

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成17年 8月18日
【発行者名】	ニューシティ・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 藤田 哲也
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目10番 6号
【事務連絡者氏名】	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 企画総務部長 瀧澤 洋悦
【電話番号】	03 - 6229 - 3860 (代表)
【届出の対象とした募集(売出)内 国投資証券に係る投資法人の名 称】	ニューシティ・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集(売出)内 国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 265億円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 8億円
	(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額 です。 但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当 該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集におけ る発行価格の総額は上記金額と異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額 です。 但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証 券1,456口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出し であり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場 投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるとき は、証券取引施行令第20条第1項に規定する安定操作取引 が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場 を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】（以下「一般募集」といいます。）

(1)【投資法人の名称】

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。）
（英文では、New City Residence Investment Corporationと表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

募集される有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）です。本投資証券は、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資証券について格付は取得していません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。「投資証券」は、投資法人の投資口を表示する有価証券であり、本投資証券を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

46,600口

（注1）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社ニューシティコーポレーションから1,456口を上限として借入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。後記「2 売出国内投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

（注2）これに関連して、みずほ証券株式会社は、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、1,456口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（営業日でない場合はその前営業日）を行使期限として、付与される予定です。

（注3）また、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌営業日からグリーンシューオプションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。また、みずほ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。

なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に達しない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

（注4）みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付け

た口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合における当該口数の合計数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使して本第三者割当に応じる予定です。従って、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合、オーバーアロットメントによる売出しが中止された場合、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシューオプションを行使して本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(注5) 上記(注1)ないし(注4)に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社が日興シティグループ証券株式会社と協議のうえ、これを行います。

(4) 【発行価額の総額】

265億円

(注) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日(後記(注2)で定義します。)における東京証券取引所の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、平成17年9月5日(月)から平成17年9月7日(水)までのいずれかの日に一般募集における価額(発行価格)及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額(本投資法人が一投資口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します(以下この日を「発行価格決定日」といいます。)

(注3) 後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)とは異なります。発行価格と発行価額(引受価額)との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(注4) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年9月1日(木)とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成17年9月8日(木)から平成17年9月12日(月)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年8月30日(火)から平成17年9月7日(水)までを予定していますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定日は、平成17年9月5日(月)から平成17年9月7日(水)までを予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、平成17年9月6日(火)から平成17年9月8日(木)までとなることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載の引受人(証券会社)の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成17年9月15日(木)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成17年8月30日(火)から平成17年9月7日(水)までを予定していますが、実際の発行価格決定日は、平成17年9月5日(月)から平成17年9月7日(水)までのいずれかの日を予定しています。従いまして、払込期日が最も繰り上がった場合は、平成17年9月13日(火)となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

みずほ信託銀行株式会社 本店
東京都中央区八重洲一丁目2番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資証券の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(265億円)については、グリーンシュエーションによる第三者割当による手取金(上限8億円)と併せて、本投資法人による特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

引受け等の概要

本投資法人及び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は、発行価格決定日に下記に記載する引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	20,038口
日興シティグループ証券株式会社	東京都港区赤坂五丁目2番20号	20,038口
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	3,262口
大和証券エスエムビーシー株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号	1,864口
UFJつばさ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目1番3号	466口
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	466口
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	466口
合計		46,600口

(注1) みずほ証券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社を、以下「共同主幹事引受会社」といいます。

(注2) 上記引受人は、発行価格決定日に決定される引受価額（発行価額）にて本投資証券の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に引受価額（発行価額）の総額を本投資法人に払込み、発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とします。引受手数料は支払われません。

上記引受人は、引受人以外の証券会社に投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

申込みの方法等

(イ) 申込みの方法は、申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

(ロ) 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ニ) 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に預託され、東京証券取引所への追加上場日（払込期日の翌営業日）から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、当該追加上場日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託した投資主は、名義書換を行う必要はありません。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

売出しの対象となる有価証券は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

1,456口

（注1）上記売出数は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）」に記載する一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。オーバーアロットメントによる売出しの口数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もあります。

（注2）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社ニューシティコーポレーションより1,456口を上限として借入れる予定の本投資証券です。

なお、上記内容に関しては、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注1）ないし（注4）」をご参照下さい。

（注3）上記（注1）ないし（注2）に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社が日興シティグループ証券株式会社と協議のうえ、これを行います。

(4)【売出価額の総額】

8億円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成17年9月8日(木)から平成17年9月12日(月)まで

(注)上記申込期間は、一般募集の申込期間と同一とします。上記申込期間が繰り上げられる可能性があることにつき、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (8)申込期間」をご参照下さい。

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社
東京都千代田区大手町一丁目5番1号

(11)【受渡期日】

平成17年9月16日(金)

(注)受渡期日は、「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (14)その他 申込みの方法等 (二)」記載の受渡期日と同一とします。なお、上記受渡期日は繰り上げられる可能性があり、最も繰り上がった場合には、受渡期日は平成17年9月14日(水)となる場合があります。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14)【その他】

引受け等の概要

該当事項はありません。

申込みの方法等

(イ)申込みは、申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載する申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ)申込証拠金には、利息をつけません。

(ハ)本投資証券は、機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に預託され、前記「(11)受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知した投資主には、当該受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。機構に本投資証券を預託した投資主は名義書換を行う必要はありません。

3【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14)その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 本邦以外の地域における発行
該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

株式会社ニューシティコーポレーション及び株式会社CSKは本投資法人の設立（平成16年9月27日）に当たり、本投資証券をそれぞれ200口及び100口取得し、本書の日付現在まで保有する投資主ですが、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に従い、当該投資口を上場日以後6ヶ月間を経過する日（当該日において割当投資口の効力発生日以後1年を経過していない場合には、当該効力発生日から1年を経過する日）まで所有することとされています。なお、株式会社ニューシティコーポレーションにつきましては、下記 の合意による制限も存在します。

シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社、エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー東京支店及び株式会社CSKはそれぞれ、共同主幹事引受会社との間で、本投資法人の投資証券を東京証券取引所に上場するに際して行われた募集において取得予定であった本投資証券、それぞれ1,456口、1,256口及び728口について、本投資法人の上場（売買開始）日以降1年を経過する日までの期間、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除き、共同主幹事引受会社の事前の書面による承諾なしに、売却、担保提供、貸付等を行わない旨、合意しています。

エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー東京支店は、その保有する1,256口を共同主幹事引受会社の同意を取得したうえでエヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシーに平成17年5月13日付で譲渡し、さらに、エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシーは平成17年6月29日付でかかる1,256口を株式会社ニューシティコーポレーションに譲渡しました。これにより、本書の日付現在、株式会社ニューシティコーポレーションは本投資法人の投資証券1,456口を保有しており、同社は、共同主幹事引受会社に対し、平成17年12月15日までの期間、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券のみずほ証券株式会社への貸出しを除き、共同主幹事引受会社の事前の書面による承諾なしに、かかる投資証券1,456口につき、売却、担保提供、貸付け等を行わない旨、合意しています。

本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事引受会社との間で、一般募集の払込期日から3ヶ月を経過するまでの期間、共同主幹事引受会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（3）発行数（注2）」記載の追加発行を除きます。）を行わない旨、合意しています。なお、かかる場合においても、共同主幹事引受会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である平成16年9月27日から平成17年8月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第34条）。従って、本書の日付現在、第1期を終了していないため、該当事項はありません。

事業の状況

本投資法人は、投信法に基づき、平成16年9月27日に設立され、同年12月15日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8965）しました。本投資法人の資産運用会社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、規約で定める「基本方針」に基づき「中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用」を行っています。

(イ) 運用環境

a. 賃貸住宅市場

資産運用会社は、バブル経済崩壊に伴う個人の不動産保有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止、雇用形態の変化による住居費の変動費化等に伴い賃貸住宅への需要は増加傾向にあり、また、職住接近志向（都心志向）の高まりやライフスタイルの多様化による賃貸住宅志向等に起因して、従来供給戸数が乏しかった優良賃貸住宅に対する需要の高まりが特に東京都中心に認められ、そのような傾向は今後とも継続するものと見込んでいます。さらに、地方主要都市においても、それまで供給が稀であった高品質優良物件の新規供給に伴い、一部地域においては優良賃貸住宅への堅調な需要が確認されます。

個人による住宅志向に「所有から賃貸へ」という動きも認められる中、供給面では、賃貸物件の新規開発供給は増加しているものの、市場における優良物件の供給はまだ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

バブル経済崩壊以前は、賃貸住宅は所有地の有効活用や相続税対策を主たる目的として、個々の土地所有者によって保有され、賃貸住宅市場は多数の零細な所有者による「所有」と「経営」が一致した非効率的なものに限定されていたといえました。しかし、バブル経済崩壊後、収益に基づく不動産の評価基準が確立し、投信法の改正により導入された不動産投資信託（以下「J-REIT」といいます。）を含む不動産ファンドを投資主体として、

需要の多い都心部好立地物件に対する投資を中心に、賃貸住宅への投資の増加が認められます。これら J - R E I T を含む不動産ファンドは数多くの不動産をポートフォリオとして専門的管理会社にその管理運営を委託することにより、効率的・組織的な資産運用を実施しています。特に、最近では、これらの不動産ファンドによる不動産への投資需要が増加し、これに応じてマンション開発業者等も投資用不動産としての良質な賃貸住宅を市場に供給し、良質の賃貸住宅の供給は増加傾向にあります。一方でかかる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。同時に、企業のリストラ（財務改善）等に伴う資産売却は一巡し、デフレ終焉の雰囲気は漂う中、優良投資用不動産の需給は逼迫しつつあります。

本投資法人がその運用対象として特化している賃貸住宅は、一般的にオフィスや商業施設と比較して新規開発物件の供給量が相対的に多いものの、東京都心部を中心とする優良な開発用地は、最近その取得が難しくなっています。優良な投資用不動産の不足感は、東京都心部のみならず大阪、名古屋、福岡等の地方大都市部へも波及してきているようにも見えます。J - R E I T を含む不動産ファンドにとっての運用の成否の鍵となるのは、新たな優良投資用不動産を確保するためにいかにパイプラインや業界ネットワークを構築できるか、また、確保した資産の効率的運用のための戦略をいかに実現できるかにあると、資産運用会社は考えております。

(口) 第1期中の運用状況

a . 追加物件取得とポートフォリオの拡大

() 第1期中の追加物件の取得

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、立地に加え、建物の築年数・構造・耐震性・設備・権利形態、そして価格等の面から厳選した資産への追加投資を行ってきました。上場時609.8億円(取得価格ベース)であったポートフォリオの資産規模は、本書の日付現在取得を予定している資産も含めると、約1.7倍(1,057.9億円)(取得価格ベース)にまで拡大しました。

以下は、上場から本書の日付現在の約8ヶ月の期間における、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 (取得済み物件ベース)(注2)	賃貸可能戸数合計 (取得済み物件ベース)(注3)
平成16年12月	上場時ポートフォリオ(注4) 50物件、609.8億円	50物件/609.8億円	2,067戸
平成17年1月		50物件/609.8億円	2,067戸
平成17年2月	7物件、85.2億円	57物件/695.0億円	2,390戸
平成17年3月		57物件/695.0億円	2,390戸
平成17年4月	2物件、18.4億円	59物件/713.4億円	2,445戸
平成17年5月	1物件、12.1億円	60物件/725.5億円	2,483戸
平成17年6月	3物件、83.0億円	63物件/808.5億円	3,151戸
平成17年7月	14物件、159.6億円	77物件/968.1億円	3,766戸
本募集後 (注5)	取得予定資産(注6) 5物件、89.8億円	82物件/1,057.9億円	4,142戸

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

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

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

(注4)「上場時ポートフォリオ」とは、本投資法人が平成16年12月に東京証券取引所に本投資証券を上場した後、同年同月15日及び17日に取得した不動産(50物件)にかかる信託受益権により構成されるポートフォリオをいいます(以下、同様です。)

(注5)「本募集後」とは、本書の日付以降を意味します。

(注6)「取得予定資産」とは、本投資法人が本書の日付現在において取得を予定している信託受益権にかかる不動産を意味し、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」に定義される資産をいいます。

()株式会社ニューシティコーポレーション等との協働による追加物件の取得

第1期中の追加物件の取得については株式会社ニューシティコーポレーション(以下「NCC」といいます。)及びその意向を受けて設立された特別目的会社(以下、これらを併せて「NCC等」といいます。)との協働にも注力して参りました。本投資法人及び資産運用会社は、NCCとの間で、NCC又は第三者が保有する不動産に関する情報及び不動産の取得にかかる情報の提供及び業務支援に関し、「不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書」を締結しています。かかる協定書の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (ロ) 成長性の確保 b. 外部成長」をご参照下さい。

本書の日付現在まで、上場時ポートフォリオを除く追加取得32物件(取得予定物件を含みます。)中、NCC等からの取得物件は9物件(購入物件数で本書の日付現在の本投資法人の保有し又は保有を予定する資産全体の28.1%)、仲介物件は16物件(同50.0%)となっています。NCC等から取得した物件及び取得を予定している物件においては、いずれもその売買契約上、売買契約締結日から6ヶ月後の日若しくは物件稼働率が70%以上になった段階で本投資法人が取得することとされ、入居者が確保できないリスク(リースアップリスク)を軽減し、新規物件を安定稼働した段階で取得するための契約上の配慮をしています。今後は、自らもマンション開発業者でもあるNCC等の開発した物件の購入について、本投資法人の投資方針の範囲内で積極的に取組んでいく予定です。NCC等からの開発物件の取得に際しては、本投資法人の希望する仕様の物

件を取得することが可能な場合もあり、これにより「ニューシティレジデンス」のコンセプトに合致した仕様の統一を図ることも将来的に期待できます。なお、NCC等からの物件取得・仲介等の利害関係人取引については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 (ホ) 資産運用会社の意思決定手続 d. 利害関係者との取引における意思決定プロセス」をご参照下さい。

NCC等からの取得物件数	9物件	(28.1%)
NCCによる仲介物件数(注1)	16物件	(50.0%)
NCC等との協働物件数(注2)	25物件	(78.1%)
上場時ポートフォリオを除く追加取得(予定)物件数	32物件	(100.0%)

(注1) NCCによる仲介とは、NCCが物件の売買の媒介をすることをいいます。

(注2) NCC等との協働とは、NCC等から物件を取得し、又はNCCによる仲介によって物件を取得することをいいます。

() 物件取得手法の多様化(開発物件の取得)

追加物件の取得においては、築浅物件の取得を目指しつつ、過当競争を回避することを目的とする取得手法の多様の一環として、新規開発物件の取得に注力しています。

土地を取得し、建築許可等の許認可の後、そこに住居等の建物を建築し、これを販売する一連の行為は開発業務と言われ、かかる開発業務を行うものを開発業者(デベロッパー)と称し、当該デベロッパーからの委託を受けて建物の建築に当たるものが施工業者と言われます。

本投資法人は、自らかかる新規開発業務を行うことはありませんが、デベロッパーが行うかかる新規開発業務において、開発中の不動産を取得することがあります。その際には、当該土地の地理的環境、将来性、物件の住居としての魅力、学校・駅・病院等の公的施設等へのアクセス、又は、通勤・通学の便といった立地条件、デベロッパーや施工業者の過去の実績と過去の開発物件の品質等を考慮し、また、当該開発に伴う開発リスク(注)のレベルと当該開発業務への影響度等を総合的に勘案します。開発業務の途中で当該不動産の取得を決定する場合には、本投資法人は、売買契約において、当該物件の工事完成を停止条件として取得する方針です。また、これらの開発物件の取得に際しては、資産運用会社では、取得までの過程において資産運用会社またはその委託にかかる専門家が、住戸の間取り及び仕様に関し開発業者との協議を可能な限り行い、賃貸需要に合致した物件を取得するよう努め、また、工事期間中は施工内容のモニタリングにより開発物件の品質を可能な限りチェックする方針です。

(注) 新規開発物件の取得に際しては、一般的には許認可手続きの遅延、請負契約の履行遅滞・不履行等、事故・災害その他の諸事情により、開発が遅延し、その結果、開発計画が変更され又は中止される恐れがあり、かつ、予定どおり開発・工事完了となっても、その後の入居者確保(リーシング)に予定よりも時間がかかることがあります。これらにより、完成後の建物を取得する場合に比べて、本投資法人が予定する賃料収入への悪影響等があり、これが、いわゆる開発リスクと言えます。開発リスクの詳細については、後記「3 投資リスク

(1) リスク要因 不動産関連資産-不動産に関するリスク (ル) 開発物件に関するリスク」をご参照下さい。

開発物件の取得に際しては、可能な場合には、当該物件への入居稼働率が一定以上に

達したことを引渡しの条件として売買契約を締結する等、新規開発物件に絡む様々なリスクの低減に努めることもあります。賃貸市場の動向を慎重に調査したうえで、リースアップリスクの負担に見合った投資結果が確保できると資産運用会社が判断した場合には、投資方針の範囲内で、未稼働物件を取得することもあります。

以下の表は、本投資法人が本書の日付現在までに取得済み又は取得予定である物件のうち、当該物件の竣工前又は竣工直後に取得を決定したもの（開発物件）について、取得時における稼働状況を示したものです。

取得時の稼働状況	物件名
未稼働物件の取得	N C R 浅草橋 N C R 学芸大学 N C R 目白イースト N C R 入谷
売買契約締結日から6ヵ月後の日、若しくは物件稼働率が70%以上になった段階での取得	N C R 日本橋人形町 N C R 日本橋人形町 N C R 神保町 N C R 日本橋人形町 N C R 新御茶ノ水 N C R 大塚 N C R 森下 N C R 上本町

資産運用会社は、今後とも、その資産規模の適正な拡大を図るため、N C C 等との協働に加えて、大手不動産業者及び全国のデベロッパー等とのネットワークを構築し、それらと広範かつ良好な関係を通じて物件情報を収集し、優良物件の取得機会の拡大を図ってまいります。

b . 内部成長とブランド戦略

() ブランド戦略

資産運用会社は、その保有する資産に可能な限り「ニューシティレジデンス」との名称を付し、当該名称を高級賃貸マンションブランドとして確立していくことに注力しています。具体的には、設備・仕様の面で高品質（ハイスペック）な住宅を取得し後記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ロ）成長性の確保 a.内部成長 (iv)入居者へのサービスプログラムの導入」に記載の高付加価値サービスにかかる資産に順次導入していき、さらにそれらを、原則として単一のプロパティ・マネジメント会社である株式会社ニューシティエスレートサービスが管理することで、効率的かつ良質なサービス提供を行っていく意向です。これにより、顧客は全国いずれの「ニューシティレジデンス」でも一定の物件グレードとサービス水準を安心して期待できることとなり、稼働率及び賃料の維持・上昇につながるものと考えています。

() 稼働率の推移

以下は、本取得済み資産(注1)にかかる稼働率(注2)の推移を表しています。

(注1)ここに「本取得済み資産」とは、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」に定義された意味を有します。

(注2)「稼働率」は当該月末における賃貸面積の合計が賃貸可能面積の合計に占める割合を意味します。

地域(注)	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
都心主要5区	89.6%	89.3%	86.6%	85.5%	86.4%	87.9%
東京23区(都心主要5区を除きます。)	93.5%	93.2%	94.8%	94.8%	92.7%	87.2%
東京23区を除く東京圏	94.2%	94.3%	94.5%	95.0%	92.2%	92.0%
地方	90.1%	91.2%	92.2%	96.7%	97.8%	97.6%
全体	92.1%	92.2%	91.7%	92.3%	91.5%	90.6%

(注)「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。以下同様です。

以下は、期中取得資産(注1)のうち平成17年5月31日時点で保有していたものにかかる稼働率(注2)の推移を表しています。

(注1)「期中取得資産」とは、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」に定義された意味を有します。

(注2)「稼働率」は当該月末における賃貸面積の合計が賃貸可能面積の合計に占める割合を意味します。

物件名称	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
N C R日本橋人形町	-	-	66.3%	78.6%	75.9%	75.9%
N C R日本橋人形町	-	-	78.3%	78.3%	87.0%	91.3%
N C R新御茶ノ水	-	-	83.0%	97.1%	100.0%	100.0%
N C R大塚	-	-	98.3%	97.9%	97.9%	97.9%
N C R森下	-	-	96.0%	96.0%	100.0%	100.0%
N C R若林公園	-	-	-	-	100.0%	94.7%
N C R浅草橋	-	-	-	-	58.6%	76.7%
N C R学芸大学	-	-	-	-	-	0.0%
アプリーレ垂水	-	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
N C R上本町	-	-	63.5%	92.6%	92.6%	92.6%

c . 資金調達状況

本投資法人では、上場以後の資産（上場時ポートフォリオを含む本取得済み資産）の取得に当たり、平成16年12月の投資口の一般募集及び第三者割当増資により手取り金（約392億円）を調達したほか、本書の日付現在、総額622億円の資金を金融機関からの借入金にて調達しており、これを本取得済み資産の取得等に充当しました。以下は本投資法人の平成17年7月31日現在の借入れの概要をまとめたものです。今後、資産規模の拡大に伴い、資金調達手段の多様化を図り、また有利子負債については返済期限の分散や金利の固定化を図る等、財務の安定性の向上に努めていく予定です。なお、本投資法人は、投資法人債及び借入金をあわせた調達額の上限は1兆円とされ(規約第36条)、また、LTVの上限は運用ガイドラインにおいて原則として60%とされています。

< 借入れの概要 >

(平成17年7月31日現在)

	借入先	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
短期	中央三井信託銀行株式会社 農林中央金庫 住友信託銀行株式会社	88億円	年率0.96000% (平成17年6月28日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年2月24日 (一括返済)	有担保
	三菱信託銀行株式会社	10億円	年率0.96000% (平成17年6月28日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年4月20日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	9億円	年率0.96000% (平成17年6月28日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年4月20日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行	53億円	年率0.96533% (平成17年6月10日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年6月9日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	40億円	年率0.95935% (平成17年6月28日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年3月27日 (一括返済)	有担保
	UFJ信託銀行株式会社	24億円	年率0.96400% (平成17年7月5日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年7月5日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社八十二銀行 株式会社百五銀行	125億円	年率0.94935% (平成17年7月28日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年7月28日 (一括返済)	有担保
UFJ信託銀行株式会社	18億円	年率0.94903% (平成17年7月29日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年7月28日 (一括返済)	有担保	
長期	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社みずほ銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社東京三菱銀行 株式会社新生銀行	102億円	年率0.44000% (平成17年6月28日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率)	平成18年12月17日 (一括返済) (注3)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 UFJ信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	153億円	年率0.52500% (平成17年6月28日(含む)から平成17年9月26日(含む)までの利率) (注2)	平成19年12月17日 (一括返済) (注4)	有担保
	合計	622億円			

(注1) 利率はいずれも変動利率です。

(注2) 借入残高153億円のうち、102億円を想定元本とするスワップ取引を平成16年12月17日より開始しています。これにより平成19年12月17日まで固定された支払利息の利率(年率)は0.86%です。

(注3) 予定元本返済期日を表示しております。最終元本返済期日は平成20年12月17日です。

(注4) 予定元本返済期日を表示しております。最終元本返済期日は平成21年12月17日です。

d. 取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

本募集後には、本投資法人は、本取得済み資産に加えて取得予定資産(5物件)を取得する予定であり、かかる本投資法人のポートフォリオの概要は以下のとおりとなる予定です。従来よりも規模の経済性が働き、より効率的で安定性が増すものと考えています。

項目	上場時ポートフォリオ (注1)	本募集後ポートフォリオ (注2)
物件数	50物件	82物件
資産総額	609.8億円	1,057.9億円
地域分散(注4、5)	-	-
都心主要5区	44.6%	46.6%
東京23区 (都心主要5区を除きます。)	23.7%	24.8%
東京23区を除く東京圏	27.5%	16.9%
地方	4.2%	11.7%
築年数(注4、5)	-	-
2年以下	34.0%	38.9%
2~4年	34.3%	37.8%
4~6年	13.9%	8.9%
6~8年	4.6%	5.3%
8年超	13.2%	9.1%
平均築年数(注7)	3.8年	3.1年
住居タイプ分散 (注5、6)	-	-
S	23.0%	32.4%
UF	25.0%	30.3%
F	39.7%	30.4%
P	7.8%	4.3%
その他	4.5%	2.6%
ポートフォリオ 予想損失率(注3)	5.4%	5.0%

(注1) 「上場時ポートフォリオ」とは、本投資法人が平成16年12月に東京証券取引所に本投資証券を上場した後、同年同月15日及び17日に取得した信託受益権にかかる不動産(50物件)により構成されるポートフォリオをいいます。

(注2) 「本募集後ポートフォリオ」とは、本書の日付現在において取得を予定している信託受益権を取得した後に、本投資法人の保有となる信託受益権にかかる不動産により構成されるポートフォリオをいいます。

(注3) 「ポートフォリオ予想損失率」とは、ポートフォリオにおける地震による予想損失率を意味します。詳細については、後記「用語の説明」記載の「予想損失率」をご参照下さい。

(注4) 「築年数」及び「地域分散」においては、該当する信託不動産の取得(予定)価格の合計が、ポートフォリオに属する全信託不動産の取得(予定)価格の合計に対する割合を表しています。

(注5) いずれも小数点第2位を四捨五入しています。

(注6) 各住居タイプに属する住戸の賃貸可能な面積の合計が、全住戸の賃貸可能な面積の合計に対する割合を示しています。「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が、その詳細については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 c. 住居タイプ構成」をご参照下さい。なお、「その他」は、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる部

分の面積によります。
(注7) 上場時ポートフォリオにかかる築年数は平成16年10月31日時点のもの、本募集後ポートフォリオにかかる築年数は平成17年5月31日時点のものです。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

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ものとするを基本方針としています(規約第27条)。

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に全て委託しています。規約第41条第1項に基づき、かつ本投資法人と資産運用会社との間で平成16年9月27日に締結された資産運用委託契約(その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。)の規定に従い、資産運用会社は、本投資法人の運用資産にかかる運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)を制定しています。

投資法人の特色

(イ) 用途

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている、不動産関連資産(注)に対して投資します(規約第28条第1項及び第2項)。かかる規約の規定を前提としたうえ、運用ガイドラインにおいて、不動産関連資産は、住居の用に供されるものを投資の対象とすることを原則としますが、近時の用途複合型施設(オフィス、住居、商業施設等を併設する多機能施設)の増加傾向に鑑み、また本投資法人による機動的な物件取得を可能とするため、本投資法人の保有する不動産関連資産の総賃貸可能面積の10%を限度として、住居以外の用に供される不動産関連資産に対する投資を行うことが許容されています。また、かかる投資においては後記(ロ)、(ハ)及び(二)のとおりリスクの分散と収益の安定性に配慮したバランス投資を目指します。

(注)「不動産関連資産」とは、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」のa.ないしc.記載の特定資産をいいます。

(ロ) ポートフォリオ中の物件数及びテナント数における分散

また、本投資法人は賃貸住宅を中心的な投資対象とするため、オフィスや商業施設への投資を中心としたポートフォリオに比べ、1物件当たりの物件規模、1テナントが全体に占める割合が小さく、従って、物件数及びテナント数において広く分散化が図られます。

(ハ) 住居タイプの分散

近時のライフスタイルや住環境への嗜好の変化、世帯構成の推移等の分析に基づき、シングル(単身者)向けからファミリー向けまでの幅広いテナント層を対象としたポートフォリオの構築を目指します。

(二) 投資対象地域の分散

投資対象地域は住宅需要の根強い東京圏(注)を中心とし、また地域的分散にも配慮して、その他政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとします。

(注)本書において東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(ホ) 成長性の確保

a . 内部成長

本投資法人は、そのポートフォリオからの収益の極大化、すなわち、内部成長のため、株式会社ニューシティエステートサービス(以下「NCES」といいます。)の活用、物件価値向上及び入居者満足度向上のための施策の実施、組織的かつ効率的な管理・運営によるコスト削減とクオリティ(品質)コントロールを目指します。

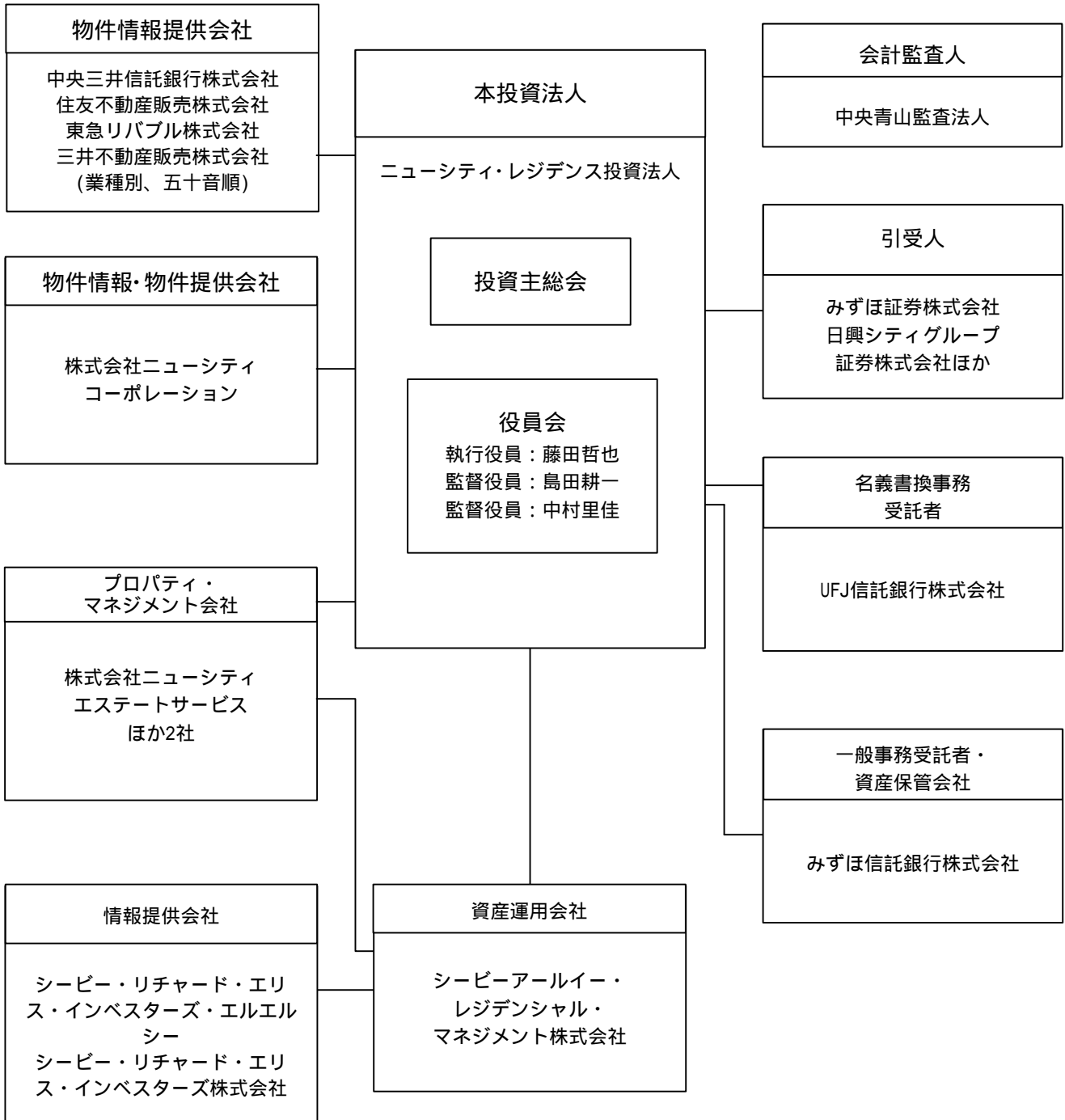
b . 外部成長

また、本投資法人は、その資産規模の拡大を図るためNCC等、大手不動産業者及び住宅デベロッパー等との広範かつ良好な関係を通じて物件情報を収集し、優良物件の取得機会の拡大を図ります。

(ヘ) 以上の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



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に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号）として、本投資法人の 投資証券の発行に関する事務、 機関の運営に関する事務の一部、 計算に関する事務、 会計帳簿の作成に関する事務、及び 納税に関する事務を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務に係る業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。
名義書換事務受託者	UFJ信託銀行株式会社	平成16年9月27日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約を締結しており、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号及び3号）として、本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資口の譲渡・移転等に係る名義書換、投資証券の発行に関する事務、投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務並びにその他の投資主総会の運営に関する事務、及び 投資主及び証券保管振替制度による実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	みずほ証券株式会社 日興シティグループ 証券株式会社ほか	本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
物件情報・物件提供 会社	株式会社ニューシ ティコーポレーショ ン	平成16年10月28日付で本投資法人及び資産運用会社との間で不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書（Master Agreement concerning Provision of Information on Real Estate and Support of Business）を締結しており、同協定書に基づいて本投資法人に一定の情報及び物件を提供します。その詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ロ）成長性の確保 b.外部成長（ ）(a)」をご参照下さい。
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。その詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ロ）成長性の確保 a.内部成長（vi）CBREI及びCBREI LLCからの情報提供」をご参照下さい。

役割	名称	業務の概要
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ニューシ ティエステートサー ビス (以下「N C E S」 といます。)	<p>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（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。）</p> <p>（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・マネジメント会社」といいます。）につき、N C E S に当該業務を原則として全て委託する方針です。</p> <p>なお、平成16年10月29日付で本投資法人、資産運用会社及びN C E S の間で、本投資法人の取得資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託にかかる基本合意に関する基本合意書を締結しています。その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 運営管理方針 (ロ) 管理方針 c . N C E S との基本合意」をご参照下さい。</p>
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	<p>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。その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (ロ) 成長性の確保 b . 外部成長 () (b)」をご参照下さい。</p>

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名を構成員とする役員会により構成されています。また、本投資法人の会計監査人は中央青山監査法人です。

(イ) 投資主総会

a . 本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第9条第3項）。

b . 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び議決方法については、後記「7 管理及び運営の概要 (3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権」をご参照下さい。原則として、出席した投資主の議決権の過半数をもって議決されます（規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。）第343条第1項）等一定の重要事項については、発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による議決（特別議決）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出され、これらの中に相反する趣旨の議案があるときは、当該いずれの議案も除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第7章）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合を含め、規約の変更には、上記のとおり投資主総会の特別議決が必要となります。

c . また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用にかかる業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の議決が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

a . 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条、商法第78条）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督

する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。

- b．役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第108条第1項、商法第260条ノ2第1項、規約第22条第1項）。
- c．投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項）及び本投資法人の役員会規則において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

(八) 会計監査人

- a．会計監査人は、投資主総会において選任されます。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（投信法第114条、規約第24条）。
- b．本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項、第129条第4項）。
- c．会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第116条、規約第25条第1項及び第2項）。

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

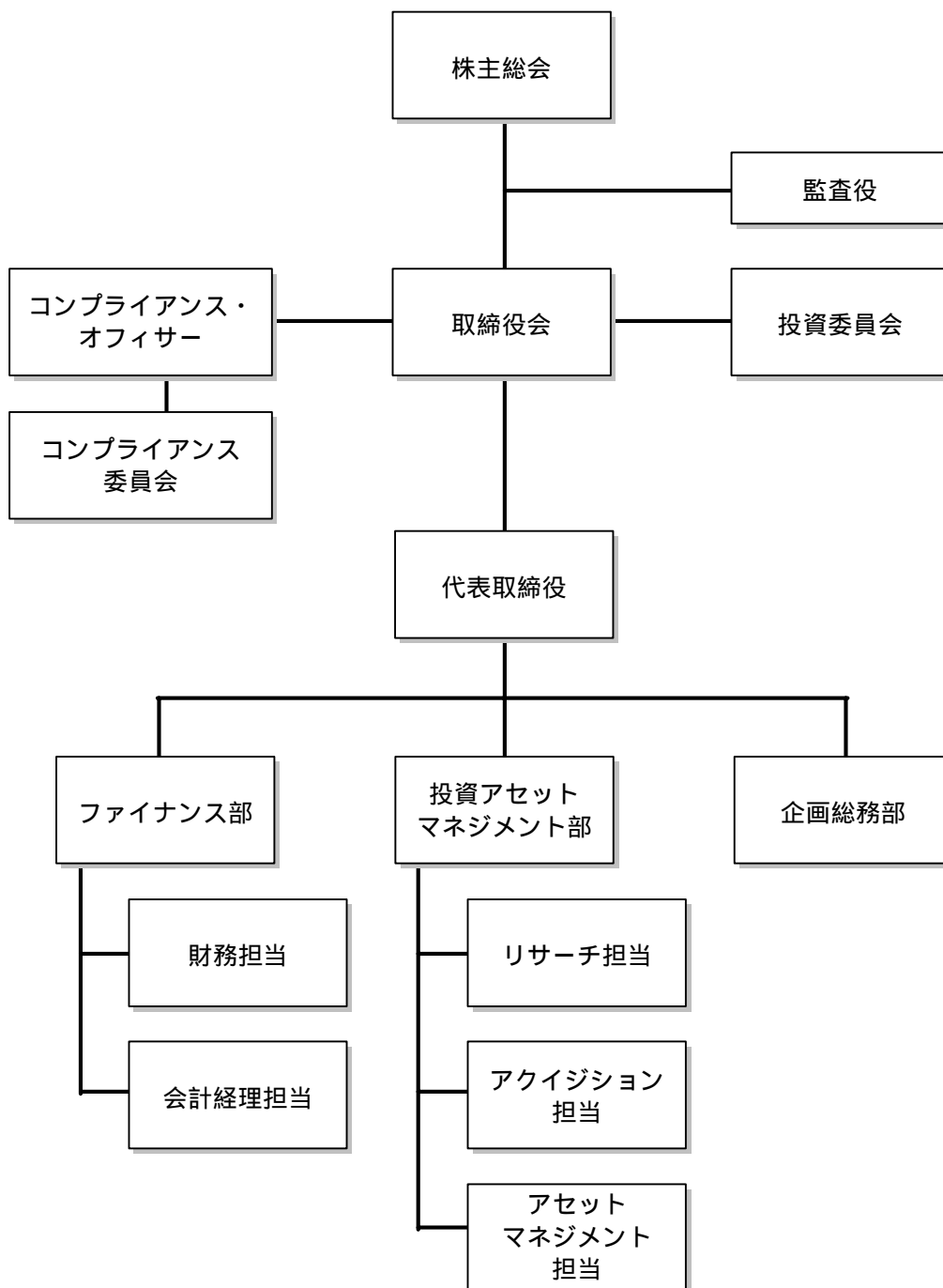
(イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、次のページに記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて投資方針、運用資産の取得、売却、運用資産の運営管理方法を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項につき審議・決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、ファイナンス部、投資アセットマネジメント部及び企画総務部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要と

なったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

組織図



(口) 資産運用会社の各部の業務の概要

ファイナンス部	財務担当	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人による借入れ若しくは借換え又は投資法人債の発行を行う場合の金融機関との渉外に関する事項 ・運用資産等の資金調達に関する事項 ・本投資法人のための個別不動産その他資産取得の資金調達方法及び調達交渉に関する事項 ・本投資法人の投資主及び投資法人債権者並びに、投資証券及び投資法人債の販売を行う証券会社及び登録金融機関に対する情報提供に関する事項 ・本投資法人の投資主に対する収益の分配・配当にかかる基本方針の策定・変更に関する事項
	会計経理担当	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産等の経理及び決算に関する事項 ・運用資産等の収益の分配・分配金の支払いに関する事項 ・資産運用会社の経理及び決算に関する事項 ・資産運用会社の予算に関する事項 ・投資法人の法定帳簿等帳簿・帳票類の写しの保管に関する事項 ・法定帳簿等帳簿・帳票類その他の重要な文書等の保管に関する事項 ・投資アセットマネジメント部が保管する本投資法人の資産の売買、賃貸、管理その他の運用等にかかる諸記録と本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者との間での諸帳票の照合作業に関する事項
投資アセットマネジメント部	リサーチ担当	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外の一般的な経済及び不動産・証券・金融等の市場の動向等にかかる調査及び分析に関する事項 ・不動産投資理論の調査研究に関する事項 ・資産運用会社が資産の運用業務を受託する本投資法人の資産運用にかかる基本的な投資方針・基準に関する事項 ・投資スキームに関する事項 ・投資委員会の事務局
	アキュイジション担当	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資産運用のための個別不動産その他資産取得のための情報収集、取得の可否、取得価格、取得交渉、及び取得に関する契約締結にかかる事項 ・本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
	アセットマネジメント担当	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産等の運用実績の評価に関する事項 ・運用資産等の維持管理に関する事項 ・運用資産等の処分の可否、処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、処分に関する契約締結に関する事項 ・運用資産等の売買、賃貸、管理その他の運用等にかかる諸記録の保管に関する事項

企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営全般についての企画・立案に関する事項 ・ 人事、秘書に関する事項 ・ 給与、厚生に関する事項 ・ 労務に関する事項 ・ 文書に関する事項 ・ 株式、株主及び株主総会に関する事項 ・ 取締役会の事務局 ・ 総務、管財に関する事項 ・ コンプライアンス委員会の事務局 ・ 外部の顧客からの苦情受付に関する事項 ・ 本投資法人の投資主総会に関する事項等 ・ 諸官庁及び投資信託協会との渉外に関する事項 ・ 広告・宣伝に関する事項
-------	---

(八) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

() 構成員

投資アセットマネジメント部長（委員長）、代表取締役、ファイナンス部長、社外取締役 2 名及び外部専門家（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士又は不動産コンサルタント等の資格をもち、運用資産の運用等に関して専門的な知識を有する者として取締役会において選任されたものをいいます。以下同じです。）1 名の計 6 名

() 審議方法等

原則として 3 ヶ月に 1 回開催するほか、必要に応じて随時開催され、決議対象となる議案について議決権を有する委員の過半数の賛成及び社外取締役 2 名の賛成により採択されることをもってその意思決定をなすものとします。なお、委員は 1 人につき 1 個の議決権を有します。

() 決議事項

投資の基本方針に関する事項

- (a) 運用資産の運用にかかる基本的な投資方針・基準（運用ガイドライン及び資産運用計画）の策定及び変更
- (b) 本投資法人の資金調達及び配当政策にかかる基本的な方針
- (c) 資産種類別・地域別の当該資産にかかる市場動向等、投資環境の分析と今後の見通し
- (d) その他の投資方針にかかる重要事項

個別の資産運用取引に関する事項

- (a) 運用資産の運用・資金調達及び収益の分配・配当にかかる方針の策定及び変更

- (b) 個別不動産その他資産の取得の可否並びに取得価格、運用・資金調達方法及び取得交渉にかかる方針の策定及び変更
- (c) 個別不動産の維持管理にかかる方針の策定及び変更
- (d) 個別不動産その他資産の処分の可否並びに処分価格、処分代り金の使途、処分交渉にかかる方針の策定及び変更
- (e) 各担当部署に対する運用実績及び実績管理手法の方策検討の指示及びその承認
- (f) その他の運用資産の運用・資金調達にかかる重要事項

() 権限

投資委員会において可決された事項については、その後、取締役会に付議され、当該取締役会において可決された場合に最終的に決定されたこととなります。但し、運用資産の取得及び売却については、1取引にかかる取引価格が10億円未満の場合で、かつ、利害関係者（以下に定義します。）との取引に該当しない場合には、投資委員会で可決されたことをもって、当該取得計画又は売却計画は最終的に決定されたこととなります。なお、利害関係者とは、投信法第15条第2項にて定義される利害関係人等及び資産運用会社の10%以上の株主並びにかかる者の意向を受けて設立された特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下、「資産流動化法」といいます。）において規定する特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。）を意味します。

b. コンプライアンス委員会

() 構成員

コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、企画総務部長及び社外取締役2名の計5名により構成されます。また、監査役は、その判断により、コンプライアンス委員会に出席して意見を述べるすることができます。

() 目的

コンプライアンス委員会は、資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他にかかるコンプライアンスの徹底を図ることを目的として、資産運用会社のコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等につき審議し、決定を行います。

() 審議方法等

原則として3ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催され、コンプライアンス委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成及び社外取締役2名の賛成により採択されます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。但し、資産運用会社の利害関係者と資産運用会社が資産の運用を行う投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案についての議決権を有しないものとします。

() 決議事項

- (a) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更
- (b) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の必要な措置
- (c) 資産運用会社の利害関係者と資産運用会社が資産の運用を行う投資法人との取引
- (d) 法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する者と投資法人との取引
- (e) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項

() 権限

コンプライアンス委員会は、上記決議事項を審議し、可決するものとします。但し、上記() (b)ないし(e)に定める事項については、コンプライアンス委員会で可決された後、取締役会に付議され、当該取締役会において可決された場合に資産運用会社の意思決定がなされたものとします。

(二) コンプライアンス・オフィサー

() 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の全員一致の決議によりなされます。コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務へ専任するものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

() 目的

本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する重要な行為であることから、資産運用会社は、そのコンプライアンス業務の適切な推進に資するため、コンプライアンス全般の企画立案及びその推進並びにコンプライアンス委員会の議事を統括するコンプライアンス業務の責任管理部署としてコンプライアンス・オフィサーを設置しています。

() 権限

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、取締役会において承認されたコンプライアンス規程又はコンプライアンス基本方針、コンプライアンス委員会において承認されたコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムに基づく社内コンプライアンスの推進に努めるとともに、国内外の法規制状況を把握し、資産運用会社内の各部へ連絡及び徹底を図るとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、投資法人規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重要な問題が生じた場合には直ちにコンプライアンス委員会に報告する義務を負っており、事案及び内容の重要性等に鑑みて必要と判断したときは、適宜コンプライアンス委員会を招集し開催して、コンプライアンス上重要な事項について審議することができます。

(ホ) 資産運用会社の意思決定手続

a. 投資方針（運用ガイドライン及び資産運用計画）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン及び資産運用計画を作成します。

その決定プロセスは、まず、投資アセットマネジメント部・リサーチ担当は、投資法人の運用資産にかかる市況全体の情勢及びマクロ市況分析並びに本投資法人のポートフォリオを構成する個々の資産の分析等を実施し、これらの市場分析等に基づき、詳細な検討を加えたうえで、運用ガイドライン案又は資産運用計画案の起案を行います。投資アセットマネジメント部・リサーチ担当は、投資アセットマネジメント部長に起案を提出します。但し、その前に必ず、その起案書類及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、起案事項に関する法令・諸規則（資産運用会社が業務を遂行するに際し遵守すべき法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、投資信託協会の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する本投資法人が上場する証券取引所の諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けなければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、起案事項に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつその他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合には、その旨を当該起案を作成した投資アセットマネジメント部・リサーチ担当に対して連絡します。投資アセットマネジメント部・リサーチ担当は、承認済みの当該起案を投資アセットマネジメント部長に提出します。投資アセットマネジメント部長は、当該起案の内容を審査し、投資アセットマネジメント部長が当該起案を承認した場合は、投資委員会に議案として提案します。

投資委員会は、立案された運用ガイドライン案又は資産運用計画案について、本投資法人が既に有する運用方針との整合性の観点等から、起案の内容を検討し、決議を行います。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会は、当該案に関する書類を取締役に提出し、取締役会は、不動産及び不動産投資信託その他の各市場の状況、投資戦略及び諸法令の遵守状況等を総合的に勘案し、当該案を承認するか否かを決議します。取締役会の承認によって当該運用ガイドライン又は資産運用計画案が最終的に決定されたこととなり、決定された事項は本投資法人の役員会に報告されます。但し、利害関係者との取引制限にかかる運用ガイドライン又は資産運用計画案の策定及び変更に関しては、取締役会において承認された後、本投資法人の役員会に付議され、役員会において承認された場合に、最終決定されたこととなります。

b. 個別物件の取得の決定プロセス

本投資法人の資産の具体的な運用は、投資アセットマネジメント部のアキュジション担当及びアセットマネジメント担当並びにファイナンス部の財務担当及び会計経理担当が、それぞれの上記担当業務に応じて実行しますが、資産運用のうちで、個別物件の取得に関する具体的なプロセス（手順）は以下のとおりです。

アキュイジション担当は、取得候補案件を選定し、当該案件に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（その詳細については後記「2 投資方針 (1) 投資方針 投資基準 (八) デュー・ディリジェンスの基準」をご参照下さい。）を行い、その結果を踏まえた取得計画案を策定し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーは、当該取得計画案等における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。コンプライアンス・オフィサー（場合によっては、コンプライアンス委員会）が当該取得計画を承認した場合は、アキュイジション担当は、当該取得計画を、投資アセットマネジメント部長に提出します。投資アセットマネジメント部長は、当該取得計画案の内容を審査し、投資アセットマネジメント部長が当該取得計画を承認した場合は、投資委員会に提出します。投資委員会では、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該案件に関する取得の実行及び取引価格の承認を含めた決議を行います。

投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資アセットマネジメント部長に指示することができます。当該案件にかかる取引価格が10億円以上の場合又は利害関係者との取引に該当する場合（注）、投資委員会は、取得計画案を承認した後、取締役会に当該取得計画案を提出します。当該取得計画案が取締役会において承認された場合、当該案が有効に資産運用会社の意思決定となり、当該案件の取得にかかる取締役会の決議内容に従って、投資アセットマネジメント部のアキュイジション担当は物件取得業務を行います。取締役会が当該取得計画案を承認しない場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会及び投資アセットマネジメント部長並びにコンプライアンス・オフィサーに指示することができます。

（注）該当しない場合には、投資委員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の意思決定となります。

c．運用資産の売却及び運営管理並びにファイナンス戦略及び資金調達決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する事項は、アセットマネジメント担当から、コンプライアンス・オフィサー（場合によっては、コンプライアンス委員会）の承認を得たうえで、投資アセットマネジメント部長に提出され、投資法人のファイナンス戦略及び投資法人の資金調達に関する事項は財務担当から、コンプライアンス・オフィサー（場合によっては、コンプライアンス委員会）の承認を得たうえで、ファイナンス部長に提出され、その後、各部長から投資委員会に提出され、投資委員会の審議を経ます。1取引にかかる取引価格が10億円以上の場合又は利害関係者との取引に該当する場合（注）、投資委員会が承認した後に取締役会に付議され、取締役会により決定された場合、かかる決定が資産運用会社の意思決定となり、かかる決定に従ってアセットマネジメント担当が取引を実行します。

（注）該当しない場合には、投資委員会の決定が資産運用会社の意思決定となります。

d．利害関係者との取引における意思決定プロセス

利害関係者と本投資法人との取引にかかる議案については、資産運用会社の取締役会に付され、かかる議案は取締役全員の出席の下で、出席取締役の全員一致をもって決めます。

かかる決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる取締役又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する取締役（兼職の場合を意味し、当会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとし、その取締役の数は、この場合の取締役及び出席取締役の数に算入しません。

但し、病気、事故、その他やむを得ない事情により出席できない取締役が、かかる事実を証する書面を取締役会に提出した場合には（但し、やむを得ない事情により事前に当該書面を提出することが困難であるとほかの取締役全員が認めた場合には、可能な限り速やかに当該書面を提出すれば足りる。）、この場合の取締役及び出席取締役の数に算入しないものとします。

（ヘ）コンプライアンス体制

a．体制

資産運用会社は、投資信託委託業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス業務の責任管理部署としてコンプライアンス・オフィサー（その詳細については、前記「（二）コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）を設置し、コンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会（その詳細については、前記「（八）委員会 b．コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

b．社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程に定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンスの手引書としてのコンプライアンス・マニュアルに定められます。また、コンプライアンス委員会は、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定します。

c．投資判断におけるコンプライアンス

前記「（ホ）資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、運用ガイドライン及び資産運用計画の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理の決定プロセス等の重要な意思決定手続きにおいて、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会が関与して、法令・諸規則の違反その他のコンプライアンスの確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該案、取得・売却案等について、修正、再提出又は廃棄が求められます。

d．内部検査の方法

（ ）範囲

資産運用会社の内部検査では、各部門の業務活動が法律、政省令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会の諸規則、当社との資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する証券取引所の諸規則、投資法人規約、資産運用委託契約、当社の定款及び社内規定に従い、適正かつ効率的に執行されたか否か及び業務管理のた

めの組織・制度・手続きが妥当であるかを検査します。

() 主体

内部検査は、コンプライアンス委員会が行い、委員長であるコンプライアンス・オフィサーが内部検査責任者となります。また、企画総務部は内部検査を補佐します。コンプライアンス委員会は、内部検査の実施に当たり必要があると認める場合には、内部検査の全部又は一部を社外の第三者に委託することができます。内部検査は、原則として1年毎の定期監査としますが、代表取締役社長が特別に命じた場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と認め、代表取締役社長の承認を得た場合にも実施します(特別監査)。定期監査にあたっては、コンプライアンス委員会が定期監査実施計画を策定し、代表取締役社長の承認を得ることとします。

() 内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、内部検査終了後遅滞なく内部検査の実施中に発見した重要な指摘事項及び是正勧告事項を記載した内部検査報告書を作成し、代表取締役社長にその内容を報告します。また、コンプライアンス・オフィサーは内部検査報告書における是正勧告事項の内容をとりまとめた業務是正勧告書を作成し、代表取締役社長の承認を得たうえで、代表取締役社長の指示に従い、業務是正勧告書を検査対象部門の長に送付し、当該長は、業務是正勧告書に記載された要是正事項の是正計画について、是正期限までに、担当責任者を中心に、業務の是正を行います。検査対象部門の長は、是正指示のあった事項について、是正計画に記載された期限経過後遅滞なくその是正状況を、書面をもって代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーへ報告します。コンプライアンス・オフィサーは、後日是正状況の確認を行い、業務是正状況報告書を代表取締役社長に提出します。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	39,357,168,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	74,556口

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)

(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日に行われた公募増資に伴い、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割当を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

第1期営業期間の期末時点における主要な投資主は、いまだ確定していません。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

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）。

資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める資産運用に関する投資の基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針につき運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用方針を以下のとおり定めています。

かかる運用ガイドラインは、本書の日付現在における経済情勢、資本市場の動向、金利の動向、不動産を取り巻く市場環境、地域経済の発展状況、人口移動と世帯構成の推移、ライフスタイルや住環境への嗜好の変化、規制環境の変化等に鑑みて、資産運用会社が最も適切であると判断して制定されたものです。従って、運用ガイドラインは、今後、上述の経済及び不動産を取り巻く諸環境の変化等に伴い、規約に定める本投資法人の投資の基本方針を最も適切な態様で実現するため、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

(イ) ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに基づき、以下のような方針でポートフォリオを構築します。

a. 用途

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている、後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第29条）（イ）不動産等」のa.ないしc.記載の特定資産（以下「不動産関連資産」といいます。）に対して投資します（規約第28条第1項及び第2項）。かかる規約の規定を前提としたうえ、運用ガイドラインにおいて、不動産関連資産は、住居の用に供されるものを投資の対象とすることを原則としますが、近時の用途複合型施設（オフィス、住居、商業施設等を併設する多機能施設）の増加傾向に鑑み、また本投資法人による機動的な物件取得を可能とするため、本投資法人の保有する不動産関連資産の総賃貸可能面積の10%を限度として、住居以外の用に供される不動産関連資産に対する投資を行うことが許容されています。

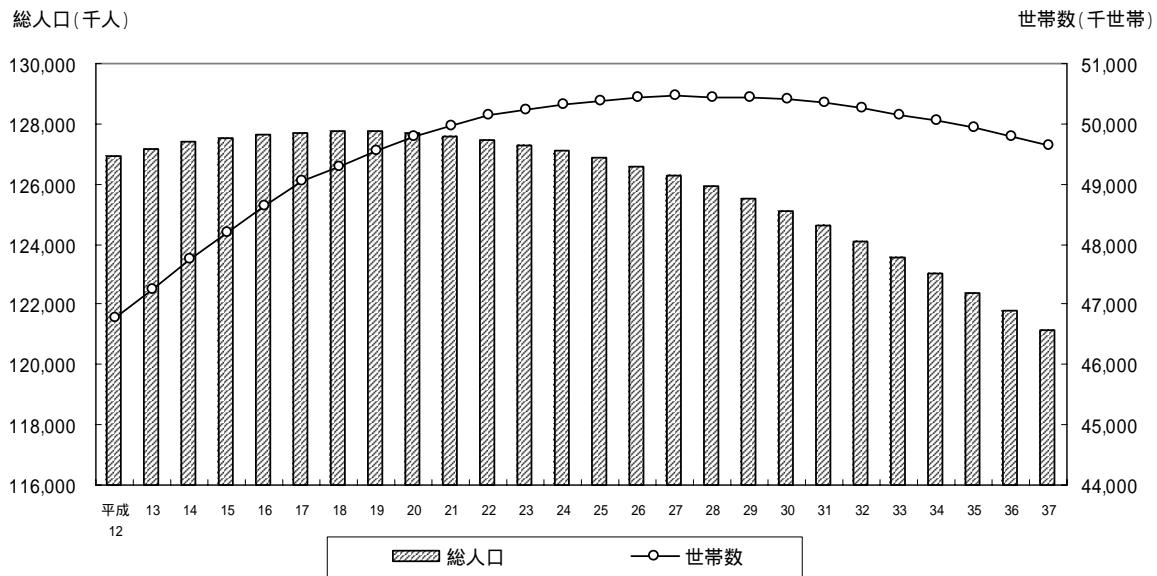
本投資法人は、その主要な投資対象である住居の用に供される不動産関連資産、すなわち賃貸住宅について、その特徴を以下のように分析しています。

(i) 賃貸住宅に対する需要

わが国の総人口は将来的に減少基調にあるものと推測されていますが、一方で下図に示されるとおり、一定の前提の下に国立社会保障・人口問題研究所によりなされた推計によると平成12年から平成37年までの期間において、世帯数は総人口の減少傾向と比較して、なだらかな減少にとどまるものと推測されています。

賃貸住宅物件に対するテナント需要は、総人口の変化よりも顧客単位である世帯数の変化による影響を受けやすいものと判断しており、このように世帯数の変化が今後も安定的であるとすれば、本投資法人のポートフォリオを構成する賃貸住宅物件に対するテナント需要も安定的に推移するものと考えております。

< 総人口と世帯数の推移 >



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成15年10月推計」

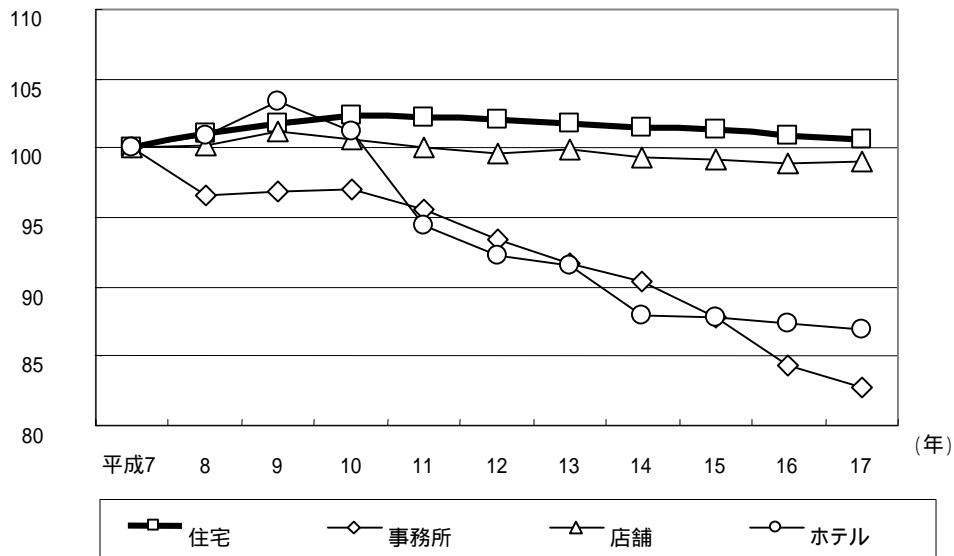
(注) 上記中「総人口」とは、わが国における将来の総人口の推計を示したものであり、かかる推計を行うに当たり、平成12年国勢調査に基づく平成12年10月1日現在の総人口を基準として、将来の生残率、将来の出生率、将来の出生性比、将来の国際人口移動数(率)等に一定の仮定を置いて算出し、そのうち中位推計(高位推計と低位推計を除きます。)として算出された数値を示したものです。また、上図中「世帯数」とは、上記「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」での中位推計における男女別、5歳階級別人口に、推計された配偶関係と世帯内地位の組合せ別分布を乗じて、男女別、5歳階級別、配偶関係と世帯内地位の組合せ別人口を求めることで推計されています。従って、上記推計の前提となっている諸条件が変化した場合、現実の総人口及び世帯数は上図と異なる可能性があります。

() 賃貸住宅による収益の安定性

社会に必要なとされる衣食住のうち、住居の占める比重に鑑み、賃貸住宅は、景気動向・経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、中長期的には安定した収益を見込むことができると考えています。

また、総務省及び日本銀行の統計からは、賃貸住宅の賃料水準は、事務所や商業施設等の賃料水準と比較した場合、平成7年から最近までの趨勢からも、相対的に安定的に推移してきていることが伺えます。

<住宅賃料の推移の比較>



(出所) 総務省統計局「消費者物価指数(CPI)」中「消費者物価指数年報平成16年統計表」、日本銀行「金融経済統計」中の「物価 - 企業向けサービス価格指数」

(注) 上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、平成7年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。上図中「事務所」、「店舗」、「ホテル」は、日本銀行による上記出所記載の資料に掲載の「不動産賃貸」のうち「事務所」、「店舗」、「ホテル」の項目において示された数値をグラフ化して表示したものです。なお、平成17年については、同年4月までの数値に従っています。

以上のような賃貸住宅の特徴を把握したうえで、本投資法人は、以下のようなポートフォリオ構築方針に従って、賃貸住宅への投資をその資産運用の中核とします。

- ・ ポートフォリオ中の物件数及びテナント数における分散

賃貸住宅は、オフィス用不動産等の不動産ポートフォリオと比較した場合、1物件当たりの物件規模及び1テナントの全ポートフォリオに占める割合が小さいため、同程度の規模の不動産ポートフォリオであれば、賃貸住宅の場合には物件数及びテナント数においてより広く分散化が図られます。本投資法人は、住宅への投資に当たり、このようなポートフォリオの構築を実現し、安定的な収益の確保を図ります。

- ・ 住居タイプの分散

ライフスタイルや住環境への嗜好の変化、人口特性、世代構成の推移、地域特性と社会情勢等に応じた多様なニーズにあわせ、賃貸住宅にはシングル(単身者)向けからファミリー向けまでの幅広いユーザー層を対象としてテナントポートフォリオを構築することを目指します。特に、世帯・家族構成に応じた住替えや地域間での住替え需要を幅広く取り込むことが可能となるポートフォリオの構築を目指します。

- ・ 投資対象地域の分散

賃貸住宅は、通勤・通学を念頭に置いた交通の利便性や居住環境に優れた地域全般に需要が認められ、経営効率を優先して都市の中心部の立地を必要とするオフィスと比較して、賃貸住宅に適した地域は幅広く全国的に存在しています。このような賃貸住宅の

特徴を理解したうえで、その他の地域と比較して高い家賃と強い需要の見込める東京圏を中心としつつも、地方における安定した収益の期待できる都市も投資対象地域とし、ポートフォリオ構築における地域的分散を図りつつ、さらに幅広い投資機会を追求します。

b. 地域

投資対象地域は、主として東京圏とし、その他、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含みます（規約第28条第3項）。

また、本投資法人はそのポートフォリオ構築に当たり一定の地域的分散を図るため、取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）を基準として、以下の比率を目標に投資するものとします。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。

地域	比率
東京圏	70%以上
（うち都心主要5区）	30～70%
（うち東京23区（都心主要5区を除きます。））	10～60%
（うち東京23区を除く東京圏）	10～50%
地方	30%以下

c. 住居タイプ構成

資産運用会社は以下のとおり住居タイプを分類したうえで、ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、下表の比率に沿うことを目標としています。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する住居タイプ毎の構成比率が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。

住居タイプ名称	比率	住居タイプの分類方法
シングルタイプ (S)	20～40%	< 想定テナント > 単身居住者 < 主たる投資地域 > 東京圏及び地方主要都市 < 望ましい立地環境 > 最寄り駅、商業地及び職場等への利便性 < 間取りと広さ > 1R、1K(+S)又は1DK(注1)

住居タイプ名称	比率	住居タイプの分類方法
アーバンファミリータイプ(UF)	20～50%	<p><想定テナント> 都会生活を好み、利便性を重視する1～3人家族、子供のいない夫婦(DINKS)や親子、又は独立事業従事者(SOHO)</p> <p><主たる投資地域> 東京23区及び地方主要都市における中心地域</p> <p><望ましい立地環境> 職住接近、買い物やレジャーや文化施設にも便利な場所</p> <p><間取りと広さ> 1K+S、1DK(+S)、LDK+S、1LDK(+S)、2DK又は2LDK(注1)</p>
ファミリータイプ(F)	20～50%	<p><想定テナント> 家族数2～4名程度の一般的家族形態</p> <p><主たる投資地域> 東京圏及び地方主要都市</p> <p><望ましい立地環境> 職場と最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境</p> <p><間取りと広さ> 1DK+S、1LDK+S、2DK(+S)、2LDK(+S)、3DK、3LDK(+S)又は4LDK(注1)</p> <p>なお、1DK+S、1LDK+S、2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居については、東京23区に所在する場合にはアーバンファミリータイプに分類します(注2)。</p>
プレミアムタイプ(P)	5～20%	<p><想定テナント> 家族数1～4名程度の家族構成を有する企業経営者及び専門職</p> <p><主たる投資地域> 東京23区</p> <p><望ましい立地環境> 充実した住環境と高品質な住宅</p> <p><間取りと広さ> LDK+S、1LDK(+S)、2LDK(+S)、3LDK(+S)又は4LDK(注1)</p>

(注1) 資産運用会社では、各住居の間取りを以下のように定めたくうえて、各住居の間取りと各住居の面積に応じて、下表のとおり各住居を各住居タイプに分類しています。

- | | |
|-----------|--|
| 1R | : 住宅が一居室で構成されその居室が台所と一体となっている住宅 |
| 1K | : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅 |
| 1K+S | : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸(サービスルーム)によって構成された住宅 |
| 1(2又は3)DK | : 4.5畳以上の広さの台所兼食事室及びその他の1居室(2居室又は3居室)で構成さ |

れている住宅

1 (2 又は 3) D K + S : 1 (2 又は 3) D K に加えて 1 つの納戸 (サービスルーム) で構成されている住宅
L D K + S : 10 畳以上の広さの台所兼居間兼食事室及び 1 つの納戸 (サービスルーム) で構成されている住宅

1 (2、3 又は 4) L D K : 10 畳以上の広さの台所兼居間兼食事室 (又は 8 畳以上の広さの居間兼食事室及びそれとは独立した台所) 及びその他の 1 居室 (2 居室、3 居室又は 4 居室) で構成されている住宅

1 (2 又は 3) L D K + S : 1 (2 又は 3) L D K に加えて 1 つの納戸 (サービスルーム) で構成されている住宅

間取り	広さ	~ 30㎡ 以下	~ 40㎡	~ 50㎡	~ 60㎡	~ 70㎡	~ 80㎡	~ 90㎡	~ 100㎡	100㎡超
1 R 又は 1 K		S	S	S	S	-	-	-	-	-
1 D K 又は 1 K + S		S	UF	UF	UF	UF	-	-	-	-
1 L D K 又は L D K + S		-	UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2 D K 又は 1 D K + S		-	UF	UF/F	UF/F	F	-	-	-	-
2 L D K 又は 1 L D K + S		-	UF	UF/F	UF/F	F	F	P	P	P
3 D K 又は 2 D K + S		-	-	F	F	F	-	-	-	-
3 L D K 又は 2 L D K + S		-	-	-	F	F	F	F	P	P
4 L D K 又は 3 L D K + S		-	-	-	-	-	F	F	F	P

(注 2) 資産運用会社は、1 D K + S、1 L D K + S、2 D K 又は 2 L D K で広さが 40㎡超 60㎡以下の住居につき、想定されるテナント層や、ライフスタイルに基づき東京 23 区に所在する場合はアーバンファミリータイプに分類し、東京 23 区以外に所在する場合はファミリータイプと分類しています。以下、同様です。

(ロ) 成長性の確保

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに従い、以下の「内部成長」と「外部成長」にかかる方針に則り、中長期的な視点から、本投資法人の運用資産につき着実な成長と収益の確保を目指します。

a . 内部成長

資産運用会社は、N C E S (詳細については、前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。) が有する賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用するとともに、本投資法人が保有するポートフォリオの建物管理業務及びテナント管理業務を可能な限り N C E S に集約化することにより、効率的な資産運用を目指しています。

すなわち、N C E S が有する賃貸住宅運営・管理の経営資源を最大限活用し、建物管理及び賃貸営業の業務集約化による運営・管理コストの削減及び効率化並びにサービスの統一を実現し、物件価値の維持・向上や賃貸営業の効率化による稼働率や賃料の維持・向上を目指すこと、また、効率的かつ良質なサービスの提供によって入居者の満足度の向上を実現し、これに加えて、下記 (iv) 記載の入居者向けサービスプログラムを導入することにより、競合賃貸住宅との差別化やテナントの獲得及び維持を図ることを通じ、運用資産からの収益の極大化を企図しています。

なお、本書の日付現在、本投資法人が取得済み又は取得予定の物件（82物件）にかかるプロパティ・マネジメント業務は、そのうち75物件をN C E Sに、6物件を株式会社ダイニチに、1物件を株式会社神戸製鋼所にそれぞれ委託しています。

（ ）N C E Sのノウハウの活用

本投資法人の投資方針により、その保有・取得する資産は物件数、住戸タイプ及び投資地域の点で分散・多様化することが予定されています。本投資法人は、このような運用資産を組織的かつ効率的に運営する管理体制を構築するため、本投資法人の運用資産の管理運営に係るプロパティ・マネジメント業務をN C E Sに原則として全て委託するものとしています。N C E Sは賃貸住宅のプロパティ・マネジメントを主たる業務とする法人であり、株式会社ニューシティリビング（以下「N C L」といいます。）とベニーエステートサービス株式会社（以下「ベニーエステート」といいます。）により平成16年9月17日に設立された法人です。なお、ベニーエステートは、その株式を丸紅株式会社が80%、ベニートヤマ株式会社が20%保有する会社であり、昭和47年3月に設立されマンション管理を中心とする業務を行っています。平成17年3月末現在、従業員は1,007名を数え、1,653物件（97,369戸）のマンションの管理を行っています。また、N C Lは、N C Cがその株式の80%、セキュリティサービス事業等を営むセコム株式会社が20%を保有する、昭和58年1月に設立されたマンション管理会社であり、平成17年3月末現在、従業員は303名を数え、445物件（19,639戸）のマンションの管理を行っています。

N C E Sは、N C L及びベニーエステートの蓄積したプロパティ・マネジメントに関するノウハウ及び一部人材を承継しており、本投資法人は、N C E Sの賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用し、N C E Sが地域的特性や物件特性を十分斟酌した効率的かつ良質な賃貸営業とサービスを提供することにより、入居者の満足度を向上させ、物件の価値を維持・向上させ、ひいては稼働率及び賃料の維持・向上を図ることを目指しています。

なお、N C E Sの現在の株主はN C L及びベニーエステートであり、N C Lはベニーエステートの保有するN C E Sの株式を全て取得する方向で協議中です。N C L及びベニーエステートは、今後とも両社が協力してN C E Sの業務に対する業務支援及び賃貸住宅の運営・管理に関するノウハウの供与を継続することを確認しており、資産運用会社は、N C Lのかかる株式の取得がN C E S、ベニーエステート及びN C Lの業務における関係に影響を与えることはないものと考えております。

（ ）物件価値の維持・向上による賃料維持及び上昇

資産運用会社は、個々の物件特性及びテナント需要に精通したN C E Sのほか、必要に応じて外部のエンジニアリング会社からの助言を受け、個別具体的な物件価値向上のための施策検討、テナントの需要動向の把握、不動産マーケットの状況と資産運用に必要なノウハウのアップデート（情報更新）に努めつつ、中長期的な視点から建物設備修繕計画を策定し、当該計画に沿って物件価値の維持・向上のための修繕や改良工事を実施します。ここでは、建物の機能を維持するための修繕のみならず、建物の機能向上のための施策やテナント満足度の向上への施策を適時かつ適切に実行する方針です。例えば、近年のセキュリティ（保安・保全）に対する関心の高さに鑑み、「ニューシティレジデンス」の名称の付された物件に共通したサービスとして、原則として全物件の各住戸の玄関ドアの鍵をC P C（Crime Prevention Cylinder、財団法人全国防犯協会連合

会認定の防犯対応鍵) 認定の仕様としています。さらに、オートロックシステムや防犯カメラ、窓枠センサー等のセキュリティに関する先端技術の導入や、昨今のIT環境への関心の増大を考慮して光ファイバー等による高速インターネット接続環境の整備を順次行う等の施策についても、新築物件に限らず、順次導入中であり(本書の日付現在29物件について導入済み)、その他、劣化による物件の陳腐化の回避、物件価値の維持及び向上を図り、ひいては各物件の競争力を高め、稼働率及び賃料の維持及び向上を目指します。

() 有力賃貸媒介業者との協調関係

また、N C E Sは、本投資法人の運用資産に対するテナント営業力の強化の一環として、有力賃貸媒介業者である株式会社エイブル、株式会社タイセイ・ハウジー、株式会社タウンハウジング、東急リパブル株式会社、株式会社ミニミニ及び株式会社リロエステート(以下、それぞれを「賃貸媒介受託者」といいます。)との間で、建物賃貸借業務委託契約を締結しています。N C E Sはこれらの賃貸媒介受託者との提携関係を通じ、賃貸媒介受託者の店舗、営業ネットワーク、ウェブサイト等を通じて入居希望者に対し空室情報の提供や入居者の紹介を受けられます。また、N C E Sが管理する物件について賃貸借契約締結業務等の賃貸借媒介業務を効率的に委託することができます。資産運用会社はこのような賃貸媒介受託者との協調関係を築くことは、本投資法人が保有する運用資産の空室期間の短縮及び稼働率の向上に寄与するものと考えています。

