%	9,400	5.0%	9,300	4.8%	5.2%	6,580	平成18年8月31日	M
G-1	NCR横浜イースト	6,753	6,741	5.2%	6,846	5.1%	6,696	5.1%	5.4%	4,454	平成18年8月31日	T
G-2	NCR船橋本町	1,083	1,084	5.5%	1,071	5.6%	1,089	5.7%	5.9%	395	平成18年8月31日	T
G-3	SH 元住吉	1,058	1,097	5.6%	1,112	5.5%	1,090	5.5%	5.8%	1,245	平成18年8月31日	T
G-4	NCR豊田	1,053	1,060	6.0%	1,056	6.0%	1,061	5.7%	6.3%	774	平成18年8月31日	T
G-5	NCR西船橋	997	997	5.5%	1,023	5.4%	971	5.5%	5.8%	549	平成18年8月31日	G
G-6	NCR舞浜	848	848	5.7%	877	5.5%	835	5.5%	5.8%	463	平成18年8月31日	T
G-7	NCR市川妙典	769	777	5.7%	792	5.6%	770	5.7%	5.9%	431	平成18年8月31日	T
G-8	NCR久米川	715	706	5.6%	738	5.4%	673	5.5%	5.8%	681	平成18年8月31日	G
G-9	NCR浦安	653	660	5.7%	672	5.6%	655	5.7%	5.9%	377	平成18年8月31日	T
G-10	NCR南行徳	648	655	5.7%	679	5.5%	645	5.5%	5.8%	378	平成18年8月31日	T
G-11	NCR南行徳	447	450	5.8%	474	5.5%	439	5.6%	5.8%	271	平成18年8月31日	T
G-12	NCR野毛山	469	468	5.2%	479	5.1%	457	5.3%	5.5%	353	平成18年8月31日	G
G-13	NCR南林間	456	460	5.4%	459	5.4%	461	5.5%	5.8%	431	平成18年8月31日	G
G-14	NCR湘南	445	445	5.3%	455	5.2%	435	5.5%	5.6%	523	平成18年8月31日	G
G-15	LM湘野辺本町	222	215	5.9%	223	5.7%	206	5.6%	6.1%	230	平成18年8月31日	G
G-16	LM東青梅第三	175	171	5.6%	172	5.6%	169	5.5%	6.0%	151	平成18年8月31日	G
G-17	P T 市川	620	634	5.2%	647	5.1%	620	5.4%	5.5%	458	平成18年8月31日	G
G-18	P T 塩焼	310	350	5.8%	355	5.7%	344	5.8%	6.1%	297	平成18年8月31日	G
G-19	P T 堀江	193	224	5.8%	228	5.7%	220	5.8%	6.1%	147	平成18年8月31日	G

物件 番号	名称（注1）	取得 価格 （注2）	概要									
			鑑定 評価額 （百万 円）	出来 上り 利回り （注3）	収益還元法					原価法 積算価格 （百万円）	価格時点	鑑定会社 （注5）
					直接還元 価格 （百万円）	直接還元 利回り （注4）	DCF価格 （百万円）	割引率 （注4）	最終還元 利回り （注4）			
R-1	NCR大通公園	726	720	5.7%	723	5.7%	718	5.5%	6.0%	659	平成18年8月31日	T
R-2	五色山ハイツ	720	678	7.0%	687	6.9%	671	7.0%	7.3%	631	平成18年8月31日	G
R-3	NCR西公園	379	385	6.1%	388	6.0%	383	6.0%	6.3%	355	平成18年8月31日	T
R-4	NCR西大濠	258	261	6.0%	265	5.9%	259	6.0%	6.2%	314	平成18年8月31日	T
R-5	NCR加古川	274	280	8.0%	281	8.0%	279	8.0%	8.3%	545	平成18年8月31日	T
R-6	LM前橋西片貝	202	198	6.4%	207	6.1%	189	5.8%	6.5%	220	平成18年8月31日	G
R-7	アプリーレ垂水	1,710	1,710	6.3%	1,750	6.2%	1,670	6.5%	6.6%	1,680	平成18年8月31日	G
R-8	NCR上本町	855	855	5.6%	868	5.5%	841	5.8%	5.9%	613	平成18年8月31日	G
R-9	クレスト草津	3,830	3,814	6.6%	3,804	6.6%	3,818	6.6%	6.9%	2,443	平成18年8月31日	T
R-10	NCR本町イースト	1,740	1,760	5.5%	1,784	5.4%	1,749	5.4%	5.7%	1,111	平成18年8月31日	T
R-11	NCR新梅田	1,640	1,711	5.6%	1,738	5.5%	1,700	5.5%	5.8%	1,123	平成18年8月31日	T
R-12	NCR静岡鷹匠	770	799	6.3%	801	6.3%	798	6.5%	6.7%	589	平成18年8月31日	G
R-13	NCR阿倍野	5,400	5,370	5.2%	5,430	5.1%	5,350	5.1%	5.4%	4,160	平成18年8月31日	T
R-14	NCR大手通	382	427	5.6%	437	5.5%	422	5.5%	5.8%	290	平成18年8月31日	T
R-16	NCR日本橋高津	4,780	4,780	5.1%	4,780	5.1%	4,770	5.0%	5.3%	3,670	平成18年8月31日	M