(iv) 入居者へのサービスプログラムの導入

一部の区分所有物件や一棟貸しの物件等は例外として、資産運用会社はその運用資産における統一名称である「ニューシティレジデンス」のブランド化の推進を図ることが本投資法人の資産ポートフォリオとしての一体的価値向上に資すると考えています。これに加え、賃貸住宅における入居者の利便性と満足度の向上を計り、競合賃貸住宅との差別化を図るため、資産運用会社は、入居者向けのサービスプログラムを策定し、順次実施する方針です。入居者に対し便利で安心、かつ質の高い賃貸生活をサポートするため、既に一部物件にて実施中のサービスプログラムの内容は、以下のとおりです。

(a) 生活の利便性や質の高い賃貸生活のサポートの向上に寄与する各種サービスを紹介する「リビング・オプション」

N C E Sが独自に選定し、N C E Sと入居者向けサービスの内容等について合意した業者によって提供される以下の各種サービスを有料で提供します。これらのサービスは、入居者向けに配布する「リビング・ハンドブック」や、N C E Sのウェブサイト上に開設した「入居者専用ホームページ」を通じて入居者に紹介され、入居者が質の高い快適な生活を送るためのサポートとなります。本書の日付現在、8物件において実施しており、順次その他の物件の居住者に対して実施する予定です。

- ・食材・飲料の宅配
- ・衣類のクリーニング
- ・ハウスクリーニング
- ・トランクルームの利用
- ・家具家電製品のレンタル
- ・家事や買物の代行サービス

・パソコンサポート 等

(b) 緊急時の修繕やトラブルに対応する24時間コールセンターと緊急出動サービス
ベニーエステートが提供する「ベニー24サービス」は、共用設備の異常、居室内の水漏れ、台所・風呂・トイレの詰まり、給湯器・エアコン等の故障、停電、断水、ブレーカーのヒューズ切れ等のトラブル発生時に電話一本で係員が出動して24時間いつでも復旧業務を行う24時間電話サービスです。緊急時には、入居者が常に安心できる暮らしをサポートするため有用なサービスであると考えております。当該サービスは、本書の日付現在、53物件において実施しています。

(c) 「ニューシティレジデンスカード」の発行

N C E S と株式会社アプラスとの間の平成17年8月5日付の業務提携契約書に基づき、クレジットカード機能を有した入居者専用カード「ニューシティレジデンスカード」を希望する入居者に有料で発行するサービスを、平成17年9月より開始する予定です。入居者は「ニューシティレジデンスカード」を取得することにより、物件の賃借に際し、保証人を立てる必要がなくなるほか、上記カードの決済機能を用いて賃料を銀行口座から自動引落しすることが可能です。また、カードで支払った賃料の額に応じてポイントが貯まるので、当該ポイントが一定基準に達した場合には、入居中の物件で賃貸借契約を更新する際に更新料の一部に充当することが可能となるほか、日本航空グループが提供するマイレージへの転換や、商品券ないし選択肢の中から希望する物品に交換する特典を得ることができます。当該カードの発行は、平成17年9月頃から順次開始する予定です。

(d) 暮らしに役立つ「リビング・ハンドブック」の配布や入居者専用ホームページの開設

資産運用会社は、賃貸生活の暮らしに役立つ情報を掲載した「リビング・ハンドブック」を入居者各戸に配布するほか、ウェブサイト上に専用ホームページを開設し、インターネットを通じて入居者の利便性に供する情報を提供します。当該サービスは、本書の日付現在、8物件において実施しており順次その他の物件の居住者に配布する予定です。

・「リビング・ハンドブック」の内容

- 物件周辺の公共施設及び便利施設の情報案内
- 緊急機関連絡先案内
- 「リビングオプション」の案内と利用方法
- 物件の管理体制
- 管理会社からのご案内
- 入居のしおり 等

・入居者専用ホームページの内容

- 「ニューシティレジデンス」の空室募集状況
- リビングオプションの案内と利用方法
- 物件の管理体制
- 管理会社からのご案内
- タウン情報
- 生活サポート情報

-音楽・映画・旅行等の情報 等

このように本投資法人のポートフォリオを構成する物件の運用においては、N C E Sの活用によりプロパティ・マネジメント業務を集約すると同時に組織的な管理を行い、規模の利益を活かしつつ入居者専用の各種サービスを導入し物件の魅力を高めることにより物件の競争力を高め、収益の安定と向上を図る方針です。

- (v) 組織的かつ効率的な管理・運営によるコスト削減とクオリティ（品質）コントロール
- オフィス又は商業施設等の用途に供される不動産と比較して、賃貸住宅物件は1物件当たりの規模が比較的小さいうえ、物件数及びテナント数が多く、また投資地域の分散化が容易であることから、その反面、時として、組織的かつ効率的な運営・管理が困難となるおそれもあります。そのため、オフィス等向け不動産に比べて運営・管理面での労力が相対的に大きいうえ、運営や管理基準を均質化することが一般的に困難であると言われることがあります。このような賃貸住宅の管理にかかる特質に鑑み、本投資法人は、その保有する不動産関連資産について、原則として、N C E Sに運営・管理を委託することとしています。これにより、規模の利益により運営・管理コスト単価の削減や運営・管理のクオリティ・コントロールを実現します。また、本投資法人は資産運用会社を通じて定期的にN C E Sの業務運営状況、サービスの質、財務内容、経営方針等について検証を行うこととし、これによってN C E Sとの間で健全な緊張関係を図り、常に顧客を念頭に置いたサービスと物件価値の向上を目指しています。
- さらに、建物管理会社については、資産運用会社の監督の下、プロパティ・マネジメント業務を受託した会社が個別物件毎に競争入札方式で建物管理会社を指名することにより、規模の利益と競争原理を利用して建物管理コストを削減する方針です。

(vi) C B R E I及びC B R E I L L Cからの情報提供

資産運用会社は、資産運用会社の主要な株主であるシービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社（以下「C B R E I」といいます。）及びシービー・リチャード・エリス・インベスターズ・エルエルシー（以下「C B R E I L L C」といいます。）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）を平成16年10月28日付で締結しており、資産運用会社はかかる合意書に基づき、C B R E I及びC B R E I L L Cから以下の情報の提供を受けています。資産運用会社はかかる情報を活用し、内部成長及び外部成長に資するノウハウの向上に役立てています。

- ・ 米国における不動産投資信託（R E I T）市場に関する情報
- ・ 米国における不動産市場に関する情報
- ・ 米国における金融市場の不動産を含む金融商品に関する情報

「情報及びアドバイスに関する合意書」の有効期間は当該合意書の締結日から5年とされていますが、資産運用契約の終了の際には当該合意書も自動的に終了します。締結日から5年が経過した場合に資産運用契約が有効であれば、1年更新されますが、当事者の一方が従前と同じ条件の下での契約の更新に障害をもたらす事由があるものと判断した場合、相手方に3ヶ月前までに通知を行います。その場合、当事者双方が合意に達

した場合には新たな条件の下で本契約が継続され、合意に達しない場合には、各当事者は本契約を終了させることができます。

なお、CBREI及びCBREI L L Cはニューヨーク証券取引所上場企業であるCB Richard Ellis Group, Inc. (以下「CBRE」といいます。)が実質的に全額出資する会社です。CBREは、米国ロサンゼルスに本社を置き、世界各国の200以上の支店に13,500人を超える従業員を有しており、CBREの平成16年12月期の営業収入は約23.6億ドルであり、同年の営業収入の点で世界最大の商業不動産サービス会社の一つといえます。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はCBREの持分法適用会社となっております。また、CBREI L L Cは、不動産の投資マネジメントサービスを提供しています。

b. 外部成長

- () 本投資法人が資産規模を拡大するにつれ、安定した収益が期待できます。また資産規模の拡大に際し、相対的に収益性の高い物件を取得することにより、外部成長、すなわちポートフォリオ資産の拡大による収益の向上を実現します。物件の取得につきましては、各物件の地域的特性、各物件に対する需要の動向、物件の特徴等を多角的に分析し、収益性の高い物件及び将来的に安定的な収益の見込める物件への投資を積極的に行う方針です。
- () 物件の取得競争の中で有利な物件購入を実現するため、資産運用会社は、以下のとおり、NCC等、信託銀行、大手不動産業者及び住宅デベロッパー等との広範かつ良好な関係を通じて、物件情報を収集し、優良物件の取得機会の拡大を目指しています。

- (a) 本投資法人、資産運用会社及びNCCは、NCC又は第三者が保有する不動産に関する情報及び不動産の取得にかかる情報の提供及び業務支援に関して、以下の内容を規定する「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 of Real Estate and Support of Business)を平成16年10月28日付で締結しています。

なお、NCCは平成12年7月に設立された住宅開発事業を行う不動産会社であり、平成16年12月31日現在の総資産は8,973百万円でした。

第三者が保有する不動産に関する情報提供

イ. 第三者が開発・保有し又は開発・保有を予定する不動産につき、運用ガイドラインの定める投資基準を満たす不動産にかかる処分又は仲介に関する情報(以下「不動産処分情報」といいます。)をNCCが入手し、NCCが、当該不動産が安定的収益を生み出し得、かつNCC自体があらゆる方法(商品性変更、リース戦略、資本支出、経費管理、財務又は取引の仕組みの変更、ポートフォリオ分散化、開発及び再開発といった方法を含みます。)を用いても当該不動産に価値を付加できないものと、真摯に判断した場合にはNCCは、当該不動産処分情報を第三者に対して提供する前に、かかる情報を資産運用会社に通知(以下「仲介情報提供通知」といいます。)します。但し、NCCが、当該不動産処分情報を本投資法人に優先的に提供することがNCCと第三者の間の契

約若しくは合意又は適用法令に違反する場合は、この限りではありません。

- ロ．資産運用会社は、当該不動産処分情報にかかる不動産の本投資法人による購入を検討するか否かについて、仲介情報提供通知の受領から10営業日以内にNCCに対して書面により回答し、NCCは、かかる期間中、かかる不動産処分情報を資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供せず、また、自ら当該不動産を購入するための交渉を当該不動産の所有者等との間で一切行わないものとされます。但し、NCCがかかる期間内に資産運用会社から当該不動産の購入を検討しない旨の通知を受領した場合には、以後、NCCは当該不動産につき、本投資法人以外への情報提供又は自らの購入につき制約を受けないものとされます。

NCCが保有する不動産に関する情報提供

- イ．NCC又はNCCが管理する特別目的会社が開発・保有する不動産又は開発・保有を予定する不動産（但し、建築基準法に定める建築確認取得前の不動産及びNCCが分譲マンションとして個別に売却する目的で開発する不動産を除きます。）のうち、運用ガイドラインの定める投資基準を満たす不動産をNCCが売却しようとする場合、NCCは、当該情報を第三者に対して提供する前に、かかる情報を資産運用会社に対して通知（以下「売却情報提供通知」といいます。）し、本投資法人に対し、市場価格に従いかつ公正な競争の下での透明性ある売却手続に基づいて当該不動産の購入を検討する機会を与えるものとされます。
- ロ．この場合、資産運用会社は、当該不動産の本投資法人による購入を検討するか否かについて、売却情報提供通知の受領から10営業日以内にNCCに対して回答し、NCCは、かかる期間中、当該不動産に関する情報を第三者に対して提供せず、また、第三者と当該不動産の売却に関する交渉を行わないものとされます。但し、NCCがかかる期間内に資産運用会社から当該不動産の購入を検討しない旨の通知を受領した場合には、以後NCCは、当該不動産の情報を第三者に提供することができるものとされます。
- ハ．資産運用会社が、上記イ．又はロ．に従って不動産の購入の申出を行った場合、NCCは、かかる不動産の購入につき第三者も含めた入札を実行するか否かを決定し、入札の実行を行わない旨をNCCが決定した場合、NCCは、本投資法人に不動産を売却するための交渉を、資産運用会社との間で誠実に行うものとされます。この場合、NCCは、資産運用会社との不動産売却に関する交渉を停止する権利を留保していますが、将来、当該不動産の売却を実行する旨を決定した場合には、資産運用会社との間で改めて交渉を行うこととされます。これに対し、NCCが第三者による入札の実施を決定し、第三者が不動産につき特定の価格をもって購入申込みを行った場合、NCCは、当該第三者によって提示された購入条件（購入申出価格を含みます。）を本投資法人の提示する購入条件と比較し、本投資法人が提示する買値が第三者の入札価格と同一若しくはそれより高価である場合又は両者から提示されたかかる条件に概ね相違がない場合、NCCは、不動産を本投資法人に売却しなければなりません。なお、この場合、NCCと本投資法人との間で締結される不動産に関する売買契約の条件は、独立当事者間（アームスレングス）取引条件をもって行うものとされます。

業務の支援

資産運用会社が要請する場合には、NCCは、資産運用会社に対し、別途合意した条件（報酬を含みます。）の下、以下のサービス（業務の支援）を提供します。

イ．リサーチ・サービス

一般的市場情勢、不動産売買市場、住宅賃貸市場、資本市場等の市場動向の分析、不動産の売却に関する情報（NCCが本投資法人との間で締結した契約に基づいて提供する不動産に関する情報を除きます。）の分析に対するサポート。

ロ．物件取得サポート・サービス

本投資法人が購入を検討する不動産に関する情報（NCCが本投資法人との間で締結した契約に基づいて提供する不動産に関する情報を除きます。）の収集及び分析に対するサポート。

ハ．アドバイザー・サービス

本投資法人が購入を検討する不動産につき、かかる購入検討に必要とされる情報（NCCが本投資法人との間で締結した契約に基づいて提供する不動産に関する情報を除きます。）の収集及び分析のサポート。

契約の有効期間

不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書の有効期間は当該協定書の締結日から5年とされていますが、資産運用契約の終了の際には当該協定も自動的に終了します。締結日から5年が経過した場合に資産運用契約が有効であれば、1年更新されますが、当事者の一方が従前と同一の条件の下での契約の更新に障害がある事由があるものと判断した場合、相手方に3ヶ月前までに理由を記載した通知を行います。その場合、当事者双方が誠実に新たな契約条件について協議したうえで、当該協定の継続が現実に非常に困難であるとの合意に達した場合には、当事者は本契約を継続しないものと決定することができ、その場合当該協定は終了します。

(b) また、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及び三井不動産販売株式会社（以下併せて「物件情報提供会社」といいます。）の各社は、それぞれ本投資法人及び資産運用会社との間で、不動産等に関する情報の提供について、以下の概要の「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」（以下「仲介情報提供にかかる基本協定書」といいます。）を平成16年10月28日付で個別に締結しています。

イ．第三者が保有し又は開発・保有を予定する不動産等につき、物件情報提供会社が、運用ガイドラインの定める投資基準を満たす不動産等にかかる売却・仲介情報を知った場合、物件情報提供会社は、速やかに当該情報を、運用会社に対して書面により通知します。

ロ．上記イ．の場合、資産運用会社は、かかる通知に記載の不動産等を本投資法人が購入を検討するか否かについて、かかる通知を受領した後10営業日以内に物件情報提供会社に対して書面により回答します。

ハ．仲介情報提供にかかる基本協定書の有効期間は当該協定書締結日より1年間とされ、期間満了日の30日前までに互いに他方当事者に対して期間を更新しない

旨の書面による通知を行わない限り、さらに1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とされます。

(c) 上記に加えて、前記「a.内部成長 (vi) C B R E I 及び C B R E I L L C からの情報提供」に記載の情報及びアドバイスに関する合意書に基づき提供される情報等も、物件取得のノウハウ吸収という観点から利用しつつ、適切な投資を目指します。

投資態度

本投資法人が取得する資産の組入比率は、以下の方針によります（規約第28条第5項）。

(イ) 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

(ロ) 資産の総額のうち占める不動産（信託の受益権（不動産のみを信託する信託にかかるものに限ります。）及び匿名組合出資持分（その出資された財産を不動産のみに運用することを定めた契約にかかるものに限ります。）を含みます。）の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

投資基準

(イ) 保有期間

本投資法人は、原則として、中長期の保有を目的として不動産等を取得し、当初から短期で売却することを想定して不動産等を取得しません。なお、中長期とは、5年から15年の期間を意味します。

(ロ) 取得基準

個別の不動産等の取得基準は、以下のとおりとします。

a. 築年数

築年数については、取得時において、原則として15年以内とします。

b. 立地

各地域の実情に鑑み以下の要素も総合的に勘案して取得を決定します。

- ・ 公共交通手段その他地域の実情に応じた交通利便性
- ・ 周辺の土地利用状況及び将来の動向
- ・ 都市計画及び地域計画
- ・ 日照、眺望、景観、騒音等の住環境
- ・ 教育、買い物、公共サービス等の利便性

c. 建物の状況

建物診断を行ったうえで、構造はRC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コ

ンクリート)造、新耐震基準に適合している建物を原則とします。また、耐久性、維持管理の適応性等の観点から、中長期にわたり良好な居住性の維持ができるものとします。

d . 権利形態

原則として、敷地も含めた1棟全体の所有権が取得できる場合としますが、それ以外の以下の場合には、以下の事項を考慮して取得を決定するものとします。

(i) 共有物件

原則として、取得しません。但し、他の共有持分所有者が少数かつ社会的信用を有する者と認められる場合で、本投資法人が共有物件の運営管理について一定のコントロールを有し、かつ他の共有者が持分権を売却する際に、本投資法人が優先してその交渉権を得られる等、共有によるリスクをある程度低減できると判断するに十分な条件が整っている場合には、取得することができるものとします。

() 区分所有物件

原則として、50%以上の持分割合を取得できる場合とします。

() 借地物件

借地契約の内容を考慮のうえ、収益性、権利の安定性及び市場性に与える影響を考慮・判断をするものとします。

() 担保権・用益物権付着物件

用益物権が付着している不動産等については、設定内容を確認のうえ、収益性、権利の安定性及び市場性に与える影響を考慮・判断し、取得するものとします。原則として、担保権設定物件は取得しません。

e . 投資額

(i) 不動産等一物件当たりの取得価格(税金を含む必要費用を除きます。)は、原則としてポートフォリオ全体の20%以内とします。

() 不動産等一物件当たりの取得価格(税金を含む必要費用を除きます。)は、原則として1億円以上とします。区分所有物件の場合には、物件とは、取得する区分所有権に対応する不動産全体をいいます。

() 合理的な市場価格に基づいて取得するものとします。また、利害関係者から取得する場合の取得価格(税金を含む必要費用を除きます。)は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額とします。

f . 開発物件

開発中の不動産への投資は、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとします。

(八) デュー・ディリジェンスの基準

本投資法人は、投資する個々の不動産等を選定するに当たり、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、遵法性、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、下記の基準に従って十分な調査を実施するものとします。

- a . 運用不動産の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査（デュー・ディリジェンス）を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的 調査	テナント調査	テナントの信用情報 テナントの賃料支払状況等 テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、世帯状況、用途等 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移及び将来の見通し 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	市場調査	市場賃料、稼働率 競合物件・テナント需要動向等 周辺の開発計画の動向 商圈分析：商圈人口、世帯数、商業指標等
	収益関係	テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 公租公課

	評価項目	調査事項
物理的 調査	立地要因	街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数 便利施設、経済施設、教育施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 周辺土地の利用状況並びに将来の動向 都市計画及び地域計画 日照、眺望、景観、騒音等環境状況 公共サービス・インフラ整備状況 地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・ 仕様概要	意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 内外装の部材の状況

		<p><住宅> 間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス等その他共用設備の状況等</p> <p><オフィス・店舗> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、階数、天上高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等</p>
	耐震性能診断	<p>新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保</p> <p>地震リスク分析及び耐震診断実施</p>

	評価項目	調査事項
物理的調査	建物・管理診断	<p>関係法規（建築基準法、消防法、都市計画法その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等</p> <p>建物状況報告書における将来（10～12年程度）の修繕費見込み</p> <p>建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング</p> <p>施工業者からの保証及びアフターサービス内容</p> <p>近隣住民との協定書の有無</p>
	環境・土壌等	<p>アスベスト・フロン・P C B等の有害物質の使用・管理状況</p> <p>地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査</p>
法的調査	権利関係への対応	<p>前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <p>借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無</p> <p>敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況</p> <p>敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</p> <p>共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係</p> <p>区分所有の区分性</p> <p>本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無</p> <p>借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容）</p> <p>借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性</p> <p>不動産を信託する信託受益権については信託契約の内容</p>
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

b . 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査を下に、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識したうえで投資適格性を判断します。

- c. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（耐震判断を含みます。）、環境調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

運営管理方針

(イ) 賃貸方針

以下の項目を総合斟酌して決めます。

a. 法人

- ・ 業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等
- ・ 賃貸借の目的（使用目的、期間等）
- ・ 連帯保証人の有無とその属性
- ・ 保証会社による保証の適否

b. 個人

- ・ 勤務先とその内容、勤続年数等
- ・ 年収（年収に占める賃料総額の割合等）
- ・ 賃貸借の目的（使用目的、期間、入居人数等）
- ・ 連帯保証人の有無とその属性（本人との続柄等）
- ・ 保証会社による保証の適否
- ・ 年齢、性別、家族構成等

(ロ) 管理方針

a. プロパティ・マネジメント会社

入居者の生活基盤となる賃貸住宅を中心とする本投資法人のポートフォリオ管理において、日常の現場レベルでテナント管理及び建物管理に関する種々施策の実施や提案に関する業務を遂行するプロパティ・マネジメント会社には、とりわけ賃貸住宅のプロパティ・マネジメント業務に精通した高い専門性と、組織的かつ効率的な業務遂行能力が不可欠であると考えています。また、かかる能力を有しかつ地域的に分散化された物件に入居する多数のテナントを対象に、高品質かつ均質なサービスを提供することを可能とするプロパティ・マネジメント会社を選定し、当該業務を委託することは、本投資法人のポートフォリオの維持運営上、最も重要な要件の一つであるものとも考えています。

そこで、本投資法人は上記方針の下、当該要件を満たすプロパティ・マネジメント会社としてNCE Sを主たるプロパティ・マネジメント会社としており、本書の日付現在保有して又は取得予定の82物件のうち75物件についてプロパティ・マネジメント業務を委託しています。（各物件の詳細については、後記「(2) 投資対象 個別信託不動産概要」をご参照下さい。）。

資産運用会社は、NCE Sが以下の要件を満たす限り、本投資法人が将来において組入れを行う物件のプロパティ・マネジメント業務をNCE Sに委託することとしています。

- ・ NCE Sが物件所在地域、及び物件所在地域の不動産市場に精通しており、資産運用会社の定める委託業務仕様に基つき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組

織的体制が構築されており、許認可上の要請を満たしていること。

- ・ 新規テナント募集に関する物件所在地域の地元仲介業者とのネットワークが構築されていること。
- ・ プロパティ・マネジメント業務に対する報酬が、物件所在地域の相場の範囲内であること。

b . プロパティ・マネジメント会社の管理・監督方針

(i) プロパティ・マネジメント会社との一体的な運営管理

資産運用会社は、運営管理年間計画に基づき、定期的（原則として毎月）に、プロパティ・マネジメント会社と以下の事項に関する確認及び対応についての協議を行います。

- ・ 前月までの収支状況と予算対比
- ・ 既存テナントの動向（賃料等債権回収状況、テナントからの要請や苦情の有無とその対処状況、賃貸借契約更改状況等）
- ・ 賃貸市場の動向に関する検討及び新規テナント募集のための営業活動の状況
- ・ 運用不動産の建物管理状況（躯体や設備のメンテナンス状況、修繕工事の実施状況、及び翌月以降の修繕計画の有無、その必要性の検討等）
- ・ 運用不動産の遵法性に関する状況（法定定期検査の実施状況等）
- ・ 運用不動産の居住環境や近隣等周辺環境の状況
- ・ 管理経費削減を含む収益性向上の検討
- ・ 入居者向けサービスプログラムの実施状況（但し、このサービスプログラムは、プロパティ・マネジメント会社がN C E Sである場合のみ協議対象とするものとします。）
- ・ その他、資産運用会社において協議が必要と考える事項

() プロパティ・マネジメント会社の評価

資産運用会社は、定期的（原則として一年毎）に、プロパティ・マネジメント会社の運営実績に関し、以下の観点を含む事項につき、評価及び査定を行います。その結果によっては、プロパティ・マネジメント会社に対し、業務内容の変更や改善の指示を行うほか、場合によってはプロパティ・マネジメント会社を変更することがあります。

- ・ 運営計画の達成度とプロパティ・マネジメント会社による貢献度
- ・ 新規テナント募集営業状況
- ・ 運用不動産の管理状況と改善提案能力
- ・ プロパティ・マネジメント業務遂行上の正確性や遂行能力
- ・ 資産運用会社からの要請や指示に対する対応能力とプロパティ・マネジメント会社からの報告状況
- ・ 入居者による満足度
- ・ 改修工事計画策定及び工事管理能力
- ・ 契約上の報酬の物件所在地域の相場からの乖離の有無
- ・ 入居者向けサービスプログラムの実施運営状況（このサービスプログラムは、N C E Sに関してのみ査定するものとします。）

c . N C E S との基本合意

資産運用会社、本投資法人及びN C E Sは、以下の概要の基本合意書を締結しています。

- (i) N C E Sは、本投資法人が取得する不動産又はその信託受益権の信託財産たる不動産について、投資法人及びその信託受託者が要請した場合には、プロパティ・マネジメント業務を受託するものとします。
- () かかる契約の当事者は、N C E Sによる業務遂行に必要な人員が、主として、N C E Sの株主であるN C L及びベニーエーステートより各々既に派遣されていることを確認しています。また、N C E Sは、将来にわたり本契約が有効である限り、本投資法人及びその信託受託者に対しその現在保有し将来保有する全ての物件に対して必要とされるプロパティ・マネジメント業務を適切に履行するために必要な員数の能力・経験を有する従業員を、常に維持するものとされています。平成17年7月末において、N C E Sの株主であるN C L及びベニーエーステートより業務遂行に必要な人員が合計17名派遣され又は出向しています。
- () N C E Sは、資産運用会社の事前の書面による承諾があれば、本投資法人が保有する不動産又は本投資法人が保有する信託受益権の信託財産たる不動産以外の不動産について、プロパティ・マネジメント業務を受託することができますが、かかる場合であっても、上記不動産にかかるプロパティ・マネジメント業務を優先して遂行しなくてはなりません。

d . 付保方針

- (i) 損害保険の付保に関しては、各不動産の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。
- () 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体の予想損失率が15%以上となった場合に、一定の不動産について地震保険を付保し、当該不動産を除外したポートフォリオ全体の予想損失率が15%を超えないものとします。利益保険は全ての不動産に付保します。

売却方針

本投資法人は、不動産関連資産を、中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。但し、不動産関連資産の効率的運用には、単なる中長期的な保有のみならず、適切な時期及び機会において物件を売却することにより売却益を得ることも重要な戦略であるところ、賃貸住宅は物件毎の規模が小さいため、物件を売却することにより資金回収等を図りポートフォリオの柔軟な組替えが比較的容易であることに鑑み、不動産市場の動向、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考慮のうえ、総合的に判断して個々の不動産関連資産を売却するものとします。

年度計画等

資産運用会社は、本投資法人の営業期間毎に運用資産全体について「年度運用計画」を、各運用不動産について「物件別事業計画」を策定し、計画的な資産の運用を行います。

(イ) 年度運用計画

本投資法人の保有するポートフォリオの運営管理について、営業期間毎に、年度運用計画を策定し、計画的な運営管理を実施します。年度運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の収支予算及び物件別事業計画により構成するものとし、各営業期間の開始時までには投資委員会の決議により決定されます。

(ロ) 物件別事業計画

個別の運用不動産における内部成長の実現のため、営業期間毎に策定される物件別事業計画は、当営業期間の収支予算（月次収支予算を含みます。）、リーシング計画、大規模修繕計画等の項目から構成されます。

(ハ) 年度運用計画の検証

a. 月次での検証

資産運用会社は、運用不動産毎及びポートフォリオ全体での月次収支実績を検証します。月次収支予算と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年度運用計画（期中運用計画）を策定します。なお、期中に不動産等の取得・売却を行った場合も同様とします。

b. 営業期間毎の検証

各運用不動産及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の年度運用計画を策定します。

財務方針

(イ) 基本方針

本投資法人のために、財務活動の機動性と資金繰りの安定及び金利収支の改善の諸点に注意しながら最適な資金調達構造を維持し、それにより物件取得による本投資法人の外部成長を図ります。

(ロ) 借入れ及び投資法人債発行

a. 基本方針

短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入れ又は投資法人債の発行を行います。

b. 総資産に対する負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「LTV」といいます。）の上限は、60%を目途とします。但し、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により一時的に上記数値を超えることがあります。

c. 借入先の選定

借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれ

を選定します。なお、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。

(八) 投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握したうえで、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口一口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

開示方針

(イ) 投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

(ロ) 投資家に対して可能な限り迅速かつ正確な情報開示ができる環境を整えることに努めます。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類（規約第29条）

以下、本投資法人による投資対象を示します。

(イ) 不動産等

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています（規約第29条第1項）。

a . 不動産

b . 次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」といいます。）

(i) 不動産の賃借権

() 地上権

() 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みませんが、有価証券に該当するものを除きます。）

() 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

(v) 当事者の一方が相手方の行う(a)不動産又は(b)上記(i)ないし()に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

() 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

c . 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

(i) 優先出資証券（資産流動化法第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）

() 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）

() 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）

() 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記b . ()、()又は()に掲げる資産に該当するものを除きます。）

(ロ) その他

本投資法人は、前項に掲げる特定資産のほか、以下の特定資産により運用します（規約第29条第2項）。

a . 次に掲げる特定資産

(i) 預金

() コールローン

() 国債証券（証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）

- () 地方債証券（証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）
 - (v) 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - () 譲渡性預金
 - () コマーシャル・ペーパー（証券取引法第2条第1項第8号に定めるものをいいます。）
 - () 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法第2条第9項に定める特定社債券をいいます。）
 - () 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
 - () 信託財産を主として本a.(i)ないし()に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- b. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- c. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正も含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専門使用権若しくは通常使用権をいいます。）

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 投資基準」をご参照下さい。

(ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

取得予定資産及び既に取得した資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、5物件不動産に係る信託受益権の取得を予定しており、現受益者との間で信託受益権売買契約を締結しています。かかる5物件の不動産にかかる信託受益権又はその原資産たる不動産を併せて、以下「取得予定資産」といいます。

(注)取得予定資産の詳細については、後記「個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

本投資法人は、上記の「取得予定資産」の取得のほか、平成17年2月から平成17年7月29日の期間中に27物件の不動産にかかる信託受益権（を取得しています。かかる不動産信託受益権又はその原資産たる不動産を、以下「期中取得資産」といいます。本投資法人は、期中取得資産の取得以前に、平成16年12月に東京証券取引所に本投資証券を上場するに当たり、その当時において50物件の不動産にかかる信託受益権（50物件）の取得を予定しかかる受益権を平成16年12月15日及び同年同月17日に取得しました。かかる50物件の不動産信託受益権又はその原資産たる不動産を併せて、以下「当初取得資産」といいます。また、当初取得資産と期中取得資産を併せて「本取得済み資産」といいます。

取得予定資産及び本取得済み資産の概要は、以下のとおりです。

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得(予定)価格 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	取得(予定)時期	分類 (注6)	
C-1	都心主要5区	NCR南青山	3,783	3.6%	3,783	平成16年12月15日	当初	
C-2		NCR西麻布ツインタワー	3,315	3.1%	3,315	平成16年12月17日		
C-3		NCR西麻布	3,143	3.0%	3,143	平成16年12月15日		
C-4		NCRお茶の水	2,300	2.2%	2,300	平成16年12月17日		
C-5		NCR参宮橋	1,734	1.6%	1,734	平成16年12月15日		
C-6		NCR新宿壹番館	1,978	1.9%	1,978	平成16年12月15日		
C-7		NCR新宿貳番館	889	0.8%	889	平成16年12月15日		
C-8		NCR日本橋イースト	1,622	1.5%	1,622	平成16年12月15日		
C-9		NCR日本橋ウエスト	1,480	1.4%	1,480	平成16年12月15日		
C-10		NCR銀座ツイン	1,133	1.1%	1,133	平成16年12月15日		
C-11		NCR銀座ツイン	968	0.9%	968	平成16年12月15日		
C-12		NCR原宿	1,220	1.2%	1,220	平成16年12月17日		
C-13		NCR三田	986	0.9%	986	平成16年12月15日		
C-14		NCR代々木上原	765	0.7%	765	平成16年12月17日		
C-15		NCR千駄ヶ谷	695	0.7%	695	平成16年12月17日		
C-16		NCR新宿7丁目	626	0.6%	626	平成16年12月17日		
C-17		NCR市谷左内町	577	0.5%	577	平成16年12月17日		
C-18		NCR日本橋人形町	1,230	1.2%	1,250	平成17年2月25日	期中	
C-19		NCR日本橋人形町	1,290	1.2%	1,310	平成17年2月25日		
C-20		NCR新御茶ノ水	1,160	1.1%	1,160	平成17年2月25日		
C-21		NCR神保町	2,803	2.6%	2,803	平成17年6月10日		
C-22		NCR日本橋人形町	1,662	1.6%	1,690	平成17年6月10日		
C-23		NCR神保町	1,470	1.4%	1,470	平成17年7月5日		
C-24		NCR銀座イースト	841	0.8%	872	平成17年7月5日		
C-25		NCR新宿御苑	3,140	3.0%	3,180	平成17年7月28日		
C-26		NCR笹塚	3,050	2.9%	3,070	平成17年7月28日		
C-27		NCR高輪台	1,180	1.1%	1,180	平成17年7月28日		
C-28		NCR日本橋人形町	842	0.8%	842	平成17年7月28日		
C-29		NCR新宿御苑	580	0.5%	590	平成17年7月28日		
C-30		NCR銀座イースト	510	0.5%	510	平成17年7月28日		
C-31		NCR高輪台	1,530	1.4%	1,530	平成17年9月21日		予定
C-32		NCR南麻布	840	0.8%	840	平成17年9月21日		
M-1	東京23区 (都心主要5区を除きます。)	NCR目黒三田	6,066	5.8%	6,066	平成16年12月17日	当初	
M-2		NCR等々力	1,850	1.7%	1,850	平成16年12月15日		
M-3		NCR本所吾妻橋	1,122	1.1%	1,122	平成16年12月15日		
M-4		NCR北沢	1,070	1.0%	1,070	平成16年12月17日		
M-5		NCR目黒	1,050	1.0%	1,050	平成16年12月17日		
M-6		NCR洗足公園	921	0.9%	921	平成16年12月17日		
M-7		NCR経堂	715	0.7%	715	平成16年12月15日		
M-8		NCR門前仲町	524	0.5%	524	平成16年12月15日		
M-9		NCR田園調布	511	0.5%	511	平成16年12月17日		
M-10		NCR根岸	356	0.3%	356	平成16年12月17日		
M-11		NCR上池台	238	0.2%	238	平成16年12月17日		
M-12		NCR大塚	1,290	1.2%	1,290	平成17年2月25日	期中	
M-13		NCR森下	985	0.9%	985	平成17年2月25日		
M-14		NCR若林公園	970	0.9%	971	平成17年4月21日		
M-15		NCR浅草橋	870	0.8%	886	平成17年4月19日		
M-16		NCR学芸大学	1,210	1.1%	1,260	平成17年5月31日		
M-17		NCR自由が丘	1,470	1.4%	1,470	平成17年7月28日		
M-18		NCR目白イースト	1,080	1.0%	1,098	平成17年7月29日		
M-19		NCR入谷	675	0.6%	687	平成17年7月29日		
M-20		NCR池袋	3,227	3.1%	3,280	平成17年9月21日		予定

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得(予定)価格 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	取得(予定)時期	分類 (注6)
G-1	東京23区を 除く東京圏	NCR横浜イースト	6,753	6.5%	6,753	平成16年12月15日	当初
G-2		NCR船橋本町	1,083	1.0%	1,083	平成16年12月17日	
G-3		SH元住吉	1,058	1.0%	1,058	平成16年12月15日	
G-4		NCR豊田	1,053	1.0%	1,053	平成16年12月15日	
G-5		NCR西船橋	997	0.9%	997	平成16年12月17日	
G-6		NCR舞浜	844	0.8%	844	平成16年12月17日	
G-7		NCR市川妙典	769	0.7%	769	平成16年12月17日	
G-8		NCR久米川	715	0.7%	715	平成16年12月17日	
G-9		NCR浦安	653	0.6%	653	平成16年12月17日	
G-10		NCR南行徳	648	0.6%	648	平成16年12月17日	
G-11		NCR南行徳	447	0.4%	447	平成16年12月17日	
G-12		NCR野毛山	469	0.4%	469	平成16年12月17日	
G-13		NCR南林間	456	0.4%	456	平成16年12月17日	
G-14		NCR湘南	445	0.4%	445	平成16年12月17日	
G-15		LM淵野辺本町	222	0.2%	222	平成16年12月17日	
G-16		LM東青梅第三	175	0.2%	175	平成16年12月17日	
G-17		PT市川	620	0.6%	634	平成17年2月28日	期中
G-18		PT塩焼	310	0.3%	355	平成17年7月28日	
G-19		PT堀江	193	0.2%	226	平成17年7月28日	
R-1	地方	NCR大通公園	726	0.7%	726	平成16年12月17日	当初
R-2		五色山ハイツ	720	0.7%	720	平成16年12月15日	
R-3		NCR西公園	379	0.4%	379	平成16年12月17日	
R-4		NCR西大濠	258	0.2%	258	平成16年12月17日	
R-5		NCR加古川	274	0.3%	274	平成16年12月17日	
R-6		LM前橋西片貝	202	0.2%	202	平成16年12月17日	
R-7		アブリーレ垂水	1,710	1.6%	1,710	平成17年2月25日	期中
R-8		NCR上本町	855	0.8%	855	平成17年2月25日	
R-9		クレスト草津	3,830	3.7%	3,830	平成17年6月28日	
R-10		NCR本町イースト	1,740	1.6%	1,740	平成17年12月1日	予定
R-11		NCR新梅田	1,640	1.6%	1,660	平成17年12月1日	
合計			105,786	100.0%	106,217	-	-

(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(予定)価格」欄には、本取得済み資産については取得価格、取得予定資産について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。

(注4)「比率」欄には、本取得済み資産及び取得予定資産である各資産の取得(予定)価格が取得価格及び取得予定価格の合計額に占める割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注5)鑑定評価額の価格時点については、後記「鑑定評価書の概要」の表中の「価格時点」をご参照下さい。

(注6)「当初」とは「当初取得資産」を、「期中」とは「期中取得資産」を、「予定」とは「取得予定資産」をそれぞれ意味します。

上記信託不動産のうち、売主が利害関係人者である場合、NCE S(投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項に定める利害関係人等に該当します。)がプロパティ・マネジメント会社又はサブリース会社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。

- ・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

信託不動産の概要

取得予定資産及び本取得済み資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産（以下当該不動産を「信託不動産」といいます。）の名称、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率、住居タイプ比率、間取り別戸数は以下のとおりです。

< 信託不動産の概要 >

物件 番号	名称（注1）	賃貸可能 面積（㎡） （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）	住居タイプ比率（注7）					間取り別戸数 （戸）（注8）
							S	UF	F	P	その他	
C-1	NCR南青山	3,473.28	2,973.58	62	53	85.6%		100%				1DK(2)、1LDK(60)
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,296.44	2,782.90	60	53	84.4%	27%	50%		11%	12%	1R(24)、1LDK(28)、2LDK(4)、その他(4)
C-3	NCR西麻布	2,802.62	2,364.36	37	32	84.4%		33%		67%		1LDK(28)、1LDK+S(1)、2LDK(7)、2LDK+S(1)
C-4	NCRお茶の水	2,507.30	2,047.22	44	36	81.7%	1%	86%	5%		8%	1R(1)、1LDK(38)、2LDK(2)、その他(3)
C-5	NCR参宮橋	1,898.47	1,833.74	26	25	96.6%		12%	71%	17%		1LDK(5)、2LDK(12)、2LDK+S(2)、3LDK(7)
C-6	NCR新宿壹番館	2,235.58	2,172.58	105	102	97.2%	100%					1K(105)
C-7	NCR新宿貳番館	1,024.49	875.85	41	35	85.5%	100%					1K(41)
C-8	NCR日本橋イースト	1,940.94	1,808.76	62	58	93.2%	60%	40%				1K(43)、1LDK(19)
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,858.34	1,698.71	55	51	91.4%	75%	25%				1K(44)、1LDK(11)
C-10	NCR銀座ツイン	1,444.52	1,200.78	40	34	83.1%	12%	86%			2%	1K(6)、1DK(29)、2DK(4)、その他(1)
C-11	NCR銀座ツイン	1,244.54	1,132.80	33	30	91.0%		100%				1DK(22)、2DK(11)
C-12	NCR原宿	1,225.26	1,106.41	21	19	90.3%		89%	11%			1LDK(5)、1LDK+S(11)、2LDK(5)
C-13	NCR三田	1,128.80	1,015.92	30	27	90.0%		100%				1LDK(20)、2DK(10)、
C-14	NCR代々木上原	811.95	780.75	25	24	96.2%	9%	83%			8%	1K(3)、1DK(16)、1LDK(4)、その他(2)
C-15	NCR千駄ヶ谷	803.03	677.05	21	19	84.3%	8%	68%	24%			1K(2)、1DK(11)、1LDK(5)、2LDK(3)

物件 番号	名称(注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数 (戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数 (戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
C-16	NCR新宿7丁目	957.60	715.18	23	18	74.7%	19%	81%				1K(2)、1DK(8)、2DK(13)
C-17	NCR市谷左内町	694.16	595.37	21	18	85.8%	100%					1R(19)、1K(2)
C-18	NCR日本橋人形町	1,747.90	1,327.30	32	26	75.9%		66%	34%			1LDK(8)、1LDK+S(16)、 2LDK(2)、3LDK(6)
C-19	NCR日本橋人形町	1,826.80	1,667.22	38	36	91.3%		65%	35%			1DK(14)、1LDK(16)、 3LDK(8)
C-20	NCR新御茶ノ水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0%		78%	22%			1DK(21)、1LDK+S(7)、 2LDK+S(2)、3LDK(2)
C-21	NCR神保町	3,201.83	1,672.64	65	37	52.2%		100%				1DK(22)、1LDK+S(11)、 2LDK(32)
C-22	NCR日本橋人形町	2,117.46	1,633.42	63	53	77.1%	65%	35%				1K(48)、1LDK(6)、 2DK(3)、2LDK(6)
C-23	NCR神保町	1,628.80	1,628.80	60	60	100.0%	100%					1K(60)
C-24	NCR銀座イースト	972.51	929.44	41	40	95.6%	87%	13%				1K(38)、1DK(3)
C-25	NCR新宿御苑	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0%	57%	43%				1R(43)、1K(22)、 1DK(38)、1LDK(3)、 2LDK(2)
C-26	NCR笹塚	3,701.70	2,899.24	90	72	78.3%	18%	82%				1K(18)、1LDK(54)、 2LDK(18)
C-27	NCR高輪台	1,147.44	1,000.28	32	28	87.2%	22%	78%				1R(8)、1DK(8)、 1LDK(16)
C-28	NCR日本橋人形町	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0%	100%					1K(48)
C-29	NCR新宿御苑	668.79	668.79	27	27	100.0%	100%					1R(27)
C-30	NCR銀座イースト	681.00	579.00	20	17	85.0%	7%	93%				1K(2)、1DK(16)、 1LDK(2)
C-31	NCR高輪台	1,567.84	708.45	40	18	45.2%	23%	77%				1R(11)、1DK(12)、 1LDK(13)、2DK(1)、 2LDK(3)
C-32	NCR南麻布	882.67	507.63	24	13	57.5%	24%	76%				1R(8)、1DK(5)、 1K+S(1)、1LDK(5)、 1DK+S(5)

物件 番号	名称(注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数 (戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数 (戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
M-1	NCR目黒三田	5,264.94	4,938.21	41	36	93.8%	13%	17%		13%	57%	1K(16)、1LDK(21)、 2LDK(3)、その他(1)
M-2	NCR等々力	2,863.78	2,863.78	22	22	100.0%				100%		2LDK(5)、3LDK(14)、 4LDK(3)
M-3	NCR本所吾妻橋	2,255.87	2,167.45	35	34	96.1%		33%	63%	4%		1LDK(4)、1LDK+S(2)、 2LDK(10)、3LDK(18)、 4LDK(1)
M-4	NCR北沢	1,220.16	972.23	15	12	79.7%			100%			2LDK(3)、3LDK(12)
M-5	NCR目黒	1,414.73	1,213.13	26	22	85.7%		95%	5%			1LDK(11)、1LDK+S(11)、 2LDK(3)、2LDK+S(1)
M-6	NCR洗足公園	1,608.40	1,527.80	19	18	95.0%			70%	30%		3LDK(19)
M-7	NCR経堂	1,621.24	1,468.24	24	22	90.6%			87%		13%	2LDK(1)、3LDK(18)、 その他(5)
M-8	NCR門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0%	100%					1R(15)、1K(16)
M-9	NCR田園調布	1,066.08	876.80	17	14	82.2%		34%	66%			2LDK(6)、3LDK(11)
M-10	NCR根岸	594.79	594.79	12	12	100.0%		100%				1LDK(6)、2LDK(6)
M-11	NCR上池台	414.45	339.58	12	10	81.9%	57%	43%				1R(8)、1LDK(4)
M-12	NCR大塚	1,784.50	1,747.54	54	53	97.9%	81%	19%				1R(2)、1K(43)、1K+S(9)
M-13	NCR森下	1,383.90	1,383.90	38	38	100.0%		100%				1DK(18)、1LDK(18)、 2LDK(2)
M-14	NCR若林公園	1,425.43	1,350.29	23	22	94.7%		35%	65%			1LDK(2)、2LDK(17)、 3LDK(4)
M-15	NCR浅草橋	1,537.84	1,178.99	32	25	76.7%		100%				1DK(8)、2DK(8)、 2LDK(16)

物件 番号	名称(注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数 (戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数 (戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
M-16	NCR学芸大学	1,602.88	0.00	38	0	0.0%	27%	73%				1R(12)、1LDK(10)、 LDK+S(4)、1LDK+S(4)、 2LDK(8)
M-17	NCR自由が丘	1,472.47	1,319.00	40	36	89.6%	15%	85%				1R(6)、1K(1)、 1DK(20)、1LDK(11)、 2LDK(2)
M-18	NCR目白イースト	1,658.90	0.00	29	0	0.0%		38%	62%			1DK(4)、1LDK+S(10)、 2DK(3)、1DK+S(1)、 2LDK(2)、3LDK(9)
M-19	NCR入谷	1,415.15	0.00	22	0	0.0%		44%	56%			1LDK(11)、2LDK(11)
M-20	NCR池袋	3,644.35	1,284.74	87	30	35.3%	10%	85%	5%			1K(12)、1DK(48)、 1LDK(13)、2DK(11)、 2LDK(2)、3LDK(1)
G-1	NCR横浜イースト	12,349.46	11,508.28	228	211	93.2%	15%	8%	77%			1R(72)、1LDK(18)、 1LDK+S(5)、2LDK(77)、 2LDK+S(8)、3LDK(43)、 4LDK(4)、その他(1)
G-2	NCR船橋本町	1,496.40	1,496.40	86	86	100.0%	100%					1K(86)
G-3	SH元住吉	2,910.25	2,780.93	57 (73) (注9)	53	95.6%	8%	34%	37%	15%	6%	1R(10)、1LDK(22)、 2LDK(3)、3LDK(14)、 4LDK(1)、その他(7)
G-4	NCR豊田	3,630.55	3,027.75	67	56	83.4%			100%			2DK(36)、3DK(26)、 3LDK(5)
G-5	NCR西船橋	1,597.32	1,459.28	81	74	91.4%	100%					1R(81)
G-6	NCR舞浜	1,287.72	1,287.72	61	61	100.0%	100%					1K(61)
G-7	NCR市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0%	100%					1K(58)
G-8	NCR久米川	2,013.93	1,696.18	31	26	84.2%			100%			2LDK+S(16)、3LDK(12)、 4LDK(3)
G-9	NCR浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0%	100%					1K(51)
G-10	NCR南行徳	1,031.81	905.38	49	43	87.7%	100%					1K(49)

物件番号	名称(注1)	賃貸可能面積(m ²) (注2)	賃貸面積(m ²) (注3)	賃貸可能戸数(戸) (注4)	賃貸戸数(戸) (注5)	稼働率(注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数(戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
G-11	NCR南行徳	724.63	600.55	35	29	82.9%	100%					1K(35)
G-12	NCR野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0%	100%					1K(30)
G-13	NCR南林間	1,489.44	1,341.62	29	27	90.1%		2%	91%		7%	1DK(1)、1LDK+S(18)、 2DK(1)、2LDK(8)、 その他(1)
G-14	NCR湘南	1,082.28	1,025.52	19	18	94.8%			100%			2LDK(19)
G-15	LM淵野辺本町	997.92	797.04	15 (26) (注9)	12	79.9%			100%			3LDK(15)
G-16	LM東青梅第三	659.03	582.85	33 (61) (注9)	29	88.4%	100%					1R(33)
G-17	PT市川	876.89	876.89	40	40	100.0%	93%				7%	1K(39)、その他(1)
G-18	PT塩焼	583.76	535.08	36	33	91.7%	100%					1K(36)
G-19	PT堀江	374.33	355.53	22	21	95.0%	100%					1K(22)
R-1	NCR大通公園	2,996.24	2,923.93	40	39	97.6%			100%			2LDK(8)、3LDK(32)
R-2	五色山ハイツ	2,253.34	2,253.34	33	33	100.0%			100%			3LDK(28)、4LDK(5)
R-3	NCR西公園	1,483.50	1,434.05	30	29	96.7%			100%			2LDK(30)
R-4	NCR西大濠	1,013.22	1,013.22	17	17	100.0%			100%			2LDK(15)、4LDK(2)
R-5	NCR加古川	1,888.02	1,776.96	34	32	94.1%			100%			2LDK(34)
R-6	LM前橋西片貝	1,284.45	1,184.34	23 (40) (注9)	21	92.2%		3%	97%			1DK(1)、2DK(3)、 2DK+S(4)、2LDK+S(1)、 3DK(2)、3LDK(12)
R-7	アプリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0%			100%			3LDK(99)
R-8	NCR上本町	1,826.30	1,690.31	30	28	92.6%		26%	74%			1LDK(10)、1LDK+S(4)、 2LDK(6)、3LDK(10)
R-9	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0%	100%					1R(540)
R-10	NCR本町イースト	3,471.39	3,471.39	117	117	100.0%	85%	15%				1K(105)、1LDK(12)
R-11	NCR新梅田	3,279.90	3,279.90	108	108	100.0%	75%	25%				1K(88)、1DK(20)
	合計	166,275.16	145,466.24	4,142	3,707	87.5%	33%	30%	30%	4%	3%	

(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が可能な面積を意味します。取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年5月31日時点の情報を基に記載しています。

(注3)「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成17年5月31日現在、実際にエンド・テナント(後記「個別信託不動産概要(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、原則として信託受託者又はサブリース会社(後記「個別信託不動産概要(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、本取得済み資産の前所有者又は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4)「賃貸可能戸数」欄には、平成17年5月31日現在、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」欄には、平成17年5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、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注7)「住居タイプ比率」欄には、各住居タイプの住居の賃貸可能面積の合計が個々の信託不動産の賃貸可能面積の合計に占める割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。「タイプ別面積比率」欄に記載されている「S」は、シングルタイプを、「UF」は、アーバンファミリータイプを、「F」は、ファミリータイプを、「P」は、プレミアムタイプをそれぞれ表し、それぞれ前記「(1)投資方針 基本方針 (イ)ポートフォリオ構築方針 c.住居タイプ構成」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる面積の比率を記載しています。

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

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

(注9)以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、本取得済み資産又は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、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝

信託不動産収益状況

当初取得物件である各信託不動産にかかる月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況は、以下のとおりです。

以下の収益状況に関する数値については、本投資法人が各資産を取得した日以降平成17年5月31日までの期間にかかる数値を記載しています。また、本投資法人は、本書の日付現在において第1期営業期間を終了していないため、収益状況に記載されている数値は正規の決算手続を経たものではなく、正規の決算手続とは異なる手続により算出されている場合があります。収益状況に記載されている数値は、将来における各数値を表示又は保証するものではありません。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・取得価格以外の金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・取得価格については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料」「敷金・保証金等」「稼働率」は、平成17年5月31日現在のものを記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・「賃貸事業収入」は、原則として発生主義にもとづいて計上しています。
- ・「賃貸料収入」には、賃料、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入等が含まれています。
- ・「修繕維持費」「清掃管理費」「物件管理委託料」「仲介手数料及び広告費」は、発生時に費用計上しています。
- ・「修繕維持費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が本取得済み資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きく異なる可能性があります。
- ・「その他」には、信託報酬、銀行手数料、借地代及び弁護士報酬等が含まれております。
- ・「その他」のうちの信託報酬は、開示期間の日数に対応する金額を計上しています。

- ・「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

< 信託不動産の収益状況 >

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4
名称	NCR南青山	NCR西麻布ツインタワー	NCR西麻布	NCRお茶の水
運用期間	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	16,018	13,394	12,432	8,742
敷金・保証金等	36,204	49,329	14,847	24,656
稼働率	85.6%	84.4%	84.4%	81.7%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	98,804	73,477	80,404	54,406
賃貸料収入	95,005	71,879	74,492	51,958
その他収入	3,798	1,598	5,911	2,447
(B)賃貸事業費用 小計	15,290	12,348	13,809	6,663
修繕維持費	2,995	2,433	2,690	907
清掃管理費	482	774	848	525
水道光熱費	1,058	834	2,578	420
物件管理委託料	2,690	2,137	2,205	1,602
固定資産税等	414	978	867	681
保険料	222	198	202	158
仲介手数料及び広告費	2,570	3,707	3,006	1,348
その他	4,855	1,283	1,409	1,019
(C)NOI (=A-B)	83,513	61,129	66,595	47,742
(D)減価償却費	9,481	8,722	9,128	7,973
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	74,032	52,407	57,466	39,768
(F)資本的支出	-	-	212	-
(G)NCF = (C) - (F)	83,513	61,129	66,382	47,742
取得価格 (百万円)	3,783	3,315	3,143	2,300

物件番号	C-5	C-6	C-7	C-8
名称	NCR参宮橋	NCR新宿壱番館	NCR新宿貳番館	NCR日本橋イースト
運用期間	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日
月額賃料	7,336	9,712	3,931	7,500
敷金・保証金等	15,179	19,707	7,025	14,400
稼働率	96.6%	97.2%	85.5%	93.2%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	41,060	56,296	25,424	37,454
賃貸料収入	40,537	52,503	23,350	35,695
その他収入	522	3,792	2,074	1,758
(B)賃貸事業費用 小計	7,771	10,150	5,240	10,894
修繕維持費	1,588	2,416	1,465	1,422
清掃管理費	68	120	74	351
水道光熱費	444	544	262	1,433
物件管理委託料	1,196	1,605	710	1,118
固定資産税等	1,606	1,070	541	615
保険料	121	138	67	125
仲介手数料及び広告費	1,777	3,139	1,498	5,219
その他	967	1,115	619	607
(C)NOI(=A-B)	33,288	46,145	20,183	26,559
(D)減価償却費	5,012	6,254	2,860	5,661
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,276	39,890	17,322	20,898
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	33,288	46,145	20,183	26,559
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16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	6,615	4,816	4,586	4,768
敷金・保証金等	12,871	11,117	9,822	10,996
稼働率	91.4%	83.1%	91.0%	90.3%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	35,980	29,101	24,304	23,137
賃貸料収入	34,591	28,476	23,883	22,642
その他収入	1,389	625	421	495
(B)賃貸事業費用 小計	7,075	4,213	4,979	7,133
修繕維持費	1,344	1,208	852	1,999
清掃管理費	369	290	278	25
水道光熱費	1,246	416	392	262
物件管理委託料	1,052	832	718	698
固定資産税等	221	245	186	699
保険料	125	103	91	84
仲介手数料及び広告費	2,125	686	2,225	2,652
その他	591	430	232	709
(C)NOI(=A-B)	28,904	24,888	19,325	16,003
(D)減価償却費	5,784	4,938	4,323	3,715
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,119	19,949	15,001	12,288
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	28,904	24,888	19,325	16,003
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16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	4,744	3,520	2,814	2,250
敷金・保証金等	9,454	7,334	7,597	4,506
稼働率	90.0%	96.2%	84.3%	74.7%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	26,116	20,092	16,804	14,536
賃貸料収入	25,303	18,722	15,187	12,992
その他収入	813	1,370	1,617	1,543
(B)賃貸事業費用 小計	4,588	3,955	4,088	3,969
修繕維持費	699	1,227	1,185	1,028
清掃管理費	370	22	27	32
水道光熱費	305	140	175	249
物件管理委託料	776	565	458	407
固定資産税等	220	457	497	653
保険料	85	58	52	64
仲介手数料及び広告費	1,211	883	924	890
その他	920	599	768	643
(C)NOI(=A-B)	21,528	16,137	12,715	10,567
(D)減価償却費	3,769	2,454	2,149	2,633
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,758	13,682	10,565	7,934
(F)資本的支出	-	-	-	4,716
(G)NCF = (C) - (F)	21,528	16,137	12,715	5,851
取得価格(百万円)	986	765	695	626

物件番号	C-17	M-1	M-2	M-3
名称	NCR市谷左内町	NCR目黒三田	NCR等々力	NCR本所吾妻橋
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日
月額賃料	2,406	30,099	9,515	5,684
敷金・保証金等	4,812	195,598	28,631	11,618
稼働率	85.8%	93.8%	100.0%	96.1%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	15,334	178,740	56,203	33,772
賃貸料収入	14,450	166,907	54,209	33,377
その他収入	883	11,833	1,993	395
(B)賃貸事業費用 小計	3,193	27,034	9,968	3,764
修繕維持費	1,076	4,484	2,188	759
清掃管理費	21	2,710	679	355
水道光熱費	175	4,475	448	573
物件管理委託料	435	5,461	1,667	998
固定資産税等	424	3,500	2,922	178
保険料	52	315	187	130
仲介手数料及び広告費	395	3,844	1,129	239
その他	612	2,242	746	529
(C)NOI(=A-B)	12,140	151,705	46,234	30,007
(D)減価償却費	2,249	22,287	6,959	6,168
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,890	129,418	39,274	23,839
(F)資本的支出	-	629	920	180
(G)NCF = (C) - (F)	12,140	151,076	45,314	29,827
取得価格(百万円)	577	6,066	1,850	1,122

物件番号	M-4	M-5	M-6	M-7
名称	NCR北沢	NCR目黒	NCR洗足公園	NCR経堂
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日
月額賃料	4,040	4,188	4,654	4,333
敷金・保証金等	11,875	8,376	9,339	10,167
稼働率	79.7%	85.7%	95.0%	90.6%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	29,048	24,337	27,562	26,619
賃貸料収入	27,841	23,363	25,064	25,549
その他収入	1,207	973	2,497	1,069
(B)賃貸事業費用 小計	4,574	4,009	5,948	5,041
修繕維持費	794	1,222	1,412	1,619
清掃管理費	182	23	55	96
水道光熱費	651	211	313	704
物件管理委託料	941	682	747	780
固定資産税等	816	636	1,265	1,041
保険料	80	87	91	112
仲介手数料及び広告費	552	508	1,345	294
その他	554	636	715	392
(C)NOI(=A-B)	24,473	20,327	21,614	21,577
(D)減価償却費	3,464	3,936	3,065	3,876
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,009	16,391	18,548	17,701
(F)資本的支出	-	-	-	580
(G)NCF = (C) - (F)	24,473	20,327	21,614	20,997
取得価格(百万円)	1,070	1,050	921	715

物件番号	M-8	M-9	M-10	M-11
名称	NCR門前仲町	NCR田園調布	NCR根岸	NCR上池台
運用期間	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	2,952	2,283	1,668	1,180
敷金・保証金等	8,996	4,680	3,477	2,395
稼働率	100.0%	82.2%	100.0%	81.9%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	16,767	13,586	10,246	7,319
賃貸料収入	16,767	12,992	9,087	7,089
その他収入	-	593	1,158	230
(B)賃貸事業費用 小計	2,776	3,293	3,781	1,593
修繕維持費	685	1,144	1,278	81
清掃管理費	348	43	163	147
水道光熱費	245	278	167	30
物件管理委託料	504	387	278	212
固定資産税等	443	739	292	67
保険料	60	64	43	29
仲介手数料及び広告費	40	248	947	91
その他	449	386	610	932
(C)NOI(=A-B)	13,991	10,292	6,464	5,726
(D)減価償却費	2,832	1,821	1,859	972
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,158	8,471	4,604	4,754
(F)資本的支出	-	170	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	13,991	10,122	6,464	5,726
取得価格(百万円)	524	511	356	238

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4
名称	NCR横浜イースト	NCR船橋本町	SH元住吉	NCR豊田
運用期間	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日
月額賃料	30,936	6,622	7,246	6,138
敷金・保証金等	63,777	12,384	15,555	13,434
稼働率	93.2%	100.0%	95.6%	83.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	215,038	36,314	43,198	37,782
賃貸料収入	191,705	36,314	41,353	35,507
その他収入	23,333	-	1,844	2,275
(B)賃貸事業費用 小計	38,324	4,489	10,791	11,655
修繕維持費	8,257	597	5,144	4,143
清掃管理費	826	372	-	133
水道光熱費	2,246	14	0	554
物件管理委託料	5,729	1,815	1,229	1,050
固定資産税等	7,571	889	2,602	2,244
保険料	774	96	216	197
仲介手数料及び広告費	10,851	-	1,241	2,729
その他	2,067	702	355	602
(C)NOI(=A-B)	176,713	31,824	32,407	26,126
(D)減価償却費	44,159	4,616	6,287	9,202
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	132,554	27,207	26,119	16,924
(F)資本的支出	-	-	100	107
(G)NCF = (C) - (F)	176,713	31,824	32,307	26,019
取得価格(百万円)	6,753	1,083	1,058	1,053

物件番号	G-5	G-6	G-7	G-8
名称	NCR西船橋	NCR舞浜	NCR市川妙典	NCR久米川
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	4,888	4,631	4,466	3,175
敷金・保証金等	9,836	8,778	8,352	6,550
稼働率	91.4%	100.0%	100.0%	84.2%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	31,771	30,160	24,558	21,159
賃貸料収入	27,710	26,007	24,558	19,733
その他収入	4,060	4,153	-	1,426
(B)賃貸事業費用 小計	7,841	5,391	3,603	4,480
修繕維持費	2,525	488	348	1,412
清掃管理費	25	372	372	25
水道光熱費	326	280	164	249
物件管理委託料	828	1,294	1,227	571
固定資産税等	1,307	968	962	806
保険料	98	85	73	107
仲介手数料及び広告費	1,994	1,466	-	692
その他	733	434	454	615
(C)NOI(=A-B)	23,930	24,769	20,954	16,678
(D)減価償却費	4,405	3,823	3,121	4,799
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,524	20,945	17,832	11,878
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	23,930	24,769	20,954	16,678
取得価格(百万円)	997	844	769	715

物件番号	G-9	G-10	G-11	G-12
名称	NCR浦安	NCR南行徳	NCR南行徳	NCR野毛山
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	3,825	3,269	2,194	2,332
敷金・保証金等	7,140	6,108	4,131	4,757
稼働率	100.0%	87.7%	82.9%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	20,975	21,500	14,784	13,547
賃貸料収入	20,975	18,878	13,062	12,941
その他収入	-	2,622	1,722	605
(B)賃貸事業費用 小計	4,121	3,612	3,552	3,794
修繕維持費	337	679	659	1,464
清掃管理費	318	367	265	21
水道光熱費	149	146	131	270
物件管理委託料	1,048	1,047	647	378
固定資産税等	908	815	609	646
保険料	68	67	50	53
仲介手数料及び広告費	892	70	773	152
その他	397	418	413	807
(C)NOI(=A-B)	16,854	17,887	11,232	9,752
(D)減価償却費	2,973	2,960	2,135	2,331
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,880	14,926	9,096	7,421
(F)資本的支出	-	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	16,854	17,887	11,232	9,752
取得価格(百万円)	653	648	447	469

物件番号	G-13	G-14	G-15	G-16
名称	NCR南林間	NCR湘南	LM淵野辺本町	LM東青梅第三
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	2,423	2,212	1,228	1,179
敷金・保証金等	4,869	4,501	2,456	2,358
稼働率	90.1%	94.8%	79.9%	88.4%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	13,710	13,799	7,054	7,649
賃貸料収入	12,983	11,832	6,969	6,509
その他収入	727	1,966	85	1,139
(B)賃貸事業費用 小計	3,511	4,150	2,956	3,812
修繕維持費	968	1,446	1,669	1,953
清掃管理費	43	23	-	-
水道光熱費	187	75	-	-
物件管理委託料	391	376	209	195
固定資産税等	696	534	593	531
保険料	81	61	83	102
仲介手数料及び広告費	555	1,042	29	621
その他	586	591	371	407
(C)NOI(=A-B)	10,198	9,648	4,097	3,837
(D)減価償却費	3,762	2,160	1,873	1,518
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,435	7,487	2,224	2,318
(F)資本的支出	100	-	166	-
(G)NCF = (C) - (F)	10,098	9,648	3,931	3,837
取得価格(百万円)	456	445	222	175

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4
名称	NCR大通公園	五色山ハイツ	NCR西公園	NCR西大濠
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月15日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	4,493	4,554	2,382	1,659
敷金・保証金等	8,990	75,843	3,988	2,682
稼働率	97.6%	100.0%	96.7%	100.0%
損益情報				
(A)賃貸事業収入 小計	24,547	27,532	14,831	10,185
賃貸料収入	23,718	27,378	14,390	10,014
その他収入	829	153	441	171
(B)賃貸事業費用 小計	6,061	3,721	3,251	2,768
修繕維持費	1,239	569	782	459
清掃管理費	175	-	191	191
水道光熱費	353	48	245	214
物件管理委託料	719	983	451	309
固定資産税等	1,401	1,480	648	498
保険料	148	112	73	56
仲介手数料及び広告費	760	55	172	398
その他	1,262	472	686	638
(C)NOI (=A-B)	18,486	23,811	11,580	7,416
(D)減価償却費	7,516	6,286	3,162	1,898
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,969	17,524	8,417	5,517
(F)資本的支出	-	121	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	18,486	23,690	11,580	7,416
取得価格 (百万円)	726	720	379	258

物件番号	R-5	R-6
名称	NCR加古川	LM前橋西片貝
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年5月31日
月額賃料	2,418	1,508
敷金・保証金等	5,700	3,016
稼働率	94.1%	92.2%
損益情報		
(A)賃貸事業収入 小計	12,934	9,555
賃貸料収入	12,934	8,443
その他収入	-	1,112
(B)賃貸事業費用 小計	4,467	4,532
修繕維持費	519	2,639
清掃管理費	433	-
水道光熱費	46	0
物件管理委託料	399	248
固定資産税等	1,075	618
保険料	88	106
仲介手数料及び広告費	1,277	547
その他	626	371
(C)NOI (=A-B)	8,466	5,023
(D)減価償却費	1,711	2,281
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,755	2,742
(F)資本的支出	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	8,466	5,023
取得価格 (百万円)	274	202

個別信託不動産概要

取得予定資産又は本取得済み資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。なお、当初取得資産に関しては、「賃貸借の概況」「過年度の収益状況等」「不動産鑑定評価書」「建物エンジニアリング・レポート」「前所有者」についての記載はありません。

(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又は株式会社東京カンテイ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15年公正取引委員会告示第2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」に関する説明

- a. 「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- b. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- c. 「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。
- d. 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。
- e. 「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- f. 「建ぺい率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- g. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- h. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- i. 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、

B：地下

- j．建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- k．「PM会社」欄には、本書の日付現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を既に委託し、また当該信託受益権取得後に委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。詳細については、前記「(1)投資方針 運営管理方針 (ロ)管理方針」をご参照下さい。
- l．「サブリース会社」欄及び「前所有者」欄及び「売主」欄は、本書の日付現在を基準に記載しています。
- m．「サブリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人又は取得予定資産については締結予定の(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NCES以外の以下の6社は、いずれもNCCの意向を受けて設立された特別目的会社です。
- ニューシティ・リーシング・ワン有限会社
 - ニューシティ・リーシング・ツー有限会社
 - ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社
 - ニューシティ・リーシング・フォー有限会社
 - ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社
 - ニューシティ・リーシング・シックス有限会社
- 本書の日付現在、信託不動産の各物件について、NCES及び上記6社のいずれかの会社をサブリース会社としてマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されています。本投資法人は、各信託不動産(アプリーレ垂水を除く。)の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得たうえ、マスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。従前の所有者(又は賃貸人)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、本書の日付現在において、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、信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。なお、本書において「エンド・テナント」とは、サブリース会社から転貸を受けている転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人(サブリース会社を除きます。)を併せたものをいいます。上記のサブリース会社との間のマスターリース契約においては、信託受託者がサブリース会社から収受する賃料は、サブリース会社がエンド・テナントから収受する賃料と実質的に同額となっており、賃料の保証がされていません。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「 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。
- n．「前所有者」欄及び「売主」欄には、期中取得資産については信託受益権の前所有者を記載し、取得予定資産についてはかかる資産の売主を記載しています。

(八)「賃貸借の概況」欄に関する説明

- a．「テナント総数」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。

b. 「賃貸可能戸数」欄には、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。なお、以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、取得予定資産又は本取得済み資産に含まれる戸数を記載しています。

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

c. 「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。

d. 「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分又は取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、本取得済み資産については、平成17年5月31日時点の情報、取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年5月31日時点の情報を基に記載しています。

e. 「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面積を意味し、原則として信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、本取得済み資産の前所有者又は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。

f. 「月額賃料」欄には、原則として、平成17年5月31日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月額賃料(共益費を含みますが、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。)の合計額を消費税等を含めて記載し、千円未満を切り捨てています。

g. 「敷金・保証金等」欄については、原則として、平成17年5月31日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各賃借人の敷金・保証金等の平成17年5月31日時点における残高(返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

h. 「稼働率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(二)「住居タイプ内訳」欄に関する説明

a. 「住居タイプ内訳」欄については、前記「(1)投資方針 基本方針 (イ)ポートフォリオ構築方針 c.住居タイプ構成」記載の分類に従って記載しています。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比率を記載しています。

b. 「住居比率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める各タイプの賃貸可能戸数の割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。

- c. 「面積比率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める各タイプの賃貸可能面積の割合を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。

(ホ) 「取得(予定)価格」欄に関する説明

- a. 「取得(予定)価格」欄には、本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信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税相当額を除きます。)を、それぞれ記載しています。
- b. 金額は百万円未満を四捨五入しています。

(ヘ) 「過去の収益状況等」欄に関する説明

- 「過去の収益状況等」における金額については、本投資法人が各資産を取得した時点以降平成17年5月31日までの期間にかかる金額を記載しています。取得予定資産及び平成17年5月31日より後の取得資産に関しては、「過去の収益状況等」について開示していません。
- ・ 本投資法人は、本書の日付現在において第1期営業期間を終了していないため、「過去の収益状況等」に記載されている金額は正規の決算手続を経たものではなく、正規の決算手続とは異なる手続により算出されている場合があります。
 - ・ 「過去の収益状況等」に記載されている金額は、将来における各金額を表示又は保証するものではありません。
 - ・ 金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
 - ・ 「賃貸事業収入」は、原則として発生主義にもとづいて計上しています。
 - ・ 「賃貸料収入」には、賃料、共益費、駐車場使用料等が含まれています。
 - ・ 「その他収入」には、礼金、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入等が含まれています。
 - ・ 「修繕維持費」「清掃管理費」「物件管理委託料」「仲介手数料及び広告費」は、発生時に費用計上しています。
 - ・ 「固定資産税等」に含まれる固定資産税、都市計画税及び償却資産税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されます。平成17年1月1日以降取得した物件については、取得時における全所有者との未経過固定資産税相当額の精算額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
 - ・ 「修繕維持費」及び「資本的支出」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額でないこと等から、対象期間における修繕費及び資本的支出が、本投資法人が本取得済み資産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費及び資本的支出の金額と大きくことなる可能性があります。
 - ・ 「その他」には、信託報酬、銀行手数料、借地代及び弁護士報酬等が含まれております。
 - ・ 「その他」のうちの信託報酬は、開示期間の日数に対応する金額を計上しています。
 - ・ 「減価償却費」は、開示期間の月数に対応する金額を計上しています。

(ト) 「不動産鑑定評価書」欄に関する説明

- a. 「不動産鑑定評価書」欄の記載は、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が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

- b . 不動産の鑑定評価額は、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。
- c . 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
- d . 不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- e . 鑑定評価を行った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と本投資法人との間に、利害関係はありません。
- f . 金額は百万円未満を四捨五入しています。

(チ) 「建物エンジニアリング・レポート」欄に関する説明

- a . 「建物エンジニアリング・レポート」欄の記載は、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 コンサルティングが、各信託不動産に関して作成したエンジニアリング・デュー・デリジェンス報告書又は建物調査技術レポート（以下「建物エンジニアリング・レポート」といいます。）の記載に基づいて記載しています（金額単位は千円未満を切り捨てています）。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。
- b . 「予想損失率」欄の記載については、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いて記載しています。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。「予想損失率」については、応用アール・エム・エス株式会社によって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を記載しています。詳細については後記「用語の説明」記載の「予想損失率」をご参照下さい。
- c . 金額については千円未満を切り捨てています。但し、「建物再調達価格」欄の金額は百万円未満を四捨五入しています。

(リ) 「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、取得予定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、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