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

（注2）「取得価格」欄には、取得価格を記載し、金額は百万円未満を四捨五入しています。

（注3）「出来上り利回り」欄には、各不動産又は各信託不動産に帰属する純利益（直接還元法NCF）を鑑定評価額で除した利回りを記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

（注4）「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」については、小数点第2位を四捨五入しています。

（注5）「鑑定会社」欄に記載されている「C」は株式会社中央不動産鑑定所、「D」は大和不動産鑑定株式会社、「G」は株式会社東京合同鑑定事務所、「K」は株式会社東京カンテイ、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「M」は三井不動産販売株式会社をそれぞれ表します。これらの鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

ホ. 建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、保有する各不動産又は各信託不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリング・レポート（注1）をボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社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）。以下に記載されている数値は、第3期末保有資産にかかる建物エンジニアリング・レポートの概要です。

（注1）建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、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-34	NCR銀座	0	0	23,255	1,051	6.2%	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-35	NCR日本橋水天宮	0	0	22,863	1,122	14.2%	平成17年10月	株式会社インデックス コンサルティング
C-36	NCR 高輪	0	0	58,760	2,705	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
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

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-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
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
M-23	NCR品川シーサイドタワー	0	0	84,284	3,721	8.8%	平成18年2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
R-12	NCR静岡鷹匠	0	0	8,320	445	9.5%	平成18年3月	株式会社インデックス コンサルティング
R-13	NCR阿倍野	0	0	56,860	2,382	6.8%	平成18年2月	株式会社インデックス コンサルティング
R-14	NCR大手通	0	0	5,658	207	3.4%	平成18年2月	株式会社インデックス コンサルティング
R-16	NCR日本橋高津	0	0	77,505	2,607	9.5%	平成18年2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 Risk Link®を用いて算出された地震による年超過確率約0.21%（再現期間475年、50年間における超過確率10%に相当）における予想損失率です。

(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

へ. ポートフォリオの分散状況

本投資法人の第3期末保有資産にかかる不動産又は信託不動産の(イ)地域別、(ロ)築年数別、(ハ)住居タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

(イ) 地域別

(平成18年8月31日現在)

地域(注1)	取得価格(円)(注2)	比率(%) (注3)
都心主要5区	68,929,000,000	45.8
東京23区(都心主要5区を除きます。)	39,899,600,000	26.5
東京23区を除く東京圏	17,910,000,000	11.9
地方	23,666,000,000	15.7
合計	150,404,600,000	100.0

(ロ) 築年数別()

(平成18年8月31日現在)

年数	取得価格(円)(注2)	比率(%) (注3)
2年以下	66,380,600,000	44.1
2年超4年以下	45,514,000,000	30.3
4年超6年以下	19,788,000,000	13.2
6年超8年以下	9,083,000,000	6.0
8年超	9,639,000,000	6.4
合計	150,404,600,000	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8月31日現在の平均築年数は、3.4年です(小数点第2位を四捨五入しています。)

(八) 住居タイプ別

(平成18年8月31日現在)

住居タイプ(注4)	賃貸可能面積(m ²)(注5)	比率(%) (注3)
シングルタイプ	65,719.22	28.9
アーバンファミリータイプ	73,206.84	32.2
ファミリータイプ	72,445.64	31.9
プレミアムタイプ	11,509.30	5.1
その他	4,429.82	1.9
合計	227,310.82	100.0

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

(注2) 「取得価格」欄には、取得価格を記載しています。

(注3) 「比率」欄には、取得価格の総額に対する比率又は総賃貸可能面積に対する比率を記載しており、小数点以下第2位を四捨五入しています。従って、記載されている数値を足し合わせても必ずしも100%となりません。

(注4) 「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5) 「賃貸可能面積」は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

ト. 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3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8月末日現在)

番号	テナント名 (注1)	業種 (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料総額 (百万円) (注3)
1	株式会社ニューシティプロパティサービス	不動産管理業	105,685.81	4,394
2	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	特別目的会社	24,667.16	733
3	ニューシティ・リーシング・ワン有限公司(注4)	特別目的会社	19,717.77	766
4	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司(注4)	特別目的会社	19,053.77	708
5	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司(注4)	特別目的会社	18,167.73	1,004
6	ニューシティ・リーシング・シックス有限公司(注4)	特別目的会社	9,305.41	396
7	ニューシティ・レジデンス・フォー有限公司(注4)	特別目的会社	6,666.47	379
主要なテナントの合計			203,264.12	8,379
全体ポートフォリオの合計			209,809.37	8,503
(全体のポートフォリオに占める比率)			96.9%	98.5%

(注1) サブリース会社であるニューシティ・リーシング・ツー有限公司、ニューシティ・リーシング・ワン有限公司、ニューシティ・リーシング・フォー有限公司、ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司、ニューシティ・リーシング・シックス有限公司及びニューシティ・レジデンス・フォー有限公司の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公司です。平成18年8月末日現在、保有する各不動産及び各信託不動産(アプリーレ垂水を除く。)について、上記6社、株式会社ニューシティプロパティサービスの7社のうちいずれかの会社をサブリース会社としてマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されています。本投資法人は、保有する各不動産及び各信託不動産の全戸(アプリーレ垂水を除く。)につき、各エンド・テナントの同意を得た上、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。しかし、従前の所有者(又は賃貸人)と直接の賃貸借契約を締結している一部のエンド・テナントについては、賃貸人の変更に対する同意を取得していないため、上記のサブリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、本投資法人又は信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。

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

(注3) 「年間賃料総額」は、平成18年8月31日現在における月間賃料を12倍して百万円未満を四捨五入して記載しています。従って、各主要なテナントの「年間賃料総額」の合計が全体ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

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

b . 主要なテナントへの賃貸条件

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

(平成18年8月末日現在)

番号	テナント名	物件名(注3)	契約満了日(注4)
1	ニューシティ・リーシング・ワン 株式会社	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 新宿壹番館	平成20年7月22日
		N C R 新宿貳番館	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
		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 株式会社	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

番号	テナント名	物件名(注3)	契約満了日(注4)
4	ニューシティ・リーシング・フォー ー株式会社	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 イヴ株式会社	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		
6	ニューシティ・リーシング・シックス 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

番号	テナント名	物件名(注3)	契約満了日(注4)
7	株式会社ニューシティプロパティ サービス	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		

番号	テナント名	物件名(注3)	契約満了日(注4)
7	株式会社ニューシティプロパティサービス	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
		N C R 南麻布イースト	平成27年12月31日
		N C R 高輪	平成28年1月31日
		N C R 要町	平成28年1月31日
		N C R 上野タワー	平成26年2月28日
		N C R 静岡鷹匠	平成19年3月31日
		N C R 銀座	平成18年12月31日
		N C R 日本橋水天宮	平成18年12月31日
		N C R 阿倍野	平成18年12月31日
		N C R 大手通	平成18年12月31日
		N C R 品川シーサイドタワー	平成18年12月31日
N C R 日本橋高津	平成18年12月31日		