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

＜個別信託不動産概要 - 期中取得済み資産及び取得予定資産＞

物件番号：C-18 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町

物件特性					
東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約4分その他、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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	(住所)	東京都中央区日本橋富沢町7番15号	テナント総数	1	
	(地番)	東京都中央区日本橋富沢町10番19他1筆	賃貸可能戸数	32	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	26	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,747.90	
	面積	245.67㎡	賃貸面積（㎡）	1,327.30	
	容積率/建ぺい率 （%）(用途地域指定)	600%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	4,529	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,056	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	75.9%	
	延床面積	1,923.30㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、13F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年8月25日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	75%	66%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	25%	34%
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		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス有限会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,230	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年2月25日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	14,960		価格時点	平成17年1月20日	
賃賃料収入	13,647		鑑定評価額	1,250	
その他収入	1,313		直接還元価格	1,270	
(B)賃貸事業費用 小計	1,838		直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	367		D C F 価格	1,230	
清掃管理費	318		割引率	5.0%	
水道光熱費	244		最終還元利回り	5.3%	
物件管理委託料	388		積算価格	671	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	68		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	38		調査時点	平成17年1月26日	
その他	412		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	13,122		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	3,694		長期修繕費（12年間）	9,806	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,427		建物再調達価格	441	
(F)資本的支出	-		予想損失率	10.6%	
(G)NCF=(C)-(F)	13,122				
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

物件特性					
<p>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、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。</p>					
信託不動産の名称及び所在地等		賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
所在地	(住所)	東京都中央区日本橋富沢町8番12号	テナント総数	1	
	(地番)	東京都中央区日本橋富沢町8番13	賃貸可能戸数	38	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	36	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積 (㎡)	1,826.80	
	面積	276.99㎡	賃貸面積 (㎡)	1,667.22	
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	600%/80%	月額賃料 (共益費含む) (千円)	5,921	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等 (千円)	13,351	
	用途	共同住宅	稼働率 (面積ベース)	91.3%	
	延床面積	1,970.14㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、12F		住居比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成16年8月18日	シングル	-	-
		アーバン・ファミリー	79%	65%	
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	21%	35%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス株式会社		その他	-	-
		取得価格 (百万円)	1,290		
過去の収益状況等 (金額単位は千円)		不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円)			
運用期間	自:平成17年2月25日 至:平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	15,880	価格時点	平成17年1月20日		
賃料収入	15,880	鑑定評価額	1,310		
その他収入	-	直接還元価格	1,330		
(B)賃貸事業費用 小計	1,890	直接還元利回り	4.9%		
修繕維持費	298	DCF価格	1,290		
清掃管理費	337	割引率	5.0%		
水道光熱費	257	最終還元利回り	5.3%		
物件管理委託料	466	積算価格	698		
固定資産税等	-	建物エンジニアリング・レポート (金額単位は千円)			
保険料	66	調査会社	株式会社インデックスコンサルティング		
仲介手数料及び広告費	38	調査時点	平成17年1月26日		
その他	425	緊急修繕費	-		
(C)NOI = (A) - (B)	13,990	短期修繕費 (1年以内)	-		
(D)減価償却費	3,841	長期修繕費 (12年間)	10,195		
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,149	建物再調達価格	453		
(F)資本的支出	-	予想損失率	13.2%		
(G)NCF=(C)-(F)	13,990				
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

物件特性						
本物件所在の神田淡路町は古くから学生街又は古本屋街として有名で、地域内には大手企業の本社が位置するほか、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。徒歩2分の東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から「大手町」駅まで1駅、「東京」駅まで2駅です。主要開口部は南東および北西向きとなっています。						
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
所在地	(住所)	東京都千代田区神田淡路町二丁目2番3号		テナント総数	1	
	(地番)	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番3他2筆		賃貸可能戸数	32	
土地	所有形態	所有権		賃貸戸数	32	
	用途地域	商業地域		賃貸可能面積 (m ²)	1,308.38	
	面積	237.73m ²		賃貸面積 (m ²)	1,308.38	
	容積率/建ぺい率 (%) (用途地域指定)	600%/80% 500%/80%		月額賃料 (共益費含む) (千円)	5,620	
建物	所有形態	所有権		敷金・保証金等 (千円)	13,681	
	用途	共同住宅		稼働率 (面積ベース)	100.0%	
	延床面積	1,497.01m ²		住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、B1F/10F			住居比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成16年7月27日		シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	88%	78%	
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	12%	22%	
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社		プレミアム	-	-	
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス株式会社		その他	-	-	
			取得価格 (百万円)	1,160		
過去の収益状況等 (金額単位は千円)			不動産鑑定評価書 (金額単位は百万円)			
運用期間	自:平成17年2月25日 至:平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所		
(A)賃貸事業収入 小計	15,527	価格時点	平成17年1月20日			
賃賃料収入	15,396	鑑定評価額	1,160			
その他収入	130	直接還元価格	1,180			
(B)賃貸事業費用 小計	2,328	直接還元利回り	4.7%			
修繕維持費	296	D C F 価格	1,130			
清掃管理費	280	割引率	5.0%			
水道光熱費	155	最終還元利回り	5.1%			
物件管理委託料	501	積算価格	907			
固定資産税等	-	建物エンジニアリング・レポート (金額単位は千円)				
保険料	55	調査会社	株式会社インデックス コンサルティング			
仲介手数料及び広告費	670	調査時点	平成17年1月26日			
その他	368	緊急修繕費	-			
(C)NOI = (A) - (B)	13,198	短期修繕費 (1年以内)	-			
(D)減価償却費	4,063	長期修繕費 (12年間)	8,968			
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,135	建物再調達価格	366			
(F)資本的支出	-	予想損失率	12.1%			
(G)NCF=(C)-(F)	13,198					
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

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4		賃貸可能戸数	65	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	37	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	3,201.83	
	面積	554.26㎡	賃貸面積（㎡）	1,672.64	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	600%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	7,614	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	17,080	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	52.2%	
	延床面積	3,612.36㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、12F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年9月7日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	100%	100%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス ス有限公司		その他	-	-
			取得価格（百万円）	2,803	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年1月20日	
賃賃料収入	-		鑑定評価額	2,803	
その他収入	-		直接還元価格	2,880	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	-		D C F 価格	2,734	
清掃管理費	-		割引率	5.1%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.4%	
物件管理委託料	-		積算価格	2,076	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年1月26日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	17,910	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	844	
(F)資本的支出	-		予想損失率	14.2%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。					

物件番号：C-22 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町

物件特性					
都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅のほか、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、JR総武線「馬喰町」駅までそれぞれ徒歩約3分、4分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅まで徒歩約7分に立地しています。主要開口部は北東向き、4駅4路線を利用できる利便性に加え、東京のオフィス中心街である丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と利便性が非常に高い立地です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都中央区日本橋富沢町12番11号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都中央区日本橋富沢町7番11他3筆		賃貸可能戸数	63	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	53	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	2,117.46	
	面積	387.12㎡	賃貸面積（㎡）	1,633.42	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	480%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	6,428	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	12,784	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	77.1%	
	延床面積	2,539.30㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、10F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年12月20日	シングル	76%	65%
			アーバン・ファミリー	24%	35%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス ス有限公司		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,662	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定 事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年1月20日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,690	
その他収入	-		直接還元価格	1,720	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	-		DCF価格	1,650	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.3%	
物件管理委託料	-		積算価格	873	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年1月26日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	11,360	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	539	
(F)資本的支出	-		予想損失率	12.9%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
信託不動産にかかる土地の容積率は本来480%ですが、中央区の「街並み誘導型地区計画」による緩和により容積率は576.00%となっています。					

物件番号：C-23 物件名称：ニューシティレジデンス神保町

物件特性					
東京メトロ半蔵門線「神保町」駅及び都営新宿線「神保町」駅を最寄駅（徒歩約4分）とする全戸南向きのシングルタイプのマンションです。都心にもかかわらず店舗、病院、公的機関等が近隣に所在する生活利便性の高い立地であり、単身者・DINKS等の居住者にとって都市の機能的な生活を満喫できるエリアとなっています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8		賃貸可能戸数	60	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	60	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,628.80	
	面積	340.26㎡	賃貸面積（㎡）	1,628.80	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	500%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	6,899	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	3,534	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,830.23㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、11F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年5月7日	シングル	100%	100%
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	エスシーアール・サード特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,470	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,470	
その他収入	-		直接還元価格	1,520	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,410	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	-		積算価格	914	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	13,690	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	383	
(F)資本的支出	-		予想損失率	12.6%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。					

物件番号：C-24 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イースト

物件特性					
東京メトロ有楽町線「新富町」駅並びに東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅を最寄駅（徒歩約4分）とする北東・南西向きシングルタイプのマンションです。下町の面影を残しながらも都内各所への優れた交通利便性の高い立地であり、周辺には、店舗、病院、公的機関等の生活利便設備が完備されています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都中央区入船二丁目8番8号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都中央区入船二丁目15番2他2筆		賃貸可能戸数	41	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	40	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	972.51	
	面積	189.01㎡	賃貸面積（㎡）	929.44	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	500%/80%	月額賃料（共益費含む）（千円）	4,201	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	896	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	95.6%	
	延床面積	1,116.75㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、12F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年6月1日	シングル	93%	87%
			アーバン・ファミリー	7%	13%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	エスシーアール・サード特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	841	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	872	
その他収入	-		直接還元価格	888	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	-		D C F 価格	855	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	-		積算価格	539	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	14,070	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	307	
(F)資本的支出	-		予想損失率	13.7%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
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-25 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑

物件特性					
<p>本物件は、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約3分、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」駅徒歩約4分、JR・小田急・丸ノ内線「新宿」駅徒歩約10分に位置する主要開口部が南西向き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び商住混在地域であり、交通・生活とも利便性の高い物件です。本物件は株式会社ダイナシティへの一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。</p>					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都新宿区新宿二丁目14番4号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都新宿区二丁目14番3		賃貸可能戸数	108	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	108	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	3,594.16	
	面積	643.53㎡	賃貸面積（㎡）	3,594.16	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	700%/80%	月額賃料（共益費含む）（千円）	16,000	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	27,047	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	3,891.30㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、15F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年9月3日	シングル	60%	57%
			アーバン・ファミリー	40%	43%
PM会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	3,140	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	3,180	
その他収入	-		直接還元価格	3,250	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	-		D C F 価格	3,150	
清掃管理費	-		割引率	5.2%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.3%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,880	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックスコンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	21,864	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	998	
(F)資本的支出	-		予想損失率	12.4%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
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

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およ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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都渋谷区笹塚一丁目61番17号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都渋谷区笹塚一丁目61番7他1筆		賃貸可能戸数	90	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	72	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	3,701.70	
	面積	909.33㎡	賃貸面積（㎡）	2,899.24	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	500%/80% 400%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	12,223	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	26,632	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	78.3%	
	延床面積	4,263.10㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、10F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年9月7日	シングル	20%	18%
			アーバン・ファミリー	80%	82%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	3,050	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	3,070	
その他収入	-		直接還元価格	3,110	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	-		D C F 価格	3,020	
清掃管理費	-		割引率	4.7%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.0%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,780	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	27,980	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	928	
(F)資本的支出	-		予想損失率	8.1%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
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

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都港区高輪三丁目4番12号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都港区高輪三丁目2番14		賃貸可能戸数	32	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	28	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,147.44	
	面積	242.9㎡	賃貸面積（㎡）	1,000.28	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	500%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	4,852	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,717	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	87.2%	
	延床面積	1,506.50㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、9F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年2月23日	シングル	25%	22%
			アーバン・ファミリー	75%	78%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,180	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,180	
その他収入	-		直接還元価格	1,210	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,140	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	-		積算価格	763	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	10,807	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	307	
(F)資本的支出	-		予想損失率	13.8%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。					

物件番号：C-28 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町

物件特性					
都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩約2分に位置する北西向きのシングルタイプのマンションです。加えてJR総武線「馬喰町」駅より徒歩約4分及び都営浅草線「東日本橋」駅より徒歩約3分に位置し、3駅3路線の利用が可能であるなど、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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都中央区東日本橋三丁目4番8号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都中央区東日本橋三丁目4番3		賃貸可能戸数	48	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	48	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,105.20	
	面積	204.92㎡	賃貸面積（㎡）	1,105.20	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	600%/80%	月額賃料（共益費含む）（千円）	4,638	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	9,277	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,232.04㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、13F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年4月22日	シングル	100%	100%
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	842	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	842	
その他収入	-		直接還元価格	858	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	-		D C F 価格	825	
清掃管理費	-		割引率	4.9%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	-		積算価格	471	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	150	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	13,062	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	299	
(F)資本的支出	-		予想損失率	12.7%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
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. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</p> <p>3. 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-29 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑

物件特性					
新宿区の東部に位置し、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」徒歩約5分、都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約9分、JR線等「新宿」駅から徒歩約16分に位置する南東向きのシングルタイプのマンションです。周辺は、マンション等が建ち並び、新宿駅徒歩圏内でありながら住居としての色彩の強い地域となっています。本物件は、株式会社ジョイントレントへの一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都新宿区新宿一丁目29番15号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都新宿区新宿一丁目29番23		賃貸可能戸数	27	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	27	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	668.79	
	面積	152.72㎡	賃貸面積（㎡）	668.79	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	600%/80%	月額賃料（共益費含む）（千円）	2,835	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	-	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	943.62㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、10F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年3月26日	シングル	100%	100%
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	580	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	590	
その他収入	-		直接還元価格	613	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	-		D C F 価格	580	
清掃管理費	-		割引率	4.9%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	-		積算価格	385	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックスコンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月20日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	4,920	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	198	
(F)資本的支出	-		予想損失率	9.1%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
<p>1. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</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> <p>3. 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。</p>					

物件番号：C-30 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イースト

物件特性					
東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約2分に位置し、また、JR京葉線及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅まで徒歩約8分と両駅の利用が可能であるなど、生活利便性、交通利便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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都中央区入船三丁目10番8号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都中央区入船三丁目19番13		賃貸可能戸数	20	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	17	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	681.00	
	面積	132.24㎡	賃貸面積（㎡）	579.00	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	500%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	2,311	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	5,103	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	85.0%	
	延床面積	788.96㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、11F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成15年12月8日	シングル	10%	7%
			アーバン・ファミリー	90%	93%
PM会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	510	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	510	
その他収入	-		直接還元価格	517	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	-		D C F 価格	503	
清掃管理費	-		割引率	4.9%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	-		積算価格	312	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	3,890	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	184	
(F)資本的支出	-		予想損失率	12.8%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
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> <p>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。</p>					

物件番号：C-31 物件名称：ニューシティレジデンス高輪台

物件特性					
都営浅草線「高輪台」駅徒歩約4分に位置する主要開口部は東向きと西向きのアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。周囲は江戸時代の武家屋敷からの流れを汲む古くからの住宅地となっています。近傍に高輪プリンスホテル・明治学院大学があり、落ち着いた環境の中にも文化の香り漂う地域です。また徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「高輪台」駅前周辺には近隣商店街があり通勤・通学、買い物等の生活利便性は良好です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都港区高輪三丁目5番7号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都港区高輪三丁目2番59		賃貸可能戸数	40	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	18	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,567.84	
	面積	545.68㎡	賃貸面積（㎡）	708.45	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	300%/60%	月額賃料（共益費含む） （千円）	3,173	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	7,068	
	用途	共同住宅・駐輪場・ゴミ置場	稼働率（面積ベース）	45.2%	
	延床面積	1,881.63㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、6F/B1F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年9月7日	シングル	27%	23%
			アーバン・ファミリー	73%	77%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
売主	池袋特定目的会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,530	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,530	
その他収入	-		直接還元価格	1,570	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,480	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,030	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	14,430	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	384	
(F)資本的支出	-		予想損失率	15.2%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は237.2%となっています。					

物件番号：C-32 物件名称：ニューシティレジデンス南麻布

物件特性					
東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分に位置する南向き中心のアーバンファミリータイプのマンションです。「麻布十番」駅から「六本木」駅まで1駅約2分、「新宿」駅まで約12分と交通利便性も良好です。本物件所在の南麻布地域は都内でも有数の高級住宅地として知られており、富裕層及び外国人滞在者向けの高級住宅も見受けられる一方、隠れ家的高級レストランも存在する地域となっています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都港区南麻布二丁目2番27号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都港区南麻布二丁目3番18		賃貸可能戸数	24	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	13	
	用途地域	準工業地域	賃貸可能面積（㎡）	882.67	
	面積	304.80㎡	賃貸面積（㎡）	507.63	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	400%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	2,278	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	4,556	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	57.5%	
	延床面積	962.57㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、6F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年7月27日	シングル	33%	24%
			アーバン・ファミリー	67%	76%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
売主	池袋特定目的会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	840	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	840	
その他収入	-		直接還元価格	866	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	813	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	-		積算価格	549	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	9,830	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	200	
(F)資本的支出	-		予想損失率	9.0%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
<p>1. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</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。</p> <p>3. 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。</p>					

物件番号：M-12 物件名称：ニューシティレジデンス大塚

物件特性					
JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、南と東へ緩やかな傾斜をもつ高台に位置し、南側は中高層のマンションや事務所ビルが建ち並ぶ閑静な地域です。山手線を最寄り駅にすることから、池袋のみならず、新宿、渋谷等に通勤する顧客をターゲットとしています。主要開口部は南向きと東向き。ダブルオートロック・TVモニター・2重鍵・防犯窓センサー等の設備があり、セキュリティを中心に、賃貸住宅としての優位な機能性を有しています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都豊島区東池袋二丁目32番20号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都豊島区東池袋二丁目2421番1		賃貸可能戸数	54	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	53	
	用途地域	第一種住居地域、商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,784.50	
	面積	330.28㎡	賃貸面積（㎡）	1,747.54	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	400%/60% 700%/80%	月額賃料（共益費含む）（千円）	6,359	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	13,931	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	97.9%	
	延床面積	2,022.6㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、13F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年9月1日	シングル	83%	81%
			アーバン・ファミリー	17%	19%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス株式会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,290	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年2月25日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	21,305		価格時点	平成17年1月20日	
賃賃料収入	20,701		鑑定評価額	1,290	
その他収入	604		直接還元価格	1,300	
(B)賃貸事業費用 小計	2,613		直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	870		D C F 価格	1,270	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	153		最終還元利回り	5.3%	
物件管理委託料	620		積算価格	765	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	76		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	240		調査時点	平成17年1月1日	
その他	651		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	18,692		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	4,144		長期修繕費（12年間）	11,470	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,547		建物再調達価格	520	
(F)資本的支出	-		予想損失率	13.6%	
(G)NCF=(C)-(F)	18,692				
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、本書の日付現在、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

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都江東区森下一丁目16番21号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都江東区森下一丁目3番1		賃貸可能戸数	38	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	38	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,383.90	
	面積	299.09㎡	賃貸面積（㎡）	1,383.90	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	500%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	5,032	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	11,064	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,578.19㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、11F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成16年9月6日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	100%	100%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス株式会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	985	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年2月25日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	15,895		価格時点	平成17年1月20日	
賃貸料収入	15,681		鑑定評価額	985	
その他収入	214		直接還元価格	998	
(B)賃貸事業費用 小計	2,492		直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	676		D C F 価格	972	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	217		最終還元利回り	5.3%	
物件管理委託料	473		積算価格	566	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	59		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	460		調査時点	平成17年1月1日	
その他	604		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	13,403		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	3,239		長期修繕費（12年間）	10,790	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,163		建物再調達価格	404	
(F)資本的支出	-		予想損失率	11.8%	
(G)NCF=(C)-(F)	13,403				
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：M-14 物件名称：ニューシティレジデンス若林公園

物件特性					
周辺には若林公園・烏山緑道があり閑静で良好な住宅環境を形成しています。南西角地に位置することに加え、主面開口部が南東向きと方位にも恵まれています。全住戸が幅8.3m以上の広い間口を有する住戸又は角住戸であり、開放感のある住戸プランが特徴です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都世田谷区若林四丁目39番4号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都世田谷区若林四丁目334番1		賃貸可能戸数	23	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	22	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,425.43	
	面積	800.22㎡	賃貸面積（㎡）	1,350.29	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	200%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	4,460	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	8,868	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	94.7%	
	延床面積	1,809.79㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、4F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年2月27日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	39%	35%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	61%	65%
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	小田急不動産株式会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	970	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年4月21日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
(A)賃貸事業収入 小計	6,307		価格時点	平成17年3月11日	
賃料収入	6,307		鑑定評価額	971	
その他収入	-		直接還元価格	986	
(B)賃貸事業費用 小計	720		直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	311		D C F 価格	955	
清掃管理費	18		割引率	4.8%	
水道光熱費	42		最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	227		積算価格	812	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	23		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年3月7日	
その他	96		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	5,586		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	1,505		長期修繕費（12年間）	9,260	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,080		建物再調達価格	364	
(F)資本的支出	200		予想損失率	4.7%	
(G)NCF=(C)-(F)	5,386				
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> <p>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。</p>					

物件番号：M-15 物件名称：ニューシティレジデンス浅草橋

物件特性					
<p>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。</p>					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都台東区柳橋二丁目16番21号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都台東区柳橋二丁目11番7		賃貸可能戸数	32	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	25	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,537.84	
	面積	447.57㎡	賃貸面積（㎡）	1,178.99	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	500%/80%	月額賃料（共益費含む）（千円）	3,926	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	8,576	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	76.7%	
	延床面積	1,701.28㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、9F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成17年1月15日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	100%	100%
PM会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエスレートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	プロス住宅株式会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	870	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年4月19日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	
(A)賃貸事業収入 小計	9,394		価格時点	平成17年3月11日	
賃貸料収入	3,498		鑑定評価額	886	
その他収入	5,896		直接還元価格	919	
(B)賃貸事業費用 小計	6,812		直接還元利回り	5.3%	
修繕維持費	349		DCF価格	886	
清掃管理費	43		割引率	5.0%	
水道光熱費	64		最終還元利回り	5.8%	
物件管理委託料	219		積算価格	579	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	33		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	6,004		調査時点	平成17年3月22日	
その他	97		緊急修繕費	-	
(C)NOI=(A)-(B)	2,582		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	1,590		長期修繕費（12年間）	9,280	
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	991		建物再調達価格	360	
(F)資本的支出	-		予想損失率	5.8%	
(G)NCF=(E)-(F)	2,582				
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、本書の日付現在、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

物件特性					
最寄駅 東急横線「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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都世田谷区下馬六丁目46番6号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都世田谷区下馬六丁目54番2他		賃貸可能戸数	38	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	-	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,602.88	
	面積	970.73㎡	賃貸面積（㎡）	0.00	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	150%/50%	月額賃料（共益費含む） （千円）	-	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	-	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	-	
	延床面積	1,919.59㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、4F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成17年4月14日	シングル	32%	27%
			アーバン・ファミリー	68%	73%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	株式会社プラスタ		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,210	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年5月31日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-	価格時点	平成17年5月12日		
賃貸料収入	-	鑑定評価額	1,260		
その他収入	-	直接還元価格	1,290		
(B)賃貸事業費用 小計	2	直接還元利回り	4.7%		
修繕維持費	-	D C F 価格	1,220		
清掃管理費	-	割引率	5.0%		
水道光熱費	-	最終還元利回り	5.1%		
物件管理委託料	-	積算価格	994		
固定資産税等	-	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）			
保険料	0	調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社		
仲介手数料及び広告費	-	調査時点	平成17年5月1日		
その他	2	緊急修繕費	-		
(C)NOI = (A) - (B)	2	短期修繕費（1年以内）	-		
(D)減価償却費	807	長期修繕費（12年間）	15,800		
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	810	建物再調達価格	364		
(F)資本的支出	-	予想損失率	7.3%		
(G)NCF=(C)-(F)	2				
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：M-17 物件名称：ニューシティレジデンス自由が丘

物件特性					
東急東横線及び東急大井町線「自由が丘」駅徒歩約8分に位置する西向き・東向き主体のアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。当該最寄駅から東急東横線を利用して「渋谷」駅まで約15分、東急大井町線を利用して「目黒」駅へも約15分と交通利便性に優れています。周辺は、比較的規模の大きな画地に高級マンションと風格ある戸建住宅が混在する閑静な住宅街を形成しています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都目黒区自由が丘一丁目330番1		賃貸可能戸数	40	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	36	
	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	賃貸可能面積（㎡）	1,472.47	
	面積	857.39㎡	賃貸面積（㎡）	1,319.00	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	150%/60% 200%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	6,177	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	13,869	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	89.6%	
	延床面積	1,775.97㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、5F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年4月26日	シングル	17%	15%
			アーバン・ファミリー	83%	85%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,470	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,470	
その他収入	-		直接還元価格	1,510	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,420	
清掃管理費	-		割引率	5.0%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,250	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	12,680	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	358	
(F)資本的支出	-		予想損失率	8.8%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、180.51%となります（数値は建物エンジニアリングレポートによります。）。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。</p>					

物件番号：M-18 物件名称：ニューシティレジデンス目白イースト

物件特性					
本物件は、最寄駅であるJR山手線「目白」駅及び「高田馬場」駅よりそれぞれ徒歩約14分、都電荒川線「学習院下」駅より徒歩約1分、平成19年度に開通予定とされる東京メトロ13号線の新駅（仮称：雑司ヶ谷駅）より徒歩6分に位置する全戸東向きのアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。周辺は学習院大学や日本女子大学があり、落ち着いた環境の中にも文教の香りが漂う地域です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都豊島区高田二丁目8番16号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都豊島区高田二丁目519番7		賃貸可能戸数	29	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	-	
	用途地域	準工業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,658.90	
	面積	584.69㎡	賃貸面積（㎡）	-	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	300%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	-	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	-	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	-	
	延床面積	1,796.22㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、8F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成17年4月23日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	45%	38%
PM会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		ファミリー	55%	62%
サブリース会社	株式会社ニューシティエースタートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	株式会社青山メインランド		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,080	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月24日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,098	
その他収入	-		直接還元価格	1,125	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.1%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,070	
清掃管理費	-		割引率	5.1%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.4%	
物件管理委託料	-		積算価格	601	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年7月24日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	8,782	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	327	
(F)資本的支出	-		予想損失率	9.2%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。					

物件番号：M-19 物件名称：ニューシティレジデンス入谷

物件特性					
本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約3分及び「三ノ輪」駅まで徒歩約9分に位置する全戸南東向きのアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。交通利便性が良いことに加え、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性にも富んでいます。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都台東区下谷三丁目1番28号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都台東区下谷三丁目163番11		賃貸可能戸数	22	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	-	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,415.15	
	面積	209.05㎡	賃貸面積（㎡）	-	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	700%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	-	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	-	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	-	
	延床面積	1,561.67㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、12F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成17年6月15日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	50%	44%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	50%	56%
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	プロス住宅株式会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	675	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月16日	
賃料収入	-		鑑定評価額	687	
その他収入	-		直接還元価格	703	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.4%	
修繕維持費	-		D C F 価格	671	
清掃管理費	-		割引率	5.4%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.7%	
物件管理委託料	-		積算価格	466	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月24日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	7,690	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	308	
(F)資本的支出	-		予想損失率	16.8%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：M-20 物件名称：ニューシティレジデンス池袋

物件特性					
<p>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。</p>					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都豊島区西池袋三丁目1番12号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都豊島区西池袋三丁目1番6		賃貸可能戸数	87	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	30	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	3,644.35	
	面積	544.72㎡	賃貸面積（㎡）	1,284.74	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	800%/80% 600%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	5,239	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,768	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	35.3%	
	延床面積	4,386.18㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、14F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成17年1月26日	シングル	14%	10%
			アーバン・ファミリー	84%	85%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	2%	5%
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
売主	池袋特定目的会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	3,227	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃賃料収入	-		鑑定評価額	3,280	
その他収入	-		直接還元価格	3,330	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-		DCF価格	3,230	
清掃管理費	-		割引率	4.6%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	4.9%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,660	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月1日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	26,850	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	977	
(F)資本的支出	-		予想損失率	20.7%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
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、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。）。</p>					

物件番号：G-17 物件名称：パークテラス市川

物件特性					
JR総武線「市川」駅より徒歩約4分及び京成電鉄本線「市川真間」より徒歩約6分に位置する南向き・北向きのシングルタイプのマンションです。「市川」駅から「東京」駅まで快速を利用して約20分と都心への接近性は良好です。周囲は徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「市川」駅前周辺には商業施設が集積しており、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活上の利便性は良好と考えられます。1階店舗を除く全ての住戸は現在社宅用途として一括賃貸されている物件です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 千葉県市川市市川一丁目24番3号		テナント総数	1	
	（地番） 千葉県市川市市川一丁目1045番4他2筆		賃貸可能戸数	40	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	40	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	876.89	
	面積	228.63㎡	賃貸面積（㎡）	876.89	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	400%/80%	月額賃料（共益費含む）（千円）	3,308	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	7,152	
	用途	共同住宅、事務所	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,063.41㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、9F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成16年4月15日	シングル	98%	93%
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	2%	7%
			取得価格（百万円）	620	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃貸料収入	-		鑑定評価額	634	
その他収入	-		直接還元価格	647	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.1%	
修繕維持費	-		D C F 価格	474	
清掃管理費	-		割引率	5.4%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.6%	
物件管理委託料	-		積算価格	456	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックスコンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月20日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	4,930	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	238	
(F)資本的支出	-		予想損失率	12.6%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。					

物件番号：G-18 物件名称：パークテラス塩焼

物件特性					
東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩約13分、「塩焼4丁目」バス停まで徒歩約4分の位置に所在する南向き主体のシングルタイプのマンションです。「妙典」駅から「大手町」駅までは約25分と都心へのアクセスが良好です。また、隣接する地域には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「妙典駅」周辺には大型スーパーマーケット等があり、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も魅力的な物件です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 千葉県市川市塩焼四丁目12番10号		テナント総数	1	
	（地番） 千葉県市川市塩焼四丁目12番地94他4筆		賃貸可能戸数	36	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	33	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	583.76	
	面積	485.21㎡	賃貸面積（㎡）	535.08	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	200%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	2,298	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	4,354	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	91.7%	
	延床面積	871.84㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、3F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成5年4月30日	シングル	100%	100%
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	310	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	355	
その他収入	-		直接還元価格	356	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	353	
清掃管理費	-		割引率	5.8%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	6.1%	
物件管理委託料	-		積算価格	299	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックスコンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月20日	
その他	-		緊急修繕費	400	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	5,470	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	38,000	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	210	
(F)資本的支出	-		予想損失率	10.5%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。					

物件番号：G-19 物件名称：パークテラス堀江

物件特性					
JR京葉線「新浦安」駅から徒歩で約22分、当該物件の最寄バス停「東野一丁目」より徒歩約2分の位置に所在する南向きシングルタイプのマンションです。京葉線「新浦安」駅から「東京」駅まで快速を利用して約15分と都心へのアクセスも良好です。徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、南西側には近隣商店街があり、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も魅力的な物件です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所）千葉県浦安市堀江一丁目2番14号		テナント総数	1	
	（地番）千葉県浦安市堀江一丁目1671番他1筆		賃貸可能戸数	22	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	21	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	374.33	
	面積	280.96㎡	賃貸面積（㎡）	355.53	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	200%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	1,414	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	2,544	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	95.0%	
	延床面積	407.62㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、3F		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成3年3月7日	シングル	100%	100%
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
前所有者	DYN特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	193	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	226	
その他収入	-		直接還元価格	228	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	223	
清掃管理費	-		割引率	5.8%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	6.1%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,470	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックスコンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月20日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	1,466	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	23,446	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	98	
(F)資本的支出	-		予想損失率	12.3%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
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-7 物件名称：アブリーレ垂水

物件特性					
本物件周辺は神戸市郊外のベッドタウンと位置づけられる地域で、中高層のマンションを主体とし戸建住宅も見られる閑静な住宅地域です。最寄りのJR「垂水」駅までは徒歩約16分、加えて豊富なバス便も利用できます。102台の平面駐車場は自家用車通勤の需要にも対応しています。主要開口部は南東向きです。全戸ファミリータイプで、定期借家契約により企業の社宅として使用されています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号		テナント総数	1	
	（地番） 兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目2246番70		賃貸可能戸数	99	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	99	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	6,545.25	
	面積	5708.48㎡	賃貸面積（㎡）	6,545.25	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	200%/60%	月額賃料（共益費含む） （千円）	10,359	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	31,074	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	6,989.53㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、12F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成15年1月22日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社神戸製鋼所		ファミリー	100%	100%
サブリース会社	該当なし		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス ス株式会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	1,710	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年2月25日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定 事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	32,553		価格時点	平成17年1月20日	
賃貸料収入	32,553		鑑定評価額	1,710	
その他収入	-		直接還元価格	1,740	
(B)賃貸事業費用 小計	375		直接還元利回り	6.2%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,670	
清掃管理費	-		割引率	6.5%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	6.6%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,700	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	141		調査会社	ボヴォイス・レンドリース・ ジャパン株式会社	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年1月1日	
その他	234		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	32,178		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	7,092		長期修繕費（12年間）	30,836	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,085		建物再調達価格	903	
(F)資本的支出	-		予想損失率	4.4%	
(G)NCF=(C)-(F)	32,178				
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：R-8 物件名称：ニューシティレジデンス上本町

物件特性					
本物件の所在する大阪市天王寺区は旧来より優良な住環境を有する地域として知られており、大阪市内中心部の高い利便性と教育文化の充実度を反映し、近年住宅としての利用が進んでいます。近鉄奈良線「上本町」駅から徒歩約2分に立地する主要開口部は西向きのファミリー及びシングル向けの物件です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
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		テナント総数	1	
	（地番） 大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目2番10他2筆		賃貸可能戸数	30	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	28	
	用途地域	商業地域/第2種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,826.30	
	面積	424.21㎡	賃貸面積（㎡）	1,690.31	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	600%/80% 400%/80% 300%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	4,631	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	14,129	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	92.6%	
	延床面積	2,163.23㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、11F	住居比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成16年7月15日	シングル	-	-
			アーバン・ファミリー	33%	26%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	67%	74%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・シックス株式会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	855	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	自：平成17年2月25日 至：平成17年5月31日		不動産鑑定会社	株式会社東京合同鑑定事務所	
(A)賃貸事業収入 小計	14,260	価格時点	平成17年1月20日		
賃貸料収入	13,942	鑑定評価額	855		
その他収入	318	直接還元価格	873		
(B)賃貸事業費用 小計	2,889	直接還元利回り	5.5%		
修繕維持費	497	D C F 価格	836		
清掃管理費	294	割引率	5.8%		
水道光熱費	319	最終還元利回り	5.9%		
物件管理委託料	410	積算価格	623		
固定資産税等	-	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）			
保険料	59	調査会社	株式会社インデックス コンサルティング		
仲介手数料及び広告費	1,024	調査時点	平成17年1月26日		
その他	284	緊急修繕費	-		
(C)NOI = (A) - (B)	11,371	短期修繕費（1年以内）	-		
(D)減価償却費	3,302	長期修繕費（12年間）	15,103		
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,068	建物再調達価格	398		
(F)資本的支出	-	予想損失率	6.1%		
(G)NCF=(C)-(F)	11,371				
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ533.54%・76.01%となります（数値は建物エンジニアリングレポートによります。）。</p> <p>2. 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱につき、一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、3台分につき、本書の日付現在、確保されておりません。</p>					

物件番号：R-9 物件名称：クレスト草津

物件特性					
草津市は、京阪神の大都市近郊に所在し、ベットタウンとして、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バ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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 滋賀県草津市笠山五丁目3番27号		テナント総数	1	
	（地番） 滋賀県草津市笠山五丁目字笹ノ口480番他1筆		賃貸可能戸数	540	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	540	
	用途地域	工業地域	賃貸可能面積（㎡）	13,452.80	
	面積	7,615.08㎡	賃貸面積（㎡）	13,452.80	
	容積率/建ぺい率（%）（用途地域指定）	200%/60%	月額賃料（共益費含む）（千円）	25,920	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	27,000	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	15,176.45㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、11F/B2		住居比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成11年2月4日	シングル	100%	100%
			アーバン・ファミリー	-	-
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス		プレミアム	-	-
前所有者	エスシーアール・ファースト特定目的会社		その他	-	-
			取得価格（百万円）	3,830	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年5月1日	
賃料収入	-		鑑定評価額	3,830	
その他収入	-		直接還元価格	3,820	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	6.7%	
修繕維持費	-		D C F 価格	3,830	
清掃管理費	-		割引率	6.7%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	7.0%	
物件管理委託料	-		積算価格	2,655	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックスコンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年6月20日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	224,400	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	2,981	
(F)資本的支出	-		予想損失率	4.8%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：R-10 物件名称：ニューシティレジデンス本町イースト

物件特性					
大阪地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約3分に位置する主要開口部が南向き・北向きのシングルタイプを中心とするマンションです。最寄り駅「堺筋本町」駅から大阪市営中央線で「本町」駅まで約1分、「本町」駅から大阪市営御堂筋線で「梅田」駅まで約5分と大阪の中心地への接近性も良好であることから、利便性を志向する単身者に人気が高く賃貸需要は旺盛な地域です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
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		テナント総数	1	
	（地番） 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番		賃貸可能戸数	117	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	117	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	3,471.39	
	面積	639.45㎡	賃貸面積（㎡）	3,471.39	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	600%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	9,982	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	11,300	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	4,402.21㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、15F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成17年2月22日	シングル	90%	85%
			アーバン・ファミリー	10%	15%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
売主	有限会社エス・レジデンス		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,740	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月30日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,740	
その他収入	-		直接還元価格	1,780	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.6%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,720	
清掃管理費	-		割引率	5.6%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.9%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,100	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年7月8日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	24,310	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	863	
(F)資本的支出	-		予想損失率	5.8%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：R-11 物件名称：ニューシティレジデンス新梅田