(注1) 本投資法人は、保有する各不動産及び各信託不動産(アプリーレ垂水を除く。)の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約(一括賃貸借契約)の形式で上記サブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて資産運用を実行する意向です。当該同意の状況については、前記「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8月末日現在、上記のサブリース会社から本投資法人又は信託受託者に敷金・保証金は預託されていませんが、かかるサブリース会社はエンド・テナントから敷金・保証金を受領し、それを本投資法人又は信託受託者に預託しています(但し、各エンド・テナントのうち、上記(注1)記載の同意をしていないエンド・テナントについては、本投資法人又は信託受託者との間の賃貸借契約が維持されるため、当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金は本投資法人又は信託受託者の勘定で保管されています。)。

(注3) 「物件名」欄に記載されている「N C R」は、ニューシティレジデンスを、「L M」は、ライオンズマンションを、「S H」は、ゾーンハイムを、「P T」はパークテラスをそれぞれ表します。

(注4) 上記のいずれの賃貸借契約において、対象となる不動産が信託不動産である場合、当該信託契約が終了又は延長された場合には、当該賃貸借契約も同様に終了又は延長されることになります。

(ロ) 賃貸借の状況の全体概要

第3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8月末日現在)

テナントの総数の合計(注1)	8
月額総賃料(注2)	708,590,012円
敷金・保証金の合計(注3)	1,599,002,850円
総賃貸可能面積(注4)	227,310.82㎡
総賃貸面積(注5)	209,809.37㎡
稼働率(注6)	92.3%
総賃貸可能戸数(注7)	5,409戸
賃貸戸数(注8)	5,085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8月末日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料(月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。)の合計額を記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金の合計」欄については、原則として、平成18年8月末日時点において本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分(駐車場等を除きます。)についての各賃借人の敷金・保証金等の平成18年8月末日時点における残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載しています。
- (注4) 「総賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な総面積を意味します。
- (注5) 「総賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている総面積を意味し、原則として本投資法人、信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている総賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得済み資産の前所有者及び取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (注6) 「稼働率」欄は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。
- (注7) 「総賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について賃貸が可能な総戸数を記載しています。
- (注8) 「賃貸戸数」欄には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(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	平成18年 3月末	平成18年 4月末	平成18年 5月末	平成18年 6月末	平成18年 7月末	平成18年 8月末
総賃貸可能 面積 (㎡)	159,523.87	159,523.87	159,523.87	167,492.54	179,524.86	183,722.52	185,454.04	205,244.00	205,244.00	227,310.82	227,310.82	227,310.82
賃貸契約面 積 (㎡)	145,450.36	147,427.94	149,812.79	159,045.13	167,769.53	173,790.16	175,032.95	185,999.58	187,758.75	203,273.81	207,085.07	209,809.37
稼働率	91.2%	92.4%	93.9%	95.0%	93.5%	94.6%	94.4%	90.6%	91.5%	89.4%	91.1%	92.3%
物件数	80	80	80	83	85	86	87	91	91	93	93	93
賃貸可能戸 数 (戸)	3,917	3,917	3,917	4,182	4,426	4,528	4,571	4,939	4,939	5,409	5,409	5,409

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

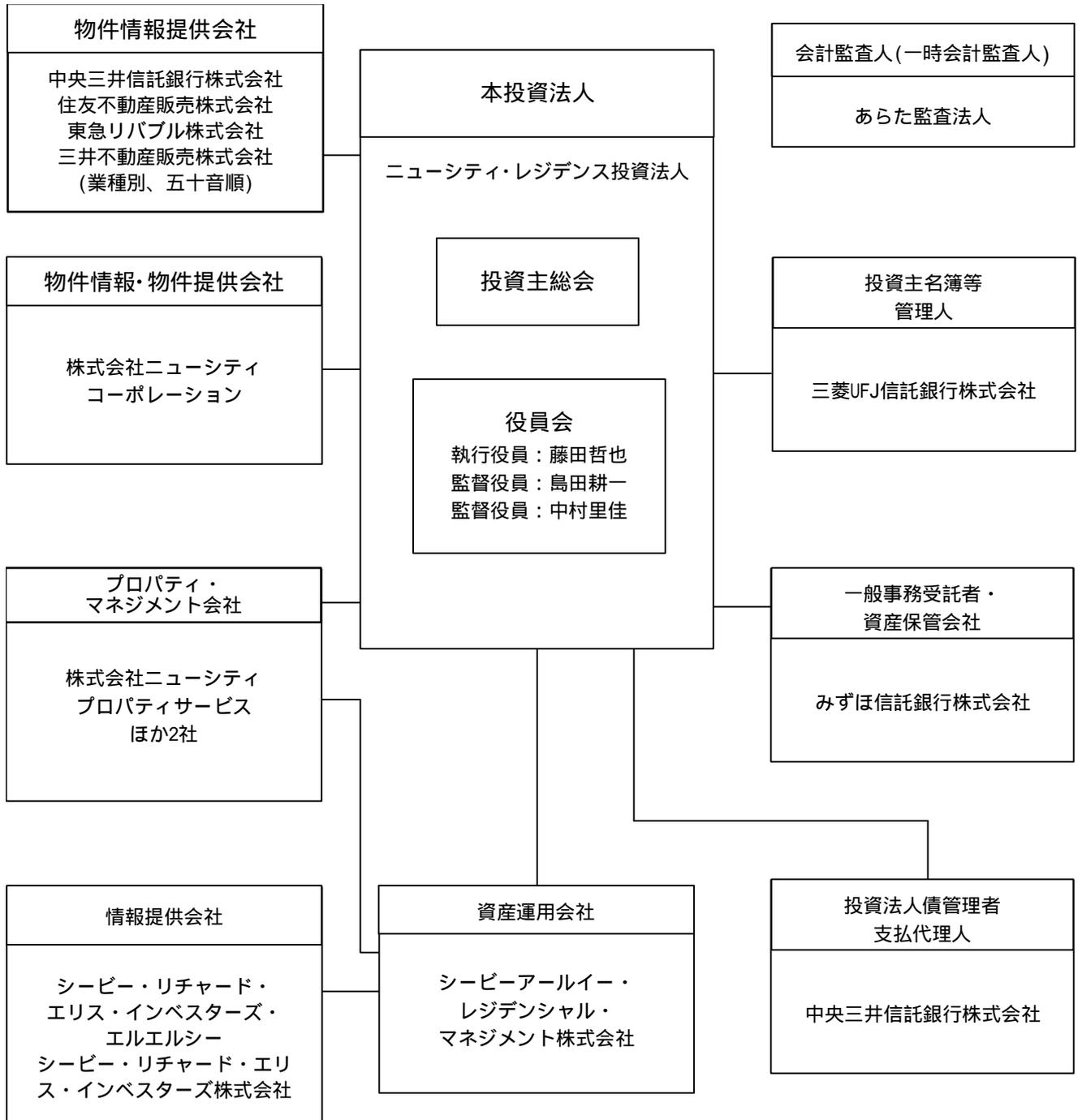
(注2) 「賃貸契約面積」とは、「総賃貸可能面積」のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を意味します。

(3) 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



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（その後の変更を含む。）に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第3号乃至第6号）として、本投資法人の 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（その後の変更を含む。）に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務に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。
投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年9月27日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約を締結しており、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第3号）として、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。

<p>投資法人債管理者 / 支払代理人</p>	<p>中央三井信託銀行 株式会社</p>	<p>平成18年2月10日付で、本投資法人との間で第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「本投資法人債」といいます。）にかかる管理委託契約及び事務委託契約を締結しています。</p> <p>上記管理委託契約に基づき、投信法上の投資法人債管理者として、本投資法人債にかかる弁済の受領、債権の保全その他の管理を行います。</p> <p>また、上記事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第6号）として、本投資法人債の投資法人債権者への元金の償還及び利息の支払いに関する事務を行います。</p>
-------------------------	--------------------------	---

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プロパティサービス	平成16年10月29日付で本投資法人、資産運用会社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。）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、当該業務の委託先を一般的に「プロパティ・マネジメント（PM）会社」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、NCE 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、NCE Sと株式会社ニューシティリビング（以下「NCL」といいます。）との合併後は、NCE Sの基本合意書における地位を承継するNCPSに、引き続き当該業務を原則として全て委託しています。
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。