物件特性					
<p>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など、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。</p>					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）		
所在地	（住所） 大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号		テナント総数	1	
	（地番） 大阪府大阪市北区中津六丁目11番7		賃貸可能戸数	108	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	108	
	用途地域	準工業地域	賃貸可能面積（㎡）	3,279.90	
	面積	1,149.22㎡	賃貸面積（㎡）	3,279.90	
	容積率/建ぺい率 （%）（用途地域指定）	300%/60%	月額賃料（共益費含む） （千円）	9,416	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	11,250	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	3,642.57㎡	住居タイプ内訳		
	構造・階数	RC、11F		住居比率 （%）	面積比率 （%）
	建築時期	平成17年2月14日	シングル	81%	75%
			アーバン・ファミリー	19%	25%
PM会社	株式会社ニューシティエースサービス		ファミリー	-	-
サブリース会社	株式会社ニューシティエースサービス		プレミアム	-	-
売主	有限会社エス・レジデンス		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,640	
過去の収益状況等（金額単位は千円）			不動産鑑定評価書（金額単位は百万円）		
運用期間	-		不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
(A)賃貸事業収入 小計	-		価格時点	平成17年6月30日	
賃料収入	-		鑑定評価額	1,660	
その他収入	-		直接還元価格	1,710	
(B)賃貸事業費用 小計	-		直接還元利回り	5.6%	
修繕維持費	-		D C F 価格	1,640	
清掃管理費	-		割引率	5.6%	
水道光熱費	-		最終還元利回り	5.9%	
物件管理委託料	-		積算価格	1,140	
固定資産税等	-		建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	-		調査会社	株式会社インデックス コンサルティング	
仲介手数料及び広告費	-		調査時点	平成17年7月8日	
その他	-		緊急修繕費	-	
(C)NOI = (A) - (B)	-		短期修繕費（1年以内）	-	
(D)減価償却費	-		長期修繕費（12年間）	21,240	
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	-		建物再調達価格	845	
(F)資本的支出	-		予想損失率	9.1%	
(G)NCF=(C)-(F)	-				
特記事項					
該当事項はありません。					

< 個別信託不動産概要 - 当初取得済み資産 >

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

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

物件番号：C-3 物件名称：ニューシティレジデンス西麻布					
物件特性	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。六本木周辺は六本木ヒルズのオープンに加え、防衛庁跡地の再開発への着手等、就業人口及び居住人口の増加が期待されています。				
所在地	(住所) 東京都港区西麻布一丁目3番12号		(地番) 東京都港区西麻布一丁目3番19他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,410.40㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	3,980.68㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	2,802.62㎡
信託期間満了日	平成21年1月20日			賃貸可能戸数	37戸
取得価格(百万円)	3,143			建築年月日	平成14年3月14日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司
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					
物件特性	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅及び東京メトロ半蔵門線「神保町」駅からそれぞれ徒歩5分及び6分、JR中央本線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きで、南西側には小川広場(公園)があります。神保町は古くから古本屋街として知られていますが、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号		(地番) 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1他4筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	593.61㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	3,242.08㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	2,507.30㎡
信託期間満了日	平成21年3月10日			賃貸可能戸数	44戸
取得価格(百万円)	2,300			建築年月日	平成14年8月30日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司
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					
物件特性	小田急線「参宮橋」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は第二種低層住宅専用地域に指定されています。「参宮橋」駅から新都心「新宿」駅まで2駅です。東京都庁を擁する西新宿の高層オフィス街まで道路距離で約1,800mです。また、周辺には代々木公園・明治神宮があります。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区代々木四丁目52番12号		(地番) 東京都渋谷区代々木四丁目52番16他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,652.90㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種低層住居専用地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,369.00㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,898.47㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能戸数	26戸	
取得価格(百万円)	1,734		建築年月日	平成10年10月2日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

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

物件番号：C-7 物件名称：ニューシティレジデンス新宿貳番館					
物件特性	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅へ徒歩6分のほか、JR中央本線「大久保」駅へも徒歩7分、新都心新宿のターミナル駅である「新宿」駅へも徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は東向きです。周辺は閑静な住宅街であるとともに、近隣に北新宿の再開発地域があります。				
所在地	(住所) 東京都新宿区北新宿一丁目21番16号		(地番) 東京都新宿区北新宿一丁目301番2他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	779.81㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,129.86㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,024.49㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日		賃貸可能戸数	41戸	
取得価格(百万円)	889		建築年月日	平成14年4月24日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限公司	
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一部(地番301番2)は建築基準法第42条第1項第3号(建築基準法第3章が適用されるに至った際すでに存在する道路・既存道路)に基づく道路です。当該道路については明確な権利に基づく通行権等又は取り決め等は存在しないものの、従前より近隣住民のための生活用道路として用いられ、道路上に交通標識・電柱も設置され、自動車による通行・駐停車等も行われる等、現在も継続的に近隣住民による利用がなされています。 3. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。 4. 信託不動産にかかる土地の容積率は300%ですが、前面道路幅員による制限により200.8%となっています。 				

物件番号：C-8 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋イースト					
物件特性	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅へ徒歩2分の距離に位置します。また、日比谷線「人形町」駅へも徒歩5分の距離です。「水天宮前」駅から「大手町」駅へは2駅、「人形町」駅から「日本橋」駅へは1駅です。建物の主要開口部は南東及び北東向きです。「水天宮前」駅前には成田空港への玄関口となる東京シティーエアターミナルのほか、ロイヤルパークホテルもあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号		(地番) 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番20他5筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	343.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,370.62㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,940.94㎡	
信託期間満了日	平成20年7月30日		賃貸可能戸数	62戸	
取得価格(百万円)	1,622		建築年月日	平成15年4月25日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・フォー有限公司	
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については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。 				

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

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

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

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

物件番号：C-13 物件名称：ニューシティレジデンス三田					
物件特性	JR山手線「田町」駅から徒歩10分、都営三田線「三田」駅から徒歩8分に加え、都営大江戸線「赤羽橋」駅も徒歩6分で利用可能です。建物の主要開口部は東及び南向きです。周辺はマンションと事務所ビルの混在地域です。また、三田地区は、イタリアやオーストラリア等の各国大使館や慶應義塾大学も点在するエリアです。				
所在地	(住所)東京都港区三田二丁目7番16号		(地番)東京都港区三田二丁目6番5		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	205.11㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,257.94㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,128.80㎡	
信託期間満了日	平成21年4月27日		賃貸可能戸数	30戸	
取得価格(百万円)	986		建築年月日	平成15年2月20日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
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80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により、建ぺい率は100%となっています。 				

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

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

物件番号：C-16 物件名称：ニューシティレジデンス新宿7丁目					
物件特性	都営大江戸線「東新宿」駅から徒歩8分に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。周辺には早稲田大学や東京女子医大病院があります。また、新宿から一駅のJR山手線「新大久保」駅まで徒歩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	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	957.60㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	23戸
取得価格(百万円)	626			建築年月日	平成7年1月30日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により、容積率は約218.4%となっています。				

物件番号：C-17 物件名称：ニューシティレジデンス市谷左内町					
物件特性	JR中央本線のほか、東京メトロ南北線・有楽町線・都営新宿線の計4路線が集まる「市ヶ谷」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は北西向きです。東京の中心部にありながら比較的閑静な場所に立地します。				
所在地	(住所)東京都新宿区市谷左内町21番地		(地番)東京都新宿区市谷左内町21番23他1筆		
土地	所有形態	所有権(注)	建物	所有形態	所有権
	面積	427.61㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	978.63㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	694.16㎡
信託期間満了日		平成20年7月24日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)		577		建築年月日	平成12年9月29日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地には、私道部分(2,177.56㎡)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締結される可能性があり、その場合には当該私道の形状が変わる可能性があります。信託不動産に関して特段の悪影響は予想されません。</p>				

物件番号：M-1 物件名称：ニューシティレジデンス目黒三田					
物件特性	JR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㎡		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㎡
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,264.94㎡
信託期間満了日		平成21年3月10日		賃貸可能戸数	41戸
取得価格(百万円)		6,066		建築年月日	平成14年9月30日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司
特記事項	該当事項はありません。				

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

物件番号：M-3 物件名称：ニューシティレジデンス本所吾妻橋					
物件特性	都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩9分のほか、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩18分の距離に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。最寄り駅からビジネス街である「日本橋」、「新橋」、「汐留」等へのアクセスに恵まれるほか、周辺には小・中学校等の教育施設や、スーパー・銀行等が建ち並び比較的交通利便性・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	建物	所有形態	所有権
	面積	545.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	SRC、RC、14F
	容積率/建ぺい率	500% / 80% 300% / 60%		延床面積	2,540.32㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,255.87㎡	
信託期間満了日	平成21年1月19日		賃貸可能戸数	35戸	
取得価格(百万円)	1,122		建築年月日	平成15年9月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	
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・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。) 2. 信託不動産にかかる土地の東側接面道路は、都市計画道路に指定されており、本件土地の一部(103.23㎡)が都市計画道路内に位置しています。 				

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

物件番号：M-5 物件名称：ニューシティレジデンス目黒					
物件特性	JR山手線ほか4路線が集まる「目黒」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は西向きです。本物件の東側には目黒川が流れており、その川沿いは約830本の桜が植えられた並木道となっています。				
所在地	(住所) 東京都目黒区目黒二丁目1番13号		(地番) 東京都目黒区目黒二丁目768番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	565.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,518.00㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,414.73㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	26戸	
取得価格(百万円)	1,050		建築年月日	平成12年4月11日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	
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					
物件特性	東急大井町線「北千束」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は第一種低層住居専用地域に指定されており、一戸建てを中心とした比較的良好な住宅環境が保たれている地域です。周辺には洗足池公園があります。				
所在地	(住所) 東京都大田区南千束二丁目11番1号			(地番) 東京都大田区南千束二丁目200番	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,826.66㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100% / 50%		延床面積	1,818.62㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,608.40㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	19戸	
取得価格(百万円)	921		建築年月日	平成7年4月12日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<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建ぺい率の制限により、建ぺい率は40%となっています。</p>				

物件番号：M-7 物件名称：ニューシティレジデンス経堂					
物件特性	小田急線準急停車駅「経堂」駅から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、鳥山川緑道等のほか、千歳郵便局、大型スーパーのライフ経堂店等があり、生活利便性に優れています。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区経堂五丁目33番13号			(地番) 東京都世田谷区経堂五丁目729番地1他1筆	
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,056.06㎡		用途	事務所・共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200% / 60%		延床面積	1,941.93㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,621.24㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能戸数	24戸	
取得価格(百万円)	715		建築年月日	平成元年5月2日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司	
特記事項	<p>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。</p>				

物件番号：M-8 物件名称：ニューシティレジデンス門前仲町					
物件特性	東京メトロ東西線及び都営大江戸線「門前仲町」駅からそれぞれ徒歩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㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,212.17㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	887.94㎡
信託期間満了日	平成21年4月27日			賃貸可能戸数	31戸
取得価格(百万円)	524			建築年月日	平成12年9月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により、建ぺい率は100%となっています。				

物件番号：M-9 物件名称：ニューシティレジデンス田園調布					
物件特性	東急東横線「田園調布」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は第一種住居専用地域に指定されており、一戸建てを中心とした比較的良好な住環境が保たれた地域です。多摩川にも程近い距離(南側約300m)です。敷地内には全戸分の駐車場が確保されています。				
所在地	(住所)東京都大田区田園調布五丁目35番15号		(地番)東京都大田区田園調布五丁目35番31		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,233.53㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100%/50%		延床面積	1,169.74㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,066.08㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	17戸
取得価格(百万円)	511			建築年月日	平成7年7月17日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社
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。 				

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

物件番号：M-11 物件名称：ニューシティレジデンス上池台					
物件特性	東急池上線「長原」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。いわゆるデザイナーズマンションとして、天井高を高く、窓の開口部も広くとった開放的なステューディオタイプが主な間取りです。昭和大学病院のある「旗の台」駅も徒歩5分の距離です。				
所在地	(住所) 東京都大田区上池台一丁目4番15号		(地番) 東京都大田区上池台一丁目109番1		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	S、4F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	421.42㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	414.45㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	12戸	
取得価格(百万円)	238		建築年月日	平成14年3月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー株式会社	
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：G-1 物件名称：ニューシティレジデンス横浜イースト					
物件特性	本物件は「横浜」駅から徒歩6分に位置します。建物は地上21階の超高層建物（約71.3m）で主要開口部は南東向きです。建物には免震装置が設置されています。横浜駅は一日の乗降客数が1,922,000人（平成14年）を数える神奈川県下一番のターミナル駅です。周辺は事務所とマンションが混在する地域です。				
所在地	（住所）神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号		（地番）神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,342.18㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、21F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	17,433.76㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,349.46㎡	
信託期間満了日	平成21年4月27日		賃貸可能戸数	228戸	
取得価格（百万円）	6,753		建築年月日	平成15年3月13日	
PM会社	株式会社ニューシティエーステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社	
特記事項	<p>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。</p> <p>2. 建物の延床面積には駐車場（鉄骨造、平屋）218.72㎡を含みます。</p>				

物件番号：G-2 物件名称：ニューシティレジデンス船橋本町					
物件特性	JR総武線、東武野田線「船橋」駅、及び京成本線「京成船橋」駅より徒歩3～4分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。沿線有数の繁華街である「船橋」駅周辺は再開発事業も進み、ターミナル都市として更なる発展が期待されています。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	（住所）千葉県船橋市本町四丁目4番8号		（地番）千葉県船橋市本町四丁目1285番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	462.84㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,826.01㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,496.40㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	86戸	
取得価格（百万円）	1,083		建築年月日	平成9年3月21日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社	
特記事項	<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							
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エステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	<p>1. 信託不動産の建物は区分所有建物であり、信託不動産にかかる管理規約によれば、信託受託者は管理組合の総会において過半数の議決権を有しています。敷地権につき、登記がなされています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ257.63%・76.52%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p>						

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

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

物件番号：G-6 物件名称：ニューシティレジデンス舞浜					
物件特性	JR京葉線「舞浜」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺地域は区画整然とした街路に沿って比較的新しい建物が連坦して、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	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,287.72㎡
信託期間満了日	平成21年3月21日			賃貸可能戸数	61戸
取得価格(百万円)	844			建築年月日	平成15年3月28日
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司	
特記事項	該当事項はありません。				

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

物件番号：R-1 物件名称：ニューシティレジデンス大通公園					
物件特性	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩5分に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺には合同庁舎や裁判所等の公共施設及びオフィスビルが建ち並び、また札幌医大病院をはじめとする規模の大きな病院も所在しています。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番地60		(地番) 北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番60		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	804.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,692.02㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,996.24㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	726		建築年月日	平成12年10月13日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	
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					
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㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,470.13㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,253.34㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能戸数	33戸	
取得価格(百万円)	720		建築年月日	平成5年8月19日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	
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㎡)、ポンプ室(20.65㎡)及び自転車置き場(35.7㎡)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					
物件特性	福岡市営地下鉄1号線「大濠公園」駅から徒歩7分に位置します。建物の主要開口部は南向きです。「西新」駅から「姪浜」駅までの間では近年活発に住宅開発が行われているエリアです。本物件の近くには西公園のほか、大濠公園、舞鶴公園もあります。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目5番6号		(地番) 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目141番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	642.24㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,578.37㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,483.50㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	30戸
取得価格(百万円)	379			建築年月日	平成12年10月12日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー株式会社	
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					
物件特性	福岡市営地下鉄1号線「西新」駅、「唐人町」駅それぞれ徒歩8、10分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。「西新」駅から「姪浜」駅までの間では近年活発に住宅開発が行われているエリアです。本物件の近くには西公園のほか、大濠公園及び舞鶴公園もあります。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号		(地番) 福岡県福岡市中央区今川二丁目七区365番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	763.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,099.47㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,013.22㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	17戸
取得価格(百万円)	258			建築年月日	平成12年5月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：R-5 物件名称：ニューシティレジデンス加古川					
物件特性	J R山陽本線「加古川」駅から徒歩18分に位置します。建物は壹番館、貳番館の2棟から構成されており、それぞれの主要開口部は南及び南東向きです。山陽本線快速で「三ノ宮」駅まで約29分、「大阪」駅まで50分です。周辺は一般住宅を中心にマンション、店舗も見られる住宅地域です。				
所在地	(住所)兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、380番地1		(地番)兵庫県加古川市加古川町美乃利字知原380番1他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5,833.65㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,918.62㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,888.02㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	34戸	
取得価格(百万円)	274		建築年月日	平成12年9月8日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 筆界確認書記載の当該各境界の記載の一部に不備があることにより、隣地所有者との間での一部の境界合意の存否は必ずしも明らかではありません。 信託不動産にかかる土地は不整形地であり、かつ増水時の調整池を兼ねた通路等を含んでいます。 				

物件番号：R-6 物件名称：ライオンズマンション前橋西片貝					
物件特性	上毛電気鉄道「三俣」駅及び「片貝」駅からそれぞれ徒歩8分の距離に位置します。建物はL型の形状で主要開口部は南及び東向きです。「三俣」駅から「中央前橋」駅までは2駅3分の距離です。「片貝」駅前には深夜24時まで営業しているスーパー「フレッシュ」があります。				
所在地	(住所)群馬県前橋市西片貝町一丁目301番地5		(地番)群馬県前橋市西片貝町一丁目301番5		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,224.00㎡		用途	居宅
	用途地域	-		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/70%		延床面積	2,444.14㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,284.45㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	23戸	
取得価格(百万円)	202		建築年月日	平成4年2月19日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
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。 				

鑑定評価書の概要

本投資法人は、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。不動産鑑定評価書については、前記「個別信託不動産概要（ト）「不動産鑑定評価書」欄に関する説明」をご参照下さい。

以下は、本投資法人が、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 （予定） 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	価格時点	鑑定会社 （注4）
					直接還元 価格 （百万円）	直接還元 利回り	DCF価格 （百万円）	割引率	最終還元 利回り			
C-1	NCR南青山	3,783	3,783	5.1%	3,847	5.0%	3,719	4.9%	5.5%	1,541	平成16年9月1日	T
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,315	3,315	4.9%	3,424	4.7%	3,206	4.9%	5.2%	1,952	平成16年9月1日	T
C-3	NCR西麻布	3,143	3,143	4.8%	3,235	4.7%	3,050	4.9%	5.2%	2,262	平成16年9月1日	T
C-4	NCRお茶の水	2,300	2,300	5.0%	2,390	4.8%	2,210	5.0%	5.2%	1,360	平成16年9月1日	G
C-5	NCR参宮橋	1,734	1,734	5.0%	1,814	4.8%	1,654	5.1%	5.3%	1,575	平成16年9月1日	T
C-6	NCR新宿壹番館	1,978	1,978	5.1%	2,031	5.0%	1,925	5.1%	5.5%	1,039	平成16年9月1日	T
C-7	NCR新宿貳番館	889	889	5.1%	911	5.0%	866	5.1%	5.5%	504	平成16年9月1日	T
C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,622	5.1%	1,655	5.0%	1,588	5.0%	5.5%	794	平成16年9月1日	T
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,480	5.1%	1,512	5.0%	1,448	5.0%	5.5%	785	平成16年9月1日	T
C-10	NCR銀座ツイン	1,133	1,133	5.1%	1,150	5.0%	1,115	4.9%	5.5%	630	平成16年9月1日	T
C-11	NCR銀座ツイン	968	968	5.1%	983	5.0%	952	4.9%	5.5%	543	平成16年9月1日	T
C-12	NCR原宿	1,220	1,220	4.9%	1,270	4.7%	1,160	5.0%	5.1%	904	平成16年9月1日	G
C-13	NCR三田	986	986	5.0%	1,012	4.9%	960	5.1%	5.4%	703	平成16年9月1日	T
C-14	NCR代々木上原	765	765	4.9%	790	4.7%	741	5.0%	5.1%	570	平成16年9月1日	G
C-15	NCR千駄ヶ谷	695	695	4.9%	720	4.7%	670	5.0%	5.1%	572	平成16年9月1日	G
C-16	NCR新宿7丁目	626	626	5.1%	664	4.8%	588	5.0%	5.2%	562	平成16年9月1日	G
C-17	NCR市谷左内町	577	577	4.9%	605	4.7%	548	5.0%	5.1%	468	平成16年9月1日	G
C-18	NCR日本橋人形町	1,230	1,250	5.0%	1,270	4.9%	1,230	5.0%	5.3%	671	平成17年1月20日	G
C-19	NCR日本橋人形町	1,290	1,310	5.0%	1,330	4.9%	1,290	5.0%	5.3%	698	平成17年1月20日	G
C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,160	4.8%	1,180	4.7%	1,130	5.0%	5.1%	907	平成17年1月20日	G

物件 番号	名称(注1)	取得 (予定) 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	価格時点	鑑定会社 (注4)
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り			
C-21	NCR神保町	2,803	2,803	5.0%	2,880	4.9%	2,734	5.1%	5.4%	2,076	平成17年1月20日	T
C-22	NCR日本橋人形町	1,662	1,690	5.0%	1,720	4.9%	1,650	5.0%	5.3%	873	平成17年1月20日	G
C-23	NCR神保町	1,470	1,470	4.9%	1,520	4.7%	1,410	5.0%	5.1%	914	平成17年6月1日	G
C-24	NCR銀座イースト	841	872	4.9%	888	4.8%	855	5.0%	5.2%	539	平成17年6月1日	G
C-25	NCR新宿御苑	3,140	3,180	5.1%	3,250	5.0%	3,150	5.2%	5.3%	1,880	平成17年6月1日	T
C-26	NCR笹塚	3,050	3,070	4.9%	3,110	4.8%	3,020	4.7%	5.0%	1,780	平成17年6月1日	D
C-27	NCR高輪台	1,180	1,180	4.8%	1,210	4.7%	1,140	5.0%	5.1%	763	平成17年6月1日	G
C-28	NCR日本橋人形町	842	842	5.1%	858	5.0%	825	4.9%	5.2%	471	平成17年6月1日	D
C-29	NCR新宿御苑	580	590	5.1%	613	4.9%	580	4.9%	5.2%	385	平成17年6月1日	T
C-30	NCR銀座イースト	510	510	5.1%	517	5.0%	503	4.9%	5.2%	312	平成17年6月1日	D
C-31	NCR高輪台	1,530	1,530	4.8%	1,570	4.7%	1,480	5.0%	5.1%	1,030	平成17年6月1日	G
C-32	NCR南麻布	840	840	4.8%	866	4.7%	813	5.0%	5.1%	549	平成17年6月1日	G
M-1	NCR目黒三田	6,066	6,066	5.2%	6,194	5.1%	5,938	5.2%	5.6%	3,291	平成16年9月1日	T
M-2	NCR等々力	1,850	1,850	4.9%	1,890	4.8%	1,800	5.0%	5.2%	1,890	平成16年9月1日	G
M-3	NCR本所吾妻橋	1,122	1,122	5.3%	1,138	5.2%	1,105	5.2%	5.7%	765	平成16年9月1日	T
M-4	NCR北沢	1,070	1,070	4.9%	1,110	4.7%	1,030	5.0%	5.1%	750	平成16年9月1日	G
M-5	NCR目黒	1,050	1,050	5.0%	1,090	4.8%	1,010	5.0%	5.2%	624	平成16年9月1日	G
M-6	NCR洗足公園	921	921	5.2%	957	5.0%	885	5.3%	5.4%	1,090	平成16年9月1日	G
M-7	NCR経堂	715	715	5.6%	727	5.5%	703	5.5%	6.0%	777	平成16年9月1日	T
M-8	NCR門前仲町	524	524	5.4%	533	5.3%	514	5.3%	5.8%	302	平成16年9月1日	T
M-9	NCR田園調布	511	511	5.2%	535	5.0%	487	5.3%	5.4%	690	平成16年9月1日	G
M-10	NCR根岸	356	356	5.0%	372	4.8%	339	5.0%	5.2%	281	平成16年9月1日	G

物件 番号	名称(注1)	取得 (予定) 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	価格時点	鑑定会社 (注4)
					直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り	DCF価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り			
M-11	NCR上池台	238	238	6.1%	243	6.0%	232	6.3%	6.4%	153	平成16年9月1日	G
M-12	NCR大塚	1,290	1,290	4.9%	1,300	4.9%	1,270	5.0%	5.3%	765	平成17年1月20日	G
M-13	NCR森下	985	985	5.0%	998	4.9%	972	5.0%	5.3%	566	平成17年1月20日	G
M-14	NCR若林公園	970	971	5.0%	986	4.9%	955	4.8%	5.1%	812	平成17年3月11日	D
M-15	NCR浅草橋	870	886	5.5%	919	5.3%	886	5.0%	5.8%	579	平成17年3月11日	C
M-16	NCR学芸大学	1,210	1,260	4.8%	1,290	4.7%	1,220	5.0%	5.1%	994	平成17年5月12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%	1,250	平成17年6月1日	G
M-18	NCR目白イースト	1,080	1,098	5.2%	1,125	5.1%	1,070	5.1%	5.4%	601	平成17年6月24日	K
M-19	NCR入谷	675	687	5.5%	703	5.4%	671	5.4%	5.7%	466	平成17年6月16日	K
M-20	NCR池袋	3,227	3,280	4.8%	3,330	4.7%	3,230	4.6%	4.9%	1,660	平成17年6月1日	D
G-1	NCR横浜イースト	6,753	6,753	5.2%	6,889	5.1%	6,616	5.1%	5.6%	4,573	平成16年9月1日	T
G-2	NCR船橋本町	1,083	1,083	5.7%	1,096	5.6%	1,069	5.5%	6.1%	419	平成16年9月1日	T
G-3	SH 元住吉	1,058	1,058	5.6%	1,077	5.5%	1,038	5.5%	6.0%	1,033	平成16年9月1日	T
G-4	NCR豊田	1,053	1,053	6.0%	1,045	6.0%	1,060	5.7%	6.5%	836	平成16年9月1日	T
G-5	NCR西船橋	997	997	5.6%	1,030	5.4%	964	5.5%	5.8%	554	平成16年9月1日	G
G-6	NCR舞浜	844	844	5.6%	859	5.5%	829	5.5%	6.0%	474	平成16年9月1日	T
G-7	NCR市川妙典	769	769	5.7%	786	5.6%	751	5.7%	6.1%	427	平成16年9月1日	T
G-8	NCR久米川	715	715	5.6%	741	5.4%	688	5.6%	5.8%	685	平成16年9月1日	G
G-9	NCR浦安	653	653	5.7%	667	5.6%	639	5.7%	6.1%	382	平成16年9月1日	T
G-10	NCR南行徳	648	648	5.6%	660	5.5%	635	5.5%	6.0%	376	平成16年9月1日	T

物件番号	名称(注1)	取得(予定)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	価格時点	鑑定会社(注4)
					直接還元価格(百万円)	直接還元利回り	DCF価格(百万円)	割引率	最終還元利回り			
G-11	NCR南行徳	447	447	5.6%	457	5.5%	436	5.6%	6.0%	268	平成16年9月1日	T
G-12	NCR野毛山	469	469	5.3%	484	5.1%	454	5.3%	5.5%	356	平成16年9月1日	G
G-13	NCR南林間	456	456	5.5%	465	5.4%	447	5.5%	5.8%	438	平成16年9月1日	G
G-14	NCR湘南	445	445	5.4%	461	5.2%	428	5.5%	5.6%	516	平成16年9月1日	G
G-15	LM淵野辺本町	222	222	6.2%	238	5.8%	205	5.8%	6.2%	238	平成16年9月1日	G
G-16	LM東青梅第三	175	175	5.7%	178	5.6%	172	5.5%	6.0%	156	平成16年9月1日	G
G-17	P T市川	620	634	5.2%	647	5.1%	474	5.4%	5.6%	456	平成17年6月1日	G
G-18	P T塩焼	310	355	5.7%	356	5.7%	353	5.8%	6.1%	299	平成17年6月1日	G
G-19	P T堀江	193	226	5.8%	228	5.7%	223	5.8%	6.1%	1,470	平成17年6月1日	G
R-1	NCR大通公園	726	726	5.9%	746	5.7%	706	5.5%	6.2%	737	平成16年9月1日	T
R-2	五色山ハイツ	720	720	7.0%	729	6.9%	710	7.0%	7.3%	647	平成16年9月1日	G
R-3	NCR西公園	379	379	6.1%	384	6.0%	374	6.0%	6.5%	370	平成16年9月1日	T
R-4	NCR西大濠	258	258	6.0%	263	5.9%	253	6.0%	6.4%	316	平成16年9月1日	T
R-5	NCR加古川	274	274	7.8%	279	7.7%	269	8.0%	8.2%	570	平成16年9月1日	T
R-6	LM前橋西片貝	202	202	6.4%	215	6.0%	188	5.8%	6.4%	227	平成16年9月1日	G
R-7	アプリーレ垂水	1,710	1,710	6.3%	1,740	6.2%	1,670	6.5%	6.6%	1,700	平成17年1月20日	G
R-8	NCR上本町	855	855	5.6%	873	5.5%	836	5.8%	5.9%	623	平成17年1月20日	G
R-9	クレスト草津	3,830	3,830	6.7%	3,820	6.7%	3,830	6.7%	7.0%	2,655	平成17年5月1日	T
R-10	NCR本町イースト	1,740	1,740	5.7%	1,780	5.6%	1,720	5.6%	5.9%	1,100	平成17年6月30日	T
R-11	NCR新梅田	1,640	1,660	5.8%	1,710	5.6%	1,640	5.6%	5.9%	1,140	平成17年6月30日	T

(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(予定)価格」欄には、本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信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税を除きます。)を、それぞれ記載しています。金額は百万円未満を四捨五入しています。

(注3) 「出来上り利回り」欄には、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) 「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をそれぞれ表します。

建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、各信託不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリング・レポートをボヴィス・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。建物エンジニアリング・レポート及び予想損失率については前記「個別信託不動産概要(チ)「建物エンジニアリング・レポート」欄に関する説明」をご参照下さい。

< 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	今後 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	14,430	384	15.2%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-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

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	今後 12年間				
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
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	26,850	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
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

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	今後12年間				
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	845	9.1%	平成17年7月	株式会社インデックス コンサルティング

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

(注2) 「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、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。詳細については後記「用語の説明」記載の「予想損失率」をご参照下さい。

(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

ポートフォリオの分散状況

信託不動産の(イ)地域別、(ロ)築年数別、(ハ)住居タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

(イ) 地域別

地域(注1)	取得(予定)価格(円)(注2)		比率(注3)	
	上場時 ポートフォリオ	本募集後 ポートフォリオ	上場時 ポートフォリオ	本募集後 ポートフォリオ
都心主要5区	27,214,000,000	49,342,000,000	44.6%	46.6%
東京23区(都心主要5区を除きます。)	14,423,000,000	26,199,600,000	23.7%	24.8%
東京23区を除く東京圏	16,787,000,000	17,910,000,000	27.5%	16.9%
地方	2,559,000,000	12,334,000,000	4.2%	11.7%
合計	60,983,000,000	105,785,600,000	100.0%	100.0%

(口) 築年数別 ()

(平成17年5月31日現在)

年数	取得(予定)価格(円)(注2)		比率(注3)	
	上場時 ポートフォリオ	本募集後 ポートフォリオ	上場時 ポートフォリオ	本募集後 ポートフォリオ
2年以下	20,740,000,000	41,140,600,000	34.0%	38.9%
2年超4年以下	20,920,000,000	39,992,000,000	34.3%	37.8%
4年超6年以下	8,453,000,000	9,450,000,000	13.9%	8.9%
6年超8年以下	2,817,000,000	5,564,000,000	4.6%	5.3%
8年超	8,053,000,000	9,639,000,000	13.2%	9.1%
合計	60,983,000,000	105,785,600,000	100.0%	100.0%

() 取得(予定)価格に基づき、加重平均した上場時ポートフォリオ及び本募集後ポートフォリオそれぞれの平成16年10月31日及び平成17年5月31日現在の平均築年数は、それぞれ3.8及び3.1年です(小数点第2位を四捨五入しています。)

(ハ) 住居タイプ別

(平成17年5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)	
	上場時 ポートフォリオ	本募集後 ポートフォリオ	上場時 ポートフォリオ	本募集後 ポートフォリオ
シングルタイプ	21,617.30	53,941.16	23.0%	32.4%
アーバンファミリータイプ	23,434.31	50,312.21	25.0%	30.3%
ファミリータイプ	37,225.06	50,623.19	39.7%	30.4%
プレミアムタイプ	7,288.78	7,120.37	7.8%	4.3%
その他	4,221.19	4,278.23	4.5%	2.6%
合計	93,786.64	166,275.16	100.0%	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(予定)価格」欄には、本取得済み資産については取得価格、取得予定資産については当該資産にかかる信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税を除きます。)を記載しています。

(注3) 「比率」欄には、取得(予定)価格の総額に対する比率又は総賃貸可能面積に対する比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) 「住居タイプ」欄については「(1)投資方針 基本方針 (イ)ポートフォリオ構築方針 c.住居タイプ構成」記載の分類に従って記載しています。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5) 「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分(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。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年5月31日時点の情報を基に記載しています。

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

本取得済み資産及び取得予定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17年5月31日現在)

番号	テナント名 (注1)	業種 (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料総額 (百万円) (注3)
1	株式会社ニューシティエステートサービス	不動産管理業	44,031.66	1,747
2	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	特別目的会社	24,406.75	716
3	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	特別目的会社	19,324.35	741
4	ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	特別目的会社	18,229.39	686
5	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	特別目的会社	17,323.14	975
6	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	特別目的会社	9,124.65	385
7	ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社 (注4)	特別目的会社	6,481.05	362
主要なテナントの合計			138,920.99	5,613
全体ポートフォリオの合計			145,466.24	5,736
(全体のポートフォリオに占める比率)			95.5%	97.8%

(注1) サブリース会社であるニューシティ・リーシング・ツー有限会社、ニューシティ・リーシング・ワン有限会社、ニューシティ・リーシング・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社、ニューシティ・リーシング・シックス有限会社及びニューシティ・レジデンス・フォー有限会社の6社は、いずれも株式会社ニューシティコーポレーションの意向を受けて設立された特別目的会社であり、不動産の賃貸借及びそれに付随する業務のみを行う有限会社です。本書の日付現在、信託不動産の各物件（アプリーレ垂水を除く。）について、上記6社及び株式会社ニューシティエステートサービスの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、各信託不動産の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、信託受託者がマスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。しかし、従前の所有者（又は賃貸人）と直接の賃貸借契約を締結している一部のエンド・テナントについては、賃貸人の変更に対する同意を取得していないため、上記のサブリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。

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

(注3) 「年間賃料総額」は、平成17年5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收受する賃料は、各サブリース会社が転借人（エンド・テナント）から收受する賃料と同額となっており、賃料の保証はされていません。また、信託受託者は、かかるサブリース会社のいずれからも敷金・保証金を收受していません（注2）。かかるサブリース会社へ賃貸している物件名及び賃貸借契約の契約満了日は、それぞれ以下のとおりです。

（平成17年5月31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 有限会社	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 有限会社	N C R 原宿	平成20年7月24日
		N C R 西船橋	平成20年7月24日
		N C R 目黒	平成20年7月24日
		N C R 洗足公園	平成20年7月24日
		N C R 久米川	平成20年7月24日
		N C R 代々木上原	平成20年7月24日
		N C R 千駄ヶ谷	平成20年7月24日
		N C R 新宿7丁目	平成20年7月24日
		N C R 市谷左内町	平成20年7月24日
		N C R 田園調布	平成20年7月24日
		N C R 野毛山	平成20年7月24日
		N C R 湘南	平成20年7月24日

番号	テナント名	物件名(注3)	契約満了日(注4)
2	ニューシティ・リーシング・ツー 有限公司	N C R 根岸	平成20年7月24日
		N C R 上池台	平成20年7月24日
		N C R 南林間	平成20年7月24日
		N C R 大通公園	平成20年7月24日
		N C R 加古川	平成20年7月24日
		N C R 西公園	平成20年7月24日
		N C R 西大濠	平成20年7月24日
		L M 東青梅第三	平成20年7月24日
		L M 前橋西片貝	平成20年7月24日
		L M 淵野辺本町	平成20年7月24日
3	ニューシティ・レジデンス・ フォー有限公司	N C R 日本橋イースト	平成20年7月30日
		N C R 日本橋ウエスト	平成20年7月30日
		N C R 南青山	平成20年7月30日
4	ニューシティ・リーシング・ フォー有限公司	N C R 銀座ツイン	平成20年11月20日
		N C R 銀座ツイン	平成20年11月20日
		N C R 本所吾妻橋	平成21年1月19日
		N C R 豊田	平成21年1月21日
		N C R 西麻布	平成21年1月20日
		N C R 経堂	平成21年2月19日
		S H 元住吉	平成21年2月19日
		N C R 参宮橋	平成21年2月19日
		五色山ハイツ	平成21年2月19日
5	ニューシティ・リーシング・ファ イヴ有限公司	N C R 目黒三田	平成21年3月10日
		N C R お茶の水	平成21年3月10日
		N C R 北沢	平成21年3月10日
		N C R 西麻布ツインタワー	平成21年3月10日
		N C R 浦安	平成21年3月21日
		N C R 舞浜	平成21年3月21日
		N C R 南行徳	平成21年3月21日
		N C R 南行徳	平成21年3月21日
		N C R 船橋本町	平成21年3月21日
		N C R 市川妙典	平成21年3月21日

番号	テナント名	物件名（注3）	契約満了日（注4）
6	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	N C R 日本橋人形町	平成22年12月10日
		N C R 日本橋人形町	平成22年12月10日
		N C R 新御茶ノ水	平成22年 9 月30日
		N C R 大塚	平成22年 9 月30日
		N C R 森下	平成22年10月15日
		N C R 上本町	平成22年 9 月30日
7	株式会社ニューシティエーストサービス	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 高輪台	平成25年9月30日
		N C R 南麻布	平成25年9月30日
		N C R 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
		N C R 池袋	平成25年9月30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 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		

（注1）本投資法人は、各信託不動産（アプリレ垂水を除く。）の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、信託受託者がマスターリース契約（一括賃貸借契約）の形式で上記サブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転賃する仕組みを用い

- て資産運用を実行する意向です。当該同意の状況については、前記「a. 主要なテナントの一覧」記載の表の(注1)をご参照下さい。
- (注2) 本書の日付現在、上記のサブリース会社から信託受託者に敷金・保証金は預託されていませんが、かかるサブリース会社はエンド・テナントから敷金・保証金を受領し、それを現信託受益者に預託しています。(但し、各エンド・テナントのうち、上記(注1)記載の同意をしていないエンド・テナントについては、信託受託者との間の賃貸借契約が維持されるため、当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金は信託受託者の勘定で保管されています。)本投資法人は、信託受益権の形式で取得予定資産を取得するに当たり、その売主である現信託受益者との間で敷金・保証金を売買代金と相殺等することにより実質的にこれを確保し、信託勘定においてかかる敷金・保証金相当額を保有するものとします。
- (注3) 「物件名」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」はパークテラスをそれぞれ表します。
- (注4) 上記のいずれの賃貸借契約においても、対象となる信託不動産にかかる信託契約が終了又は延長された場合には、当該賃貸借契約も同様に終了又は延長されることとなります。

(ロ) 賃貸借の状況の全体概要

本取得済み資産及び取得予定資産の全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

(平成17年5月31日現在)

テナントの総数の合計	8
月額総賃料	478,023,952円
敷金・保証金の合計	1,167,881,207円
総賃貸可能面積	166,275.16m ²
総賃貸面積	145,466.24m ²
稼働率	87.5%
総賃貸可能戸数	4,142戸
賃貸戸数	3,707戸

(注) 各欄の記載については、前記「個別信託不動産概要 (八) 「賃貸借の概況」欄に関する説明」をご参照下さい。なお、「稼働率」欄については、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。

(ハ) 稼働率の推移

本投資法人の本取得済み資産に係る稼働率の推移は、「1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の状況 (ロ) 第1期中の運用状況 b. 内部成長とブランド戦略 () 稼働率の推移」をご参照ください。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

利益の分配

本投資法人は、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価差額金の合計額を控除した金額をいい、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。）の額に相当する金額の全額又はその一部を金銭により投資主に分配します（規約第35条第1項第(1)号）。

利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、役員会において適切と判断した場合、利益の額に当該営業期間の減価償却額に相当する金額を加えた金額に達するまで投資主に金銭を分配することができます。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除します。但し、社団法人投資信託協会の規則等において定める額を限度とします（規約第35条第1項第(2)号）。

本投資法人は、安定的な分配金の支払いを重視しますが、利益を超える金銭の分配に関して、かかる分配を受けた投資主がその分配の都度譲渡損益の算定を行うことが必要となる現行の税務の取扱いがなされる限りにおいては、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

金銭の分配の制限

日本の租税関連法令が、本投資法人の投資主に対して分配する金銭について一定の要件の下で損金算入を認めている場合、日本の租税関連法令が当該損金算入を認めるために定めた要件を満たすように投資主に金銭を分配しなければなりません（規約第35条第1項第(3)号）。

本投資法人が借入れを行う場合、その財務状況により、金銭の分配を制限又は停止するとの契約上の制約に服することがあります。

分配金の支払方法

決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者に対して、その所有口数に相当する金銭の分配の支払いを行います。当該支払いは、原則として決算期から3ヶ月以内に、必要な税金を控除した後の金額をもって行います（規約第35条第2項）。また、本投資法人が期中に投資口を追加発行したとき、その投資口に対応する金銭の分配の額については、役員会の決定により、日割により計算することができます（規約第35条第1項第(4)号）。

金銭の分配の除斥期間

投資主に対する金銭の分配の支払いが行われずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、金銭の分配の未払金には利息を付しません（規約第35条第3項）。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(イ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(規約第29条)(ロ)その他」に定める有価証券及び金銭債権等は、積極的に投資を行うものでなく、安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします(規約第30条第1項)。

(ロ) 前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類(規約第29条)(ロ)その他」に掲げる金融デリバティブ取引に関するかかる権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします(規約第30条第2項)。

(ハ) 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済(敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じる場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限り(規約第36条第1項)。その場合には、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます(規約第36条第2項)。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えることはできません(規約第36条第3項)。

投信法による制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者(資産運用会社)にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

a. 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと(投信法第34条の3第1項第5号)。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます(投信法施行令第33条)。

(i) 次に掲げる要件の全てを満たす取引

A. 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ・ 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ・ 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応じるために行うものである場合
- ・ その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ・ 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

B．有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

() 個別の取引毎に双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引

() その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

b．投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産にかかる受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

(i) 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

A．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ．投資信託契約の終了に伴うものである場合
- ．投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払いに応ずるために行うものである場合
- ．法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ．投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

B．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

() 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

A．次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

- ．資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
- ．投資口の払戻しに伴う払戻金の支払いに応ずるために行うものである場合
- ．その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
- ．投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

B．有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

- () 個別の取引毎に全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引
- () その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引
- c . 第三者の利益を図る取引
 - 資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。
- d . 投資法人の利益を害する取引
 - 資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。
- e . その他投信法施行規則で定める取引
 - 上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。
 - (i) 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払いの時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。）。
 - () 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号及び第7号並びに第2項第1号乃至第3号までに掲げる取引に該当するものを除きます。）。
 - () 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
 - () 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
 - (v) 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合（資産運用会社が証券取引法第2条第12項に定める証券仲介業者又は外国証券業者に関する法律（昭和46年法律第5号。その後の改正を含みます。以下「外国

証券業者に関する法律」といいます。)第2条第2号の2に定める許可外国証券業者である場合は除きます。)を除きます。)

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、保有する当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません(投信法第194条、投信法施行規則第142条)。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。

a. 合併によるとき。

b. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

c. 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

ほかの投資法人の発行済投資口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該ほかの投資法人は、取得することができません(投信法第81条第1項)。

a. 合併によるとき。

b. 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1)投資方針 基本方針」をご参照下さい。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド(投資証券及び投資信託の受益証券)への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「3 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本「3 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

一般的ナリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の払戻しが無いことに関するリスク
- (ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 金銭の分配に関するリスク
- (ト) LTVに関するリスク
- (チ) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- (イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク
- (ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (ニ) 資産運用会社に関するリスク
- (ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ヘ) 役員の職務遂行にかかるリスク
- (ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (チ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (リ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク
- (ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク
- (ヲ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

- (イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (ロ) 物件取得の競争に関するリスク
- (ハ) テナントの獲得競争に関するリスク
- (ニ) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ヘ) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令等の変更に関するリスク
- (チ) 区分所有物件に関するリスク
- (リ) 共有物件に関するリスク
- (ヌ) 借地物件に関するリスク
- (ル) 開発物件に関するリスク
- (ヲ) 鑑定評価額に関するリスク
- (ワ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (カ) 賃料の減額に関するリスク
- (ヨ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (タ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (レ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (ソ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ツ) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (ネ) 有害物質にかかるリスク
- (ナ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (ラ) テナントの支払能力に関するリスク
- (ム) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

- (イ) 信託受益者として負うリスク
- (ロ) 信託の受益権の流動性にかかるリスク
- (ハ) 信託受託者にかかるリスク

税制に関するリスク

- (イ) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- (ロ) 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ニ) 保証金、建設協力金、敷金に関するリスク
- (ホ) 同族会社に該当するリスク
- (ヘ) 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク
- (ト) 税制変更に関するリスク
- (チ) 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (リ) 借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク

その他

- (イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク
- (ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

一般的ナリスク

- (イ) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続の下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、元本すなわち投資額の全部又は一部の支払いが行われられない可能性があります。投資証券は、元本の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっていません。

- (ロ) 本投資証券の払戻しが無いことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。従って、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（証券取引所に上場されている場合には取引市場を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

- (ハ) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他により、上記「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、又はその他の理由で本投資証券の東京証券取引所における売却が困難若しくは不可能となった場合には、投資主は、本投資証券を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。これにより損害を被る可能性があります。

上記に加えて、本書の日付現在では、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することはできず、本投資証券がどの程度活発に取引されるかも予測できません。さらに、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されていません。

- (ニ) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、ほかの資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢等、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資証券が取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資証券の市場価格が大

幅に下落する可能性があります。本投資証券の一部の大口保有者は、前記「第一部証券情報第1内国投資証券（投資法人債券を除く。） 3 その他の事項（2）売却・追加発行等の制限」記載の通り、みずほ証券株式会社及び日興シティグループ証券株式会社に対し、一定の期間、当該募集と同時に行われたオーバーアロットメントによる売出しに伴う投資証券の貸出しを除き、両証券会社の事前の書面による承諾なしに、売却、担保提供、貸付等を行わない旨、合意しています。しかし、両証券会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではなく、上記大口保有者等による上記合意は、大口保有者等に対する第三者による権利の実行（差押え、既に設定されている担保権の実行を含みますが、これらに限定されません。）を制限するものではありません。従って、このような合意にもかかわらず大口保有者等の保有する本投資証券が取引所において売却されることがあります。このような場合には、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

本投資法人は、不動産及び信託受益権を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時まで価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としています。かかる資金の手当てを目的として投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間が異なるにもかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額や市場における需給バランスに影響を受けることがあります。

（ヘ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、如何なる場合においても保証されるものではありません。

（ト）LTVに関するリスク

本投資法人のLTVの上限は、資産運用会社の運用ガイドラインにより60%としますが、資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

（チ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産を主たる裏付けとする信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後、かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法の下で投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続に入ることになります。

商品設計及び関係者に関するリスク

(イ) 収入及び費用、キャッシュフローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。不動産関連資産にかかる賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記（ヲ）及び（ワ）も併せてご参照下さい。）、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントの入居時及びその後の支払能力又は信用状態は入居後に悪化する可能性もあります。また、当該不動産関連資産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。

また、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の不動産関連資産の取得等は、キャッシュフローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、不動産関連資産の売却に伴い収入が発生する可能性がありますが、不動産関連資産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります（費用の増加リスクに関しては、後記（カ）も併せてご参照下さい。）。

このように、不動産関連資産からの収入が減少する可能性がある一方で、不動産関連資産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。本投資法人は規約において、

その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。

借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。

金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額は減少する可能性があります。税法上、利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、LTV等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記 税制に関するリスク（イ）利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスクをご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において不動産関連資産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された不動産関連資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により不動産関連資産の評価額が借入先によって引下げられた場合又はほかの借入れを行う場合等、一定の条件のもとに不動産関連資産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、不動産関連資産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より不動産関連資産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等の返済又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期が到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われること

があるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。
なお、本投資法人による借入れの状況については、後記「第5 投資法人の経理状況<借入れの概要>」をご参照下さい。

(ハ) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っていますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により投信法における認可又は業務遂行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(ニ) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な不動産関連資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウによるところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされています。資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされていますが、一般的には上記(ハ)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(ホ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

不動産関連資産に関しては、プロパティ・マネジメント会社が選定され、当該関連する不動産関連資産につきプロパティ・マネジメント業務を行います。

一般に、建物の保守管理を含めたプロパティ・マネジメント業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、不動産関連資産の管理については、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになりますが、プロパティ・マネジメント会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持さ

れる保証はありません。特に、資産運用会社はプロパティ・マネジメント業務をNCESに原則として全て委託する方針であるため、本投資法人の資産管理はNCESの業務遂行能力に強く依拠しています。よってプロパティ・マネジメント会社、特にNECSの業務遂行が円滑になされない場合又は業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、プロパティ・マネジメント会社が、破産及びその他の法的倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(ヘ) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています。なお、本投資法人においては執行役員が資産運用会社の代表取締役社長を兼任しております。本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。）。

(ト) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されています（投信法第34条の3第2項第1号及び第2号）。

しかしながら、資産運用会社はほかの投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定を行う可能性を否定できません。

また、資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負いますが、さらに投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定され、さらに運用ガイドラインに基づく自主的なルールも定めています（詳細については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」及び後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。）。

資産運用会社の大株主は資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、かかる大株主は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行うほかの会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、かかる大株主に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、かかる大株主の利益を図るおそれがあり、第二に、本投資法人とかかる大株主が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、かかる大株主又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなるおそれがあります。

投信法では、損害が生じた場合に資産運用会社の責任を追及できるよう、資産運用会社や

投資法人の帳簿等が公正な手続で作成され、証拠として蓄積されるような体制を充実させています。さらに、資産運用会社は、特定資産の価格等の調査を一定の専門家に行わせることで、価格の公正さを確保し、投資判断の決定プロセス等に客観性・公明性を持たせる体制をとっています。

しかし、資産運用会社が上記の行為準則に反したり、法定の措置を適正にとらない場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(チ) 本投資法人や資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成16年9月及び平成15年5月に設立されたばかりであり、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価することは難しいものと思われまます。このことは、将来の運用成果等を予測することが難しいことを意味します。

(リ) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、上場投資証券は、上場株式等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。従って、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社は、社内規則においてインサイダー取引の類似取引の防止規程を設けています。但し、かかる社内規則は証券取引法の定めるインサイダー取引規則と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は科されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されないおそれがあります。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は、融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

また、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度等に関する規制は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得・買収が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヌ) 敷金・保証金の利用に関するリスク

本投資法人は、不動産関連資産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合に、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることにより、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。また、賃貸借契約に伴い敷金又は保証金の一部が一定期間において償却される旨の合意がなされることがありますが、かかる償却部分の金額については当該期間の途中で契約が中途解約された場合には償却できない可能性があります。また、かかる金額の多寡によってはかかる合意そのものが無効とされる可能性があります。そのような場合にも、想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じることがあります。さらに、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 投資対象を主として住居用の不動産としていることによるリスク

本投資法人は、主として住居の用に供されている不動産を投資対象としています。従って、景気動向、人口動向等、賃貸住宅市場の状況を左右する要因如何によって、賃貸住宅のテナントが獲得できなかつたり、テナントが賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、賃貸借契約を解約又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行つたりする可能性があります。また、本投資法人は賃貸住宅の将来における安定需要及び賃貸住宅による収益の将来的安定性を見込んでいますが、そのような見込みが現実化する保証はありません。

(ロ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を得ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

不動産関連資産 - 不動産に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産等です。本投資法人は、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」に記載する不動産を信託する信託の受益権を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。従って、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「 不動産関連資産 信託受益権特有のリスク」をご参照下さい。

また、本投資法人は、将来、不動産を直接取得する可能性があり、この場合、以下のリスクは直接にあてはまることとなります。

(イ) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性のほか、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強い為、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、以上の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によっては、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、中長期的な観点から、不動産関連資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うことをその投資の基本方針としています。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。また、本投資法人は、NCC等からその意向に沿った形で物件取得を実現できない可能性もあります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、不動産関連資産は、他の不動産とのテナント獲得競争にさらされているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(二) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、資産運用会社が不動産又は信託受益権の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産関連資産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者から建物状況評価報告書等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしています。（但し、特に特別目的会社から譲渡を受ける場合は、瑕疵担保責任を負担させられないこともあります。）しかし、建物状況評価報告書等の作成にかかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産関連資産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、建物状況評価報告書等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第570条但書）。）。さらに、不動産又は信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、若しくは制限的にしか行わない場合、又は瑕疵担保責任を全く負担せず、若しくは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は信託受益権を取得する可能性があります。

不動産関連資産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該不動産関連資産の資産価値が減少する可能性があり、又は、これを防ぐために、買主である本投資法人が

当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生するおそれがあります。本投資法人は現に特別目的会社から不動産関連資産を取得する予定であり、本投資法人が取得を予定している信託受益権の購入にかかる停止条件付信託受益権売買契約上、売主は、責任財産を限定してのみ瑕疵担保責任を負っています。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は不動産関連資産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、そのような責任追及には実効性がないおそれもあります。

(ホ) 土地の境界紛争等に関するリスク

不動産関連資産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該不動産関連資産を取得する事例が一般に少なからず見られ、本投資法人において今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産関連資産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産関連資産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制の下では不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。

その他、不動産は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制があることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、これらの規制も、随時改正・変更されています。

法規制の変化によりかつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不

適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

(ト) 法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 区分所有物件に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（区分所有法第31条）。なお、建替え決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。従って、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合にほかの区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手續の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉をほかの区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の不動産関連資産の価値や収益は、ほかの区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、ほかの区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が不動産関連資産の劣化を避けるため、その立替払を

余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、ほかの区分所有者にかかる立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法第7条により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該ほかの区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。その結果、敷地利用権を有しない専有部分の所有者が出現する可能性等があります。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

(リ) 共有物件に関するリスク

不動産関連資産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、ほかの共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有物全体を一括処分するには、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できないおそれがあります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条第1項本文）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、ほかの共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条第1項但書）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産、会社更生手続又は民事再生手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の償金を支払って取得することができます（破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）第48条）。）。共有不動産の分割がなされた場合、当該不動産にかかる賃料収入等に大幅な変動が生じる可能性があるほか、現物分割又は価額償還の方法により分割がなされ、本投資法人が共有不動産の一部又は全部を取得する場合において、ほかの共有者が分割前にその共有持分に設定していた担保権に服することを

余儀なくされる可能性もあります。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらずほかの共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、不動産関連資産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書ないし規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、ほかの共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手續の履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉をほかの共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されています。従って、本投資法人は、ほかの共有者（賃貸人）の債権者により当該ほかの共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押えられたり、賃借人からの敷金返還債務をほかの共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額やほかの共有者のために負担抛出した敷金返還債務相当額の償還を当該ほかの共有者に請求することができますが、当該ほかの共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができないおそれがあります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続の対象となる、又は、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(ヌ) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物とともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶され、又は借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地

を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

(ル) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針(1) 投資方針 投資基準(ロ) 取得基準 f. 開発物件」に記載のとおり、原則として開発中の不動産への投資を行うことは予定していません。但し、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結したうえで、投資することがあります。建築中の不動産については、既に完成した物件を取得する場合に比べて、以下に例示するような固有のリスクが加わります。

- a. 開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見されることがあり、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性。
- b. 工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- c. 開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性。
- d. 天変地異により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- e. 行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性。
- f. 開発過程において事故が生じる可能性。
- g. その他予期せぬ事情により開発の遅延、変更又は中止が必要となる可能性。

これらの結果、開発物件からの収益等が予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が被る可能性があります。また、竣工直後は稼働率が通常低く、稼働率を上げるのに予想以上の時間がかかることもあります。このため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(ヲ) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士の判断や意見を示したものととどまります。同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果が現在及び将来において当該鑑定評価額による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても鑑定評価額をもって売却されるとは限りません。

(ワ) わが国における賃貸借契約に関するリスク

わが国における賃貸用住居そのほかの賃貸借契約では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合

を除いて困難であることが多いのが実情です。

定期賃貸借契約においては、テナントの賃料減額請求権を契約で排除することが可能です。また、定期賃貸借契約の有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が場合によっては認められない可能性があります。また、定期賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、一般的な賃料水準が上昇することにより、一般的な賃料水準に対する当該定期賃貸借契約の賃料が相対的に低下する可能性があります。

高級賃貸用住宅は、相対的に需要（入居者）が限定されていて市場が小さく、このような住居がほかから新規供給された場合、市場への影響が少なくないことがあります。加えて、既存テナントが退去した場合、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下する場合もあり、時として代替テナント確保のために賃料水準を下げることもあります。また、そのような賃貸用住居は、欧米系企業・多国籍企業において海外から派遣される赴任者等を主な入居者として想定しているため、経済状況、国際状況の変化等により需要が大きく減少し、そのために不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準引下げを余儀なくされる可能性があります。そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

(カ) 賃料の減額に関するリスク

不動産関連資産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第50号、その後の改正を含みます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、不動産関連資産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、比較的長期の契約期間中、借地借家法第32条の賃料増減額請求権に服さない建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在します。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。

なお、本投資法人が賃貸している不動産関連資産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

(コ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(タ) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号、その後の改正を含みます。)に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。)に定める風俗営業の開始等入居者の建物使用態様により不動産関連資産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(レ) 不動産の毀損等に関するリスク

不動産関連資産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少し又は少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難若しくは不可能な場合には、将来的に不動産関連資産から得られる賃料収入等が減少するおそれがあります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ソ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、電氣的事故、機械的事故、戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により、不動産関連資産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。また、これらの災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険や包括賠償責任保険等を付保する方針です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害等(例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるものとは限りません。)が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 運営管理方針」をご参照下さい。

(ツ) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産関連資産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされています（民法717条第1項但書）。

不動産関連資産に関しては、施設賠償責任保険等の適切な保険を付保する予定です。しかし、不動産関連資産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(ネ) 有害物質にかかるリスク

不動産関連資産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、不動産関連資産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されているか、若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。本書の日付現在、アスベスト等を使用している若しくは使用している可能性のある建物が、取得する予定の不動産に含まれています。

また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産関連資産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(ナ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針」に記載された投資方針に基づき運用を行います。その投資対象とする不動産が、不動産市況によって一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において投資対象とする不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、資産総額に占める個別の投資対象とする不動産の割合は、資産総額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、資産総額に占める割合が大きい不動産関連資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

(ラ) テナントの支払能力に関するリスク

賃借人（テナント）が特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又はテナントが破産、会社更生手続、民事再生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、投資主に損害を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力

を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払を以ってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払を以って対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも影響を及ぼすこととなるため、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人では、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行い、また、投資対象の適切な分散を図りますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ム) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は信託受益権を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産又は信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は信託受益権を売却した場合、当該不動産又は信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。

不動産関連資産 - 信託受益権特有のリスク

(イ) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（信託法第36条及び第37条）。即ち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 信託の受益権の流動性にかかるリスク

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡す

ることになり、有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、平成16年12月の信託業法の改正に伴い、信託受益権販売業が新たに規定され、信託の受益権の明確な仲介業務ルールが定められており、かかる法令改正により、信託の受益権の流動性が従来より高まる可能性があります。有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。このように信託の受益権も、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負って信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(八) 信託受託者にかかるリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等にかかるリスク

信託法上、受託者が破産宣告を受け又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき信託受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する向きもあります（破産法第34条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられ、信託財産は管財人等による取戻リスクにさらされないものと考えられます。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが（信託法第31条）、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

信託受益権を取得するに際しては、十分なデュー・ディリジェンスを実施し、信託契約上、当該信託の目的が受益者の利益のためにのみ行われていることが明確にされていること、信託財産の処分や信託財産に属する金銭の運用等についても、厳しい制約を課されていることが満たされている信託の受益権のみ投資対象とすることで、信託財産が勝手に処分されたり、信託財産が新たに債務を負担して、その結果として本投資法人が不利益を被る可能性は回避され则认为されますが、常にそのようなことを回避できるとの保証はありません。

税制に関するリスク

(イ) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の課税所得の計算上損金に算入することが認められています。本投資法人は、本書の日付以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件の全てを満たすことができない可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、課税上の取扱いについては、後記「4. 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 会計処理と税務処理との乖離により90%超支払配当要件が満たされないリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「90%超支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として90%超支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

(ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。また、過年度における90%超支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額否認され、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 保証金、建設協力金、敷金に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うことという要件があります。従って、保証金、建設協力金または敷金等の全部もしくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないこととなります。また、敷引き、償却等の取り扱いに関して会計・税務の取り扱いが異なった場合には、追加で税負担が発生し、または利益配当等の損金算入要件が満たせない可能性があります。

(ホ) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口の総口数の50%超が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヘ) 不動産の取得に伴う軽減措置の適用が受けられないリスク

投資法人が直接に不動産を取得する場合において、投資法人の規約に資産運用の方針として一定の内容の記載があり、その他の税務上の要件を満たす場合には、登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用が認められています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更等され若しくは軽減措置が廃止された場合にはこの軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ト) 税制変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(チ) 投資口を保有する投資主について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、事業年度終了の時に発行済投資口が50人以上の投資主によって所有されていること、又は、適格機関投資家のみによって所有されていることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、投資口を所有する投資主が50人未満になる可能性があります。

(リ) 借入金にかかる利益配当等の損金算入要件に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合においては、利益配当等の損金算入要件を満たせないこととなります。その結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他

(イ) 取得予定資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」に記載の取得予定資産を購入する予定としています。これに関連し、本投資法人は、取得予定資産の所有者又は信託の受益者との間で、停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

しかし、本書の日付以後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主に損害を与える可能性があります。

なお、本投資法人は取得予定資産のみを取得することを目的として組成されたものではありません。今後、資産運用会社を通じて行う資産の運用において、取得予定資産の売却及び取得予定資産以外の特定資産の取得又は売却が行われる予定です。

(ロ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定ですが、その購入資金は、本募集によって調達した資金のほか、資金の借入れを行うことで調達する予定としています。しかし、本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生するその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変更により投資主に損害を与える可能性があります。

(八) 信託不動産収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 信託不動産収益状況」記載の収益状況は、本書の日付現在において本投資法人が第1期営業期間を終了していないため、正規の決算手続を経たものではなく、正規の決算手続とは異なる手続により算出されている場合があります。また会計監査等の手続を経ず、あくまでも参考として作成された情報です。これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全である虞があります。また、将来における数値を保証又は表示するものではありません。従って、本投資法人は、正規の決算手続を行い、一般に公正妥当と認められた会計原則に従って今後その収支を作成し、会計監査を受けることとなりますが、当該監査済みの収支及び財務に関するは信託不動産収支状況に記載された数値と大幅に異なるおそれがあります。

(二) 未監査の財務数値に関するリスク

本投資法人が公表することのある未監査の財務項目の金額は、参考として記載されたもので、本投資法人の第1期計算期間において適用ある会計原則に基づいて作成される財務諸表の場合と異なる手続による場合があります。また、かかる金額は本投資法人の第1期計算期間にかかる財産の状態及び損益の状況を明示又は黙示的に示唆するものではありません。適用ある会計原則に従って今後作成される第1期計算期間にかかる監査済みの財務数値は、かかる金額と大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規制を遵守するとともに、資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

資産運用会社の体制

(イ) 資産運用会社は、資産運用会社が策定し、本投資法人の役員会に報告される「運用ガイドライン」を遵守することによりリスク管理を行います。

- (ロ) 資産運用会社は、利害関係者との本投資法人の間の取引については、資産運用会社の取締役会に付され、取締役の全員が出席の上、出席取締役全員一致をもって取引にかかる議案を決定するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反にかかるリスク管理を行います。
- (ハ) 資産運用会社は、内部者取引の未然防止についての社内規程を定め、役職員のインサイダー取引の類似取引防止に努めています。
- (ニ) 資産運用会社は、委員会を設け、運用にかかる年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。
- (ホ) 資産運用会社は、コンプライアンスを所管するコンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス委員会を設け、投資委員会による審議の経過及び投資判断について審議し、法令遵守の状況を監視します。また、その結果については、内容により取締役会の決議事項とされています。
- (ヘ) 資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

本投資法人の体制

本投資法人は、3か月に1回以上役員会を開催し、資産運用会社の運用状況の報告を受けるほか、執行役員は適宜資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、資産運用会社の管理・監督を行います。

以上のように、本投資法人及び資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずる恐れがあります。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主（証券保管振替制度に関する実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします。

(イ) 執行役員の報酬は、1人当たり月額100万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

(ロ) 監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条）。

(注) 本投資法人は、投信法第109条第1項第4号の行為に関する執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度として、役員会の決議をもって免除することができるものとしています（規約第19条）。

(1) 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記(2)に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額。

(2) 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額。

資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、資産運用会社に対して委託業務報酬を支払います。当該報酬は、運用報酬1、2及び3からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる委託業務報酬に、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

(イ) 運用報酬1

各計算期間において本投資法人が保有する各運用資産の保有期間に応じて、当該各運用資産の資産額に年率0.50%（但し、各計算期間の直前の決算期現在の本投資法人の運用資

産総額が1,000億円に達するまでの間は、各運用資産に乗ずる年率を0.35%とします。) を乗じた額(1年を365日とした実日数による日割計算。1円未満切捨。)を運用報酬1とします。なお、「計算期間」とは、本投資法人の決算期の翌日(同日を含みます。)から3ヶ月目の月末日(同日を含みます。)まで、及び、当該末日の翌日(同日を含みます。)から決算期(同日を含みます。)までの各期間をいいます。但し、最初の計算期間は、本投資法人の成立日(同日を含みます。)から最初に到来する決算期の3ヶ月前の月末日(同日を含みます。)までとします。また、各運用資産の「資産額」とは、計算期間中に本投資法人が取得した運用資産については、取得時の当該運用資産にかかる鑑定評価額を、それ以外の運用資産については、直前の決算期を調査の時点として鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査等による価格を意味します。

運用報酬1は、各計算期間の終了日から1ヶ月以内に支払うものとします。

(ロ) 運用報酬2

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬2控除前の分配可能金額の3.0%に相当する金額(1円未満切捨。)を運用報酬2とします。なお、「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計基準に準拠して計算される税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいいます。

運用報酬2は、当該営業期間にかかる決算書類の承認後1ヶ月以内に支払うものとします。

(ハ) 運用報酬3

本投資法人が規約に定める特定資産を取得した場合において、その取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)の1.0%を上限とする料率を乗じた金額を運用報酬3とします。

運用報酬3は、本投資法人が当該特定資産を取得した日が属する月の翌月末日までに支払うものとします。

一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者であるみずほ信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

(イ) 本投資法人の機関の運営に関する事務(投信法第111条第4号に規定する事務のうち、本投資法人が名義書換事務受託者であるUFJ信託銀行株式会社との間で本投資法人の成立時に締結した投資口事務代行委託契約において名義書換事務受託者に委託された事務以外のもの。)

(ロ) 計算に関する事務(投信法第111条第5号に規定する事務。)

(ハ) 会計帳簿の作成に関する事務(投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第2項第6号に規定する事務のうち、上記の投資口事務代行委託契約において名義書換事務受託者に委託された事務以外のもの。)

(ニ) 納税に関する事務(投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第2項第7号に規定する事務。)

(ホ) その他(イ)ないし(ニ)に準ずる業務又は付随する一定の業務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

a. 一般事務委託契約締結日又は3月若しくは9月の各1日から、その直後に到来する2月又は8月の各末日までを計算期間として、各計算期間の報酬(以下「一般事務報酬」といいます。)は、本投資法人の保有する資産が、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提に、次の各号に定める金額の合計額に消費税相当額を加算した金額とします。

() 当該契約締結日から、当該契約締結日の1年後応当日の前日までに、1年を365日として年2,500万円を日割計算した金額。但し、当該契約締結日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、本投資法人の出資総額がはじめて5億円を超えた日(以下「基準日」といいます。)の前日までは年120万円、基準日以降は年2,500万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額とします。

() 当該契約締結日の1年後応当日から、当該契約締結日の2年後応当日の前日までに、1年を365日として年3,500万円を日割計算した金額。

() 当該契約締結日の2年後応当日から、当該契約締結日の3年後応当日の前日までに、1年を365日として年4,500万円を日割計算した金額。

() 当該契約締結日の3年後応当日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、6ヶ月分の料率を記載した以下の基準報酬額表により計算した金額。なお、6ヶ月に満たない場合は、当該計算期間の実日数をもとに日割計算した金額とします。

(基準報酬額表)

資産総額	算定方法(6ヶ月分)
500億円以下の部分について	資産総額×0.0200%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額×0.0175%
1,000億円超の部分について	資産総額×0.0150%

b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

d. 上記 a. に定める金額は、本投資法人の保有する資産が、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提としています。本投資法人の保有する資産にこれら以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

名義書換事務受託者への支払報酬

本投資法人は、名義書換事務受託者である U F J 信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- (ロ) 投資口の譲渡・移転等にかかる名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務
- (ハ) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- (ニ) 投資証券の発行に関する事務
- (ホ) 投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- (ヘ) 投資主、実質投資主及び登録質権者並びにこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- (ト) 前各号に掲げるもののほか、投資口に関して投資主又は実質投資主が提出する届出の受理に関する事務
- (チ) 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
- (リ) 投資主及び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
- (ヌ) 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- (ル) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、証券保管振替機構等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ヲ) 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他に関連して本投資法人が臨時に指定する事務

(ワ) 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務

(カ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）

(ヨ) (イ)ないし(カ)に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務

(タ) (イ)ないし(ヨ)に掲げる事項に付随する事務並びにその他前各号以外の投信法第111条第2号、第3号（但し、投資法人債券の発行に関する事務を除きます。）及び第4号（但し、投資主総会の運営に関するものに限ります。）に規定する事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- a . 本投資法人は委託事務代行の対価として、名義書換事務受託者に対し、当該契約書の下表に掲げる手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人、名義書換事務受託者協議の上決定するものとします。
- b . 名義書換事務受託者は前 a . の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに名義書換事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。
- c . 上記 a . の記載にかかわらず、本投資法人がその投資口を上場する日の前日までは、下表に掲げる手数料によらず、名義書換事務受託者の手数料は月額金30,000円とします。なお、1ヶ月に満たない期間については、実日数をもとに日割計算するものとします。

項目	手数料	
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し月額を最低額を220,000円とします 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資口数1口につき、 から の場合を除き120円 証券保管振替機構名義への書換の場合100円 商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き、 120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)	
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し1回の最低額を350,000円とします 2. 振込指定分 1件につき 130円加算	
分配金支払料	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき 500円 2. 月末現在未払投資主 1名につき 5円	
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	
諸届受理料	諸届受理1件につき550円	
諸通知封入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増す毎に10円加算 (2) はがき 1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を30,000円とします 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき5円	
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき 250円	
議決権行使書作成集計料	1. 議決権行使書作成料 作成1枚につき18円 2. 議決権行使書集計料 集計1枚につき25円 但し1回の集計につき最低額を25,000円とします	
証明・調査料	発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	
保管振替 制度関係	実質投資主管理料	1. 月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 210円 10,000名まで 180円 30,000名まで 150円 50,000名まで 120円 50,001名以上 100円 但し月額を最低額を60,000円とします 2. 月中に失格となった実質投資主1名につき40円
	実質投資主に関するデータ受理料	1. 実質投資主票登録料 受理1件につき 200円 2. 実質投資主通知受理料 受理1件につき 100円

本表に定めのない臨時事務(新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等)については両当事者協議の上、その都度手数料を定めます。

資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社であるみずほ信託銀行株式会社（以下、「本資産保管会社」といいます。）に対して、本投資法人の資産の保管にかかる業務を委託しています。

上記の業務に対して本投資法人は、以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

(イ) 上記の業務にかかる報酬（以下「資産保管業務報酬」といいます。）は、資産保管業務委託契約締結日又は3月、9月の各1日から、2月、8月の各末日までを計算期間として、各計算期間について、本投資法人の保有する資産が、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提として、次の各号に定める金額の合計額に消費税相当額を加算した金額です。

a. 当該契約締結日から、当該契約締結日の1年後応当日の前日までについて、1年を365日として年1,500万円を日割計算した金額。但し、当該契約締結日における本投資法人の出資総額が5億円以下である場合は、本投資法人の出資総額がはじめて5億円を超えた日（以下「基準日」といいます。）の前日までは年120万円、基準日以降は年1,500万円を、それぞれ1年を365日として日割計算した金額。

b. 当該契約締結日の1年後応当日から、当該契約締結日の2年後応当日の前日までについて、1年を365日として年1,500万円を日割計算した金額。

c. 当該契約締結日の2年後応当日から、当該契約締結日の3年後応当日の前日までについて、1年を365日として年1,500万円を日割計算した金額。

d. 当該契約締結日の3年後応当日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第1項第1号に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6ヶ月分の料率を記載した以下の基準報酬額表により計算した金額。なお、6ヶ月に満たない場合は、当該計算期間の実日数をもとに日割計算した金額。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（6ヶ月分）
500億円以下の部分について	資産総額×0.0100%
500億円超1,000億円以下の部分について	資産総額×0.0075%
1,000億円超の部分について	資産総額×0.0050%

(ロ) 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担となります。

(ハ) 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び本資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更すること

ができます。

(二) なお、上記(イ)に定める金額は、本投資法人の保有する資産が、信託の対象となる建物につき転貸を目的とするマスターリース契約が締結された不動産信託の信託受益権又は預金であることを前提としています。本投資法人の保有する資産にこれら以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び本資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額と同額）と、投資者向けに募集する価額（発行価格）の差額の総額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債務を除く。）1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

会計監査人報酬

会計監査人の報酬は、1 営業期間につき、金1,500万円を上限として役員会で決定する金額とします。その支払いは決算日後3月以内に会計監査人の指定する口座へ振込む方法により行います（規約第26条）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する以下の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は発生した損害金を負担します。

不動産関連資産の取得及び処分に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他不動産関連資産の取得及び処分にかかる公租公課、不動産関連資産の取得及び処分にかかる仲介手数料等、不動産関連資産の取得時及び取得検討時のデュー・ディリジェンス等の調査にかかる費用（外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用、鑑定評価費用、専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。）等

運用資産の運営に関する費用

テナント誘致にかかる費用（媒介手数料、広告宣伝費等）、管理委託費用（プロパティ・マネジメント会社へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）、不動産関連資産に付保された保険料、不動産関連資産にかかる維持修繕費用（改修等を含みます。）、水道光熱費、借地借家料、運用資産の維持にかかる公租公課、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用等

借入れ等（投資法人債を含みます。）に関する費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出す

る場合の提出費用も含まます。)、借入金利息及び借入れにかかる諸費用(借入枠設定費用、ローン実行手数料等)、投資法人債の発行にかかる諸費用(引受手数料等)、本投資法人の広告宣伝、IR活動にかかる費用、専門家等に対する報酬又は費用(法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。)等

運用報告書等の作成等に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用、財務諸表、資産運用報告書、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付にかかる費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まます。)、運用資産にかかる定期的な調査の費用、専門家等に対する報酬又は費用(法律顧問、税務・会計顧問及び司法書士等を含みます。)等

投資証券又は投資法人債の発行にかかる費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付にかかる費用(監督官庁等に提出する場合の提出費用も含まます。)、申込証及び券面の作成、印刷及び交付にかかる費用(印紙税を含みます。)、投資証券の上場及びその上場維持に関する費用(上場審査費用、上場費用等)、払込金取扱手数料、アドバイザー(法律顧問、税務・会計顧問、司法書士及び証券会社等を含みます。)に支払う費用、募集にかかる広告宣伝費等

本投資法人の運営に関する費用

分配金支払にかかる費用(取扱手数料、領収証作成交付費用等)、投資主総会招集にかかる費用(公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等)、執行役員及び監督役員にかかる保険料等

その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

(5) 【課税上の取扱い】

投資主及び投資法人に関する一般的な課税上の取扱いは以下のとおりです。税法等が改正された場合は、以下の内容が変更になることがあります。

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。従って、分配金を受取る際に20%の税率により源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。

但し、個人投資主が本投資法人から平成20年3月31日までの間に受取るべき分配金については、源泉徴収税率は10%(所得税7%、地方税3%)、平成20年4月1日以降に受取るべき分配金については20%(所得税15%、地方税5%)となっています。

なお、本投資法人の配当については、受取る金額にかかわらず源泉徴収のみで課税関係を終了させる配当所得申告不要制度の選択が可能です。従って、個人投資主が本投資法人から受取る分配金については、源泉徴収だけで納税手続を終了することができます。

但し、これらの特例は事業年度終了の日における本投資法人の発行済投資口総数の100

分の5以上を有する個人については適用されません。

(ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記(イ)における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、利益を超える金銭の分配の額のうち、みなし配当以外の金額は、投資口の譲渡にかかる収入金額として取り扱われます。個人投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります（注2）。この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には、株式等の譲渡所得として原則として下記(ハ)と同様の課税上の取扱いを受けます。

出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額です。

$$(注1) \text{ みなし配当} = \frac{\text{出資払戻し額} - \frac{\text{投資法人の出資払戻し直前の税務上の資本等の金額}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}} \times \text{一定割合} * \times \frac{\text{各投資主の出資払戻し直前の保有投資口数}}{\text{投資法人の出資払戻し直前の発行済投資口総数}}$$

$$* \text{一定割合} = \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の税務上の前期末純資産価額（前期末時から当該払戻し等の直前の時までの間に、資本等の金額又は連結個別資本等の金額が増加又は減少した場合には、その増加した金額を加算し又はその減少した金額を控除した金額）}} \quad (\text{小数点第3位未満を切上げ})$$

$$(注2) \text{ 譲渡収入の金額} = \text{出資払戻し額} - \text{みなし配当金額} (注1)$$

$$\text{譲渡原価の額} = \text{出資払戻し直前の投資口の取得価額} \times \text{一定割合} * (\text{上記} * \text{と同じ})$$

なお、（注）のみなし配当の額及び一定割合については、本投資法人から各投資主に通知します。

(ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合の税率は、平成19年12月31日までは、10%（所得税7%、地方税3%）、平成20年1月1日以降は20%（所得税15%、地方税5%）の税率により課税されます。

本投資法人の投資口の譲渡に際して譲渡損が生じた場合は、ほかの株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額との通算は認められますが、株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の合計額が損失となった場合は、その損失はほかの所得と通算することはできません。但し、証券会社等を通じて上場投資証券たる投資口を譲渡したこと等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の株式等の譲渡にかかる譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。利益分配を受取る際には20%の税率で源泉徴収されますが、この源泉税は所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

但し、平成20年3月31日までに受取るべき分配金については、所得税の源泉徴収税率が7%、平成20年4月1日以後に受取るべき分配金については15%の税率に軽減されます。

(ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し(減資)として取り扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として上記(イ)における利益の配当と同様の課税上の取扱いを受けます。また、利益を超える金銭の分配の額のうちみなし配当以外の金額は投資口の譲渡にかかる収入金額として取り扱われます。各投資主はこの収入に対応する譲渡原価を計算する必要があります。この計算の結果、譲渡収入と譲渡原価との間に差額がある場合には譲渡損益として原則として(二)と同様の課税上の取扱いを受けます。みなし配当、譲渡原価、譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

出資の払戻しを受けた後の投資口の帳簿価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の帳簿価額から、出資の払戻しにかかる譲渡原価を控除した金額となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には期末日の時価で、売買目的以外の有価証券である場合には原価で評価されます。

(ニ) 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人税の課税所得の計算上、益金又は損金として計上されます。

本投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を本投資法人の損金に算入することが認められています。そのための主な要件は次のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること。
- b. ほかの法人(一定の要件を満たす場合には特定目的会社を除きます。)の発行済株式総数又は出資総額の50%以上を有していないこと。(注)
- c. 借入れは、適格機関投資家からのものであること。

- d．事業年度終了時に同族会社に該当していないこと。
- e．発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
- f．投資法人の事業年度終了時において、その発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること。

(注) 平成16年度税制改正により、一定の投資法人が一定の特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際においては、一定の要件を満たすことによりb．の要件の除外事項とされる特例が新設されました。本投資法人に関しては、第1期においては当該要件を満たしていないためこの特例の適用はありませんが、第2期以降においては適用対象となる投資法人の要件を満たします。

(口) 不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されます。なお、平成18年3月31日までは税率が1%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を75%以上とする旨の記載があること、その他の要件を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が0.6%に軽減されます。

b．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価格に対し4%の税率により課されます。なお、この税率は、平成18年3月31日までに取得した不動産に限り、3%となります。但し、規約において、資産の運用の方針として、「特定不動産の割合」を75%以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が3分の1に軽減されます。また、特別土地保有税については平成15年以降当分の間その課税が行われないこととなりました。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第1期営業期間に係る決算は確定していません。資産総額、負債総額、純資産総額については期中では正確に把握できないため、以下の表ではこれらの事項を記載していません。

(本書の日付現在)

資産の種類	用途	地域	取得価格合計 (百万円)	取得価格総額に対する比率(%)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	都心主要5区	46,972	48.5
		東京23区(都心主要5区を除く。)	22,973	23.7
		東京23区を除く東京圏	17,910	18.5
		地方	8,954	9.3
合計			96,809	100.0

(注1)取得価格合計は、本取得済み資産のうち各地域に所在するものの取得価格の合計額で取得に伴う付帯費用は含まれていません。金額については百万円未満を四捨五入しています。

(注2)取得価格総額に対する比率は小数点第2位を四捨五入しています。

(注3)都心主要5区、東京23区(都心主要5区を除く。)、東京23区を除く東京圏及び地方の内容については、前記「2 投資方針(2)投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」をご参照下さい。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

本投資法人が、本書の日付現在保有する資産及び取得を予定している資産の詳細については、前記「2 投資方針(2)投資対象 取得予定資産及び既に取得した資産の概要」をご参照下さい。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

本投資法人の第1期営業期間に係る決算は確定していないため、純資産等の推移については記載していません。

本投資証券は、東京証券取引所に平成16年12月15日に上場されており、同取引所における近時の市場相場は以下のとおりです。

月別最高・ 最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成16年 12月	平成17年 1月	平成17年 2月	平成17年 3月	平成17年 4月	平成17年 5月	平成17年 6月
	最高	607,000 円	610,000 円	599,000 円	605,000 円	627,000 円	635,000 円	687,000 円
	最低	561,000 円	593,000 円	576,000 円	580,000 円	594,000 円	607,000 円	621,000 円
	売買 高	30,244口	8,228口	4,296口	4,045口	4,545口	3,489口	3,948口

【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年8月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成17年8月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、前記「第一部 証券情報」に従って一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売価格等の申込みの条件については前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(2) 買戻し手続等

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の買戻しを行いません（規約第5条）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(イ) 1口当たりの純資産額の算出

1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

(ロ) 資産評価の方法

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ハ) 資産評価の基準日は、原則として、本投資法人の各営業期間の末日とします。

(ニ) 公表方法及び投資者による照会方法

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び付属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第48条）。貸借対照表を含む計算書類等は、決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項及び第5項）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）の本支店で入手することができます。

保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます。保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取

引明細書」を交付する方法によることも可能です。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

存続期間

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成16年9月27日）から平成17年8月末日までとします（規約第34条）。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、2,000,000口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得たうえで、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第6条第3項）。

b. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第6条第2項）。

(ロ) 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

- a. 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生（なお、本投資法人の規約において存立時期又は解散事由の定めはありません。）。
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併
- d. 破産
- e. 解散を命ずる裁判

- f . 投信法第187条の登録の取消し
- g . 投信法第190条第1項の規定による第187条の登録の拒否

(八) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、商法第343条第1項)。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記

「(3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

a . 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)との間の資産運用委託契約

() 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日(平成16年10月28日)に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

(a) 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得たうえで、運用会社は本投資法人の同意を得たうえで、当該契約を解約することができます。

(b) 前(a)の記載にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができます。

A . 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

B . 前A . に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

(c) 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとします。

A．投資信託委託業者でなくなったとき

B．投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

C．解散したとき

() 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

() 解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

b. 一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

() 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成16年9月27日）から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

() 契約期間中の解約に関する事項

(a) 当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。

(b) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、一般事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

(c) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

(d) 当事者のいずれか一方について、当該契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより当該契約を直ちに解除することができます。

() 契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者が協議し合意のうえ、契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

() 契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

c. 名義書換事務受託者（UFJ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

() 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、契約の効力発生日（平成16年9月27日）から平成19年9月30日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には、当該契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(b) 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、ほかの当事者は契約の解除を文書で通知することができます。当該契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。

A. 支払停止又は会社更生手続、民事再生手続、破産手続、会社整理手続、特別清算手続、特定調停手続その他これらに類する倒産手続開始の申立がなされた場合

B. 当該契約につき、重大な違反をした場合

() 契約の内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容については、当事者間で協議のうえ、書面により合意した場合に限り、変更することができます。

() 契約の変更の開示方法

投資口事務代行委託契約が解約され、名義書換事務受託者の異動があった場合には、

証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

d. 資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

() 契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、契約締結の日から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

() 契約期間中の解約に関する事項

前()にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、資産保管委託契約を解除することができます。

(a) 当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、資産保管委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。

(b) 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。

(c) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。若しくは、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。

(d) 当事者のいずれか一方について、当該契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。なおこの場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより当該契約を直ちに解除することができます。

() 契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意のうえ、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性並びに準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

() 契約の変更の開示方法

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に

基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

e . 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第24条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第25条）。

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、33条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本(ロ)において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

(ハ) 資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと

認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、投信法施行令第97条、第193条、投信法施行令第95条)。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第96条において、投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること、投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

本投資法人の資産運用にかかる自主ルール(利益相反対策ルール)

(イ) 一般原則

資産運用会社は、利害関係者との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、資産運用会社が運用資産の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である運用ガイドライン及び委員会規程に以下のような定めをおいています。

(ロ) 概要

- a. 資産運用会社の取締役会規則又は委員会規程に基づき、以下の要請があります。
 - ・ 利害関係者と本投資法人との取引にかかる議案については、資産運用会社の取締役の全員が出席し、出席取締役の全員一致をもって決し、かかる決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる取締役又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する取締役(兼職の場合を意味し、当会社に転籍又は出向している場合を除きます。)は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとし、その取締役の数は、この場合の取締役及び出席取締役の数に算入しません。
但し、病気、事故、その他やむを得ない事情により出席できない取締役が、かかる事実を証する書面を取締役に提出した場合には(但し、やむを得ない事情により事前に当該書面を提出することが困難であると他の取締役全員が認めた場合には、可能な限り速やかに当該書面を提出すれば足りません。)、当該取締役はこの場合の取締役及び出席取締役の数に算入されません。
 - ・ 投資委員会の審議内容に、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する事項が含まれる場合には、当該利害関係者に該当することとなる委員又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する委員(兼職の場合を含みますが、当該会社に出向又は転籍している場合を除きます。)を、投資委員会に出席させることはできません。
 - ・ 投資委員会の決議(決議方法の詳細については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投

資法人の機構 投資法人の運用体制(八)委員会 a.投資委員会」をご参照下さい。)の採択において、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する議案については、議決権を有する委員の議決権の過半数の賛成並びに社外取締役2名及び外部専門家の賛成により採択されなければなりません。

- ・ 投資委員会(及びコンプライアンス委員)の委員は、1人につき1個の議決権を有しますが、利害関係者と本投資法人との取引に関して投資委員会(又はコンプライアンス委員会)が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる投資委員(又はコンプライアンス委員)又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する投資委員(又はコンプライアンス委員)(兼職の場合を含むが、当社に出向又は転籍している場合を除きます。)は、当該決議対象となる議案について議決権を有しません。
- ・ コンプライアンス委員会の審議内容に、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する事項が含まれる場合には、当該利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有するコンプライアンス委員(兼職の場合を含むが、当社に出向又は転籍している場合を除きます。)を、当該決議後対象となる事項について議決権を有しません。
- ・ 利害関係者と本投資法人との間の取引及び法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する者と本投資法人との取引については、コンプライアンス委員会が審議し、コンプライアンス委員会で可決された後、取締役会に付議されなければなりません。

b.運用ガイドラインにおいて、下記(八)のような基準に従って、利害関係者との取引を行うことが義務付けられています。

(八) 基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

a. 利害関係者からの物件・資産の取得

() 不動産及び不動産信託受益権の場合

1物件当たりの「投資額」(購入金額のみを指し、税金・取得費用等は含みません。)は、鑑定評価額以下とします。但し、売主が当該不動産等の取得に要した諸費用(各種手数料、デュー・ディリジェンス費用、登録免許税等)相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。

() その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記()に従うものとします。

b. 利害関係者への物件・資産の売却

- () 不動産及び不動産信託受益権の場合
1 物件当たりの「売却額」(売却金額のみを指し、税金・取得費用等は含みません。)は、鑑定評価額以上とします。
- () その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記()に従うものとします。
- c . 利害関係者への物件の賃貸
市場相場及び当該物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案し、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。
- d . 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託
前記「2 投資方針 (1) 投資方針 運営管理方針 (ロ) 管理方針」をご参照下さい。
- e . 利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料
 - () 売買
媒介又は仲介手数料は売買価格の3%を上限とします。
 - () 賃貸
媒介又は仲介手数料は契約賃料の1ヶ月分相当を上限とします。
- f . 利害関係者に対する工事の発注
第三者の見積価格、内容と比較検討したうえで発注します。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
 - () 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
 - () 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
 - () 投資口の併合
 - () 投資法人の解散
 - () 規約の変更

() その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

(口) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

() 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。

() 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。

() 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

() 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。

() 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。

() 上記()の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

() 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者としてします。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、投信法等の法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

金銭の分配を受ける権利及び残余財産の分配を受ける権利を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投信法等の法令の定めにより、投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成16年9月27日から平成17年8月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者であるUFJ信託銀行株式会社の定める手続に従って本投資証券の名義書換を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番3号
UFJ信託銀行株式会社 本店

取次所 : UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

代理人の名称及び住所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番3号
UFJ信託銀行株式会社 本店

手数料 : なし

(UFJ信託銀行株式会社に対して直接名義書換手続を行う場合には、手数料はかかりません。なお、他の証券会社等を通じて名義書換手続を行う場合、当該証券会社等に対する手数料が別途必要となることがあります。)

2 投資主又は投資法人債権者に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他

- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等

- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利

- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係

- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 金銭の分配に係る計算書
 - (4) キャッシュ・フロー計算書
 - (5) 附属明細表
 - 2 投資法人の現況
 - (1) 純資産額計算書

- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成16年9月21日	設立企画人（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）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成16年9月27日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成16年9月27日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成16年10月27日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号 関東財務局長 第28号）
平成16年12月15日	東京証券取引所に上場

2【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員 (注)	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	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	中村 里佳	昭和61年10月 平成2年2月 平成11年4月 平成16年9月	中央会計事務所(現中央青山監査法人) 入所 公認会計士登録 株式会社さくら総合事務所 入所(現在に至る) ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員就任(現在に至る)	0

(注) 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。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会において選任されます(投信法第95条、第100条、規約第17条第1項)。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員は、この限りではありません(投信法第72条、規約第17条第1項但書)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です(規約第17条第2項)。但し、補欠又は増

員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項及び第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更
該当事項はありません。

営業譲渡又は営業譲受
該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項
該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託され東京証券取引所への追加上場日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に証券会社に通知された方には、受渡期日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場されており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます(規約第33条)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(規約第29条第1項第1号、第2号又はに定めるもの)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。但し、設備等については正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上問題ないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの評価方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(規約第29条第1項第2号に定めるもの)

信託財産が(イ)に掲げる資産の場合は(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第1項第2号に定めるもの)

信託財産の構成資産が(イ)に掲げる資産の場合は、(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分(規約第29条第1項第2号に定めるもの)

匿名組合出資持分の構成資産が(イ)ないし(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

(ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第1項第2号に定めるもの)

信託財産である匿名組合出資持分について(ニ)に従った評価を行った上で、これらの合

計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ヘ) 有価証券(規約第29条第1項第3号、第2項第1号 ないし 、 又は に定めるもの)
公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額とします。但し、優先出資証券及びコマーシャル・ペーパーについて、公表されている最終価格に基づき算出した価額又は合理的に算出された価額がない場合には、取得原価により評価します。

(ト) 金銭債権(規約第29条第2項第1号 に定めるもの)
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額とします。

(チ) 金銭の信託の受益権(規約第29条第2項第1号 に定めるもの)
信託財産の構成資産が(ヘ)又は(ト)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(リ) 金融デリバティブ取引に関する権利(規約第29条第2項第2号に定めるもの)

a. 取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価します。

b. 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについてはヘッジ会計が適用できるものとしします。

d. その他

上記に定めがない場合は、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記 と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとしします(規約第33条第2項)。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(ロ) 不動産、地上権又は土地の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組

合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

資産評価の基準日は、本投資法人の各営業期間の末日としますが、規約第29条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第33条第3項）。

公表方法及び投資者による照会方法

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び付属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第48条）。貸借対照表を含む計算書類等は、決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付されます（投信法第131条第2項、第4項及び第5項）。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）の本支店で入手することができます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託することができます。保護預りの場合、本投資証券は混蔵保管され、投資主に対しては預り証が交付されます。保護預り証券について預り証を省略し、取引の都度、その時点で残高が記載された「取引明細書」を交付する方法によることも可能です。

投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を機構に預託することができます。この場合、機構は預託された本投資証券について分別管理せず混蔵保管によって集中管理します。機構は、預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への名義書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は、本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わず直接保有する場合、本投資証券の券面は、投資主が自らの責任において保管することとなります。

(3) 【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします。但し、本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成16年9月27日）から平成17年8月末日までとします（規約第34条）。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行する投資口の総口数は、2,000,000口とします（規約第6条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第6条第3項）。

(ロ) 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第6条第2項）。

解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生（なお、本投資法人の規約において存立時期又は解散事由の定めはありません。）。

(ロ) 投資主総会の決議

(ハ) 合併

(ニ) 破産

(ホ) 解散を命ずる裁判

(ヘ) 投信法第187条の登録の取消し

(ト) 投信法第190条第1項の規定による第187条の登録の拒否

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨

時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

(イ) 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）との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日（平成16年10月28日）に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から1年間とします。但し、期間満了の3ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に1年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(i) 本投資法人又は資産運用会社は、相手方に対し、3ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得たうえで、運用会社は本投資法人の同意を得たうえで、当該契約を解約することができます。

() 上記(i)の記載にかかわらず、本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により当該契約を解約することができます。

(a) 資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

() 本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該契約を解約しなければなりません。この場合、資産運用会社は当該契約の解約に同意するものとし、

(a) 投資信託委託業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ロ) 一般事務受託者（みずほ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、契約締結の日（平成16年9月27日）から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

b．契約期間中の解約に関する事項

- () 当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、当該契約は当事者が合意して指定した日に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、一般事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、当事者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方について、当該契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより当該契約を直ちに解除することができます。

c．契約の内容の変更に関する事項

一般事務委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者が協議し合意のうえ、契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

d．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(八) 名義書換事務受託者（UFJ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

a．契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、契約の効力発生日（平成16年9月27日）から平成19年9月30日までとし、有効期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

() 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には、当該契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

() 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、ほかの当事者は契約の解除を文書で通知することができます。当該契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。

(a) 支払停止又は会社更生手続、民事再生手続、破産手続、会社整理手続、特別清算手続、特定調停手続その他これらに類する倒産手続開始の申出がなされた場合

(b) 当該契約につき、重大な違反をした場合

c．契約の内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容については、当事者間で協議のうえ、書面により合意した場合に限り、変更することができます。

d．契約の変更の開示方法

投資口事務代行委託契約が解約され、名義書換事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(二) 資産保管会社（みずほ信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a．契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、契約締結の日から3年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の3ヶ月前までに、当事者のいずれか一方からその相手方に対して、有

効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、当該契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに1年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって当該契約は終了します。

b. 契約期間中の解約に関する事項

上記 a. にかかわらず、以下のそれぞれに掲げる場合には、資産保管委託契約を解除することができます。

- () 当事者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、資産保管委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。
- () 当事者のいずれか一方が当該契約に違反し、当該契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を通告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、当該契約は同30日間の経過後に解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産、特別清算開始、会社整理開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。若しくは、当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は当該契約を直ちに解除することができます。
- () 当事者のいずれか一方について、当該契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。なおこの場合、その相手方は書面にてその判断を通知することにより当該契約を直ちに解除することができます。

c. 契約の内容の変更に関する事項

当事者は、互いに協議し合意のうえ、契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令との整合性及び本投資法人の規約との整合性並びに準則性を遵守するものとし、書面をもって行うものとします。

d. 契約の変更の開示方法

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(ホ) 会計監査人：中央青山監査法人

本投資法人は、中央青山監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、本投資法人設立時の投資口申込証に記載された会計監査人は、当該投資口の割当てが終了したときに、会計監査人に選任されたものとみなされます（規約第24条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記

の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第25条）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について以下の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、33条、投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を所有していること、その他当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を意味します（投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条）。

(イ) 資産運用会社の利害関係人等である次のa. からg. までに掲げる者の当該a. からg. までのそれぞれに定める顧客等の利益を得るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

- | | |
|--|---------------------------------------|
| a. 投資信託委託業者 | 投資信託委託業にかかる受益者又は投資法人資産運用業にかかる投資法人 |
| b. 信託会社 | 信託の引受けを行う業務にかかる受益者 |
| c. 信託業務を営む金融機関 | 信託の引受けを行う業務にかかる受益者 |
| d. 投資顧問業者 | 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約にかかる顧客 |
| e. 宅地建物取引業者 | 宅地建物取引業にかかる顧客 |
| f. 不動産特定共同事業者 | 不動産特定共同事業の事業参加者 |
| g. 上記a. からd. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として政令で定めるもの | 政令で定める顧客等 |

(ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

(ハ) 資産運用会社の利害関係人等である以下に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。

- a. 証券会社等
- b. 登録金融機関
- c. 宅地建物取引業者
- d. 上記a. からc. までに掲げる者のほか、政令で定めるもの

- (二) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が他の有価証券の引受けにかかる主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本 において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代

えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限

投資法人は、投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、投資法人の執行役員又は監督役員の親族、資産運用会社の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、投信法施行令第97条、第193条、投信法施行令第95条）。

- a．有価証券の取得又は譲渡
- b．有価証券の貸借
- c．不動産の取得又は譲渡
- d．不動産の貸借
- e．不動産の管理の委託
- f．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第96条において、投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること、投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められています。資産運用会社は、本書の日付現在投信法第34条の10第2項の届出を行っていません。

(2) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

一般原則

資産運用会社は、利害関係者との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、資産運用会社が運用資産の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である運用ガイドライン及び委員会規程に以下のような定めをおいています。

概要

(イ) 資産運用会社の取締役会規則又は委員会規程に基づき、以下の要請があります。

- ・ 利害関係者と本投資法人との取引にかかる議案については、資産運用会社の取締役の全員が出席し、出席取締役の全員一致をもって決し、かかる決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる取締役又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する取締役（兼職の場合を意味し、当会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとし、その取締役の数は、この場合の取締役及び出席取締役の数に算入しません。

但し、病気、事故、その他やむを得ない事情により出席できない取締役が、かかる事実を証する書面を取締役に提出した場合には（但し、やむを得ない事情により

事前に当該書面を提出することが困難であると他の取締役全員が認めた場合には、可能な限り速やかに当該書面を提出すれば足りる。)、当該取締役はこの場合の取締役及び出席取締役の数に算入されません。

- ・ 投資委員会の審議内容に、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する事項が含まれる場合には、当該利害関係者に該当することとなる委員又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を含みますが、当該会社に出向又は転籍している場合を除きます。）を、投資委員会に出席させることはできません。
- ・ 投資委員会の決議の採択において、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する議案については、議決権を有する委員の議決権の過半数の賛成並びに社外取締役2名及び外部専門家の賛成により採択されなければなりません。
- ・ 投資委員会（及びコンプライアンス委員）の委員は、1人につき1個の議決権を有しますが、利害関係者と本投資法人との取引に関して投資委員会（又はコンプライアンス委員会）が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる投資委員（又はコンプライアンス委員）又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する投資委員（又はコンプライアンス委員）（兼職の場合を含むが、当会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しません。
- ・ コンプライアンス委員会の審議内容に、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する事項が含まれる場合には、当該利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有するコンプライアンス委員（兼職の場合を含むが、当会社に出向又は転籍している場合を除きます。）を、当該決議後対象となる事項について議決権を有しません。
- ・ 利害関係者と本投資法人との間の取引及び法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する者と本投資法人との取引については、コンプライアンス委員会が審議し、コンプライアンス委員会で可決された後、取締役会に付議されなければなりません。

(ロ) 運用ガイドラインにおいて、下記のような基準に従って、利害関係者との取引を行うことが義務付けられています。

基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

(イ) 利害関係者からの物件・資産の取得

a. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「投資額」（購入金額のみを指し、税金・取得費用等は含みません。）

は、鑑定評価額以下とします。但し、売主が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デュー・ディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。

b．その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記a．に従うものとします。

(ロ) 利害関係者への物件・資産の売却

a．不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「売却額」（売却金額のみを指し、税金・取得費用等は含みません。）は、鑑定評価額以上とします。

b．その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記a．に従うものとします。

(ハ) 利害関係者への物件の賃貸

市場相場及び当該物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案し、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。

(ニ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

資産運用会社は、株式会社ニューシティエステートサービスが以下の要件を満たす限り、本投資法人が将来において組入れを行う物件のプロパティ・マネジメント業務を同社に委託することとしています。

- ・ 物件所在地域及び物件所在地域の不動産市場に精通しており、資産運用会社の定める委託業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されており、許認可上の要請を満たしていること。
- ・ 新規テナント募集に関する物件所在地域の地元仲介業者とのネットワークが構築されていること。
- ・ プロパティ・マネジメント業務に対する報酬が、物件所在地域の相場の範囲内であること。

(ホ) 利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料

a．売買

媒介又は仲介手数料は売買価格の3%を上限とします。

b．賃貸

媒介又は仲介手数料は契約賃料の1ヶ月分相当を上限とします。

(ヘ) 利害関係者に対する工事の発注

第三者の見積価格、内容と比較検討したうえで発注します。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第94条第1項、商法239条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません（投信法第140条、商法第343条第1項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載されている投資主とします（規約第15条）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第92条第1項）。また、本投資法人が、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めた場合には、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主に限られます（規約第11条第2項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条、商法第267条）

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条）

投資主は、a．招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、b．決議の内容が規約に違反するとき、又はc．決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令又は規約に違反することにより本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求す

ることができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行無効訴権（投信法第123条、商法第280条の15）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項、第105条第1項）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条第1項、第2項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が総会で決議すべきものでない場合はこの限りではありません。

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができます。

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、投資主総会招集手続及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り、）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を監督官庁に請求することができます。

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業

務の執行上著しい難局により投資法人に回復できないような損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配請求権（投信法第136条第1項）

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成された金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有します。金銭の分配方針に関しては前記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、所有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

(5) 払戻請求権（規約第5条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、投資法人の設立（その設立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることでもあります。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

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
(英文ではCBRE Residential Management KKと表示します。)

資本の額

2億1,000万円(本書の日付現在)

事業の内容

投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務を行います。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
平成15年5月27日	会社設立
平成15年10月17日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第82436号)
平成16年8月5日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第22号)
平成16年9月17日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第33号)

(ロ) 株式の総数及び資本の額の増減

a. 発行する株式の総数(本書の日付現在)

6,000株

b. 発行済株式の総数(本書の日付現在)

4,200株

c. 最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年5月26日	資本の額を1,000万円から1億1,000万円に増額
平成16年7月21日	資本の額を1億1,000万円から2億1,000万円に増額

(八) 経理の概況

資産運用会社は、第2期（自平成16年4月1日至平成17年3月31日）の財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けております。

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

a. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	平成17年3月31日
総資産	725,630
総負債	308,378
純資産	417,251

b. 最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

	第2期 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日
営業収益	809,894
経常利益	381,534
当期純利益	207,373

(二) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の過半数を超える株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役がほかの会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ホ) 関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- a . 本投資法人の資産の運用にかかる業務
- b . 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- c . 本投資法人の資産の状況についての本投資法人への報告業務
- d . 本投資法人の資産にかかる運営計画の策定業務
- e . その他本投資法人が随時委託する上記 a ないし d に付随し又は関連する業務

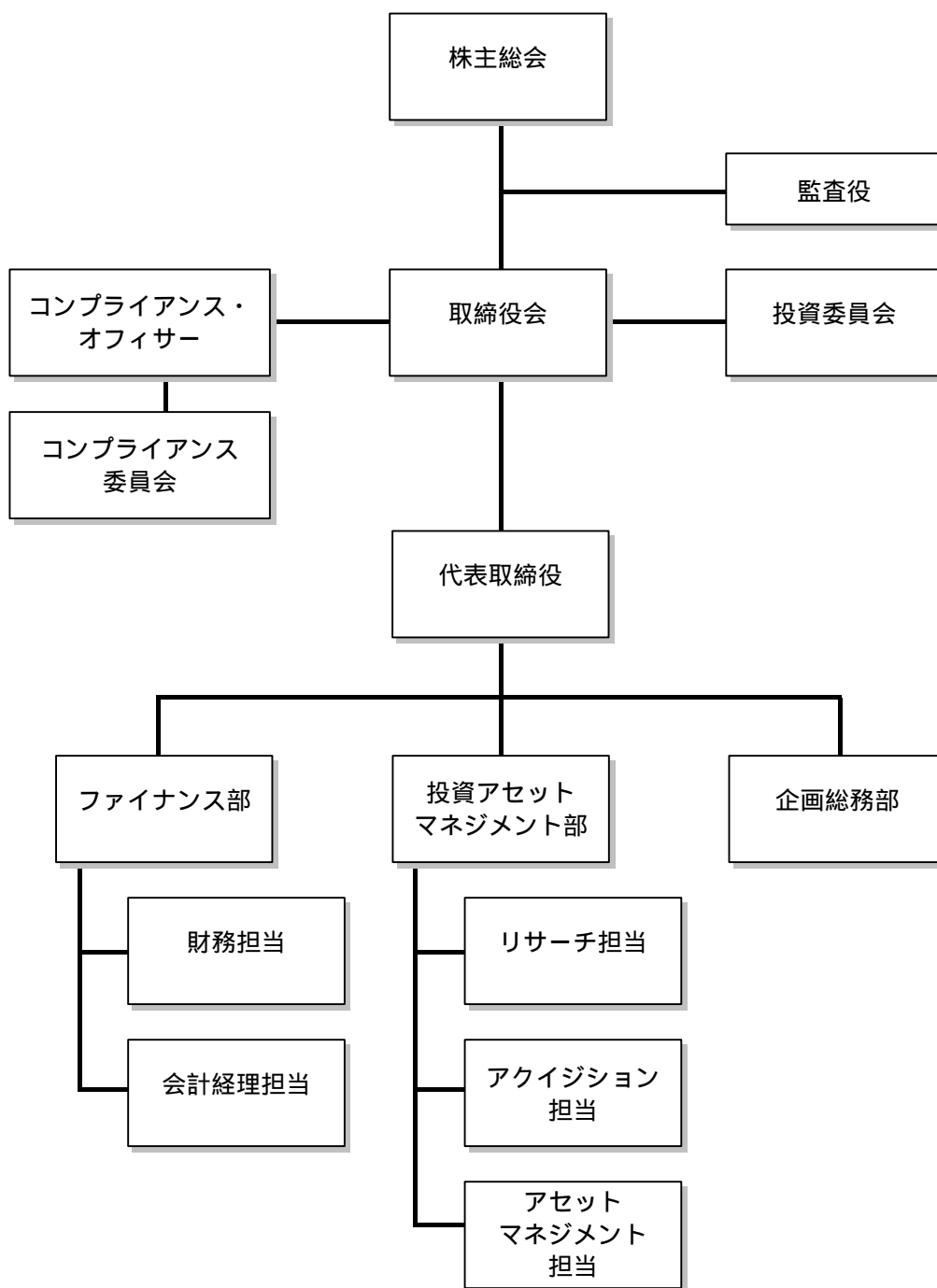
(2) 【運用体制】

(イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、次のページに記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて投資方針、運用資産の取得、売却、運用資産の運営管理方法を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項につき審議・決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、ファイナンス部、投資アセットマネジメント部及び企画総務部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

組織図



(ロ) 資産運用会社の各部の業務の概要

ファイナンス部	財務担当	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人による借入れ若しくは借換え又は投資法人債の発行を行う場合の金融機関との渉外に関する事項 ・運用資産等の資金調達に関する事項 ・本投資法人のための個別不動産その他資産取得の資金調達方法及び調達交渉に関する事項 ・本投資法人の投資主及び投資法人債権者並びに、投資証券及び投資法人債の販売を行う証券会社及び登録金融機関に対する情報提供に関する事項 ・本投資法人の投資主に対する収益の分配・配当にかかる基本方針の策定・変更に関する事項
	会計経理担当	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産等の経理及び決算に関する事項 ・運用資産等の収益の分配・分配金の支払いに関する事項 ・資産運用会社の経理及び決算に関する事項 ・資産運用会社の予算に関する事項 ・投資法人の法定帳簿等帳簿・帳票類の写しの保管に関する事項 ・法定帳簿等帳簿・帳票類その他の重要な文書等の保管に関する事項 ・投資アセットマネジメント部が保管する本投資法人の資産の売買、賃貸、管理その他の運用等にかかる諸記録と本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者との間での諸帳票の照合作業に関する事項
投資アセットマネジメント部	リサーチ担当	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外の一般的な経済及び不動産・証券・金融等の市場の動向等にかかる調査及び分析に関する事項 ・不動産投資理論の調査研究に関する事項 ・資産運用会社が資産の運用業務を受託する本投資法人の資産運用にかかる基本的な投資方針・基準に関する事項 ・投資スキームに関する事項 ・投資委員会の事務局
	アキュイジション担当	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資産運用のための個別不動産その他資産取得のための情報収集、取得の可否、取得価格、取得交渉、及び取得に関する契約締結にかかる事項 ・本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
	アセットマネジメント担当	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産等の運用実績の評価に関する事項 ・運用資産等の維持管理に関する事項 ・運用資産等の処分の可否、処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、処分に関する契約締結に関する事項 ・運用資産等の売買、賃貸、管理その他の運用等にかかる諸記録の保管に関する事項

企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経営全般についての企画・立案に関する事項 ・ 人事、秘書に関する事項 ・ 給与、厚生に関する事項 ・ 労務に関する事項 ・ 文書に関する事項 ・ 株式、株主及び株主総会に関する事項 ・ 取締役会の事務局 ・ 総務、管財に関する事項 ・ コンプライアンス委員会の事務局 ・ 外部の顧客からの苦情受付に関する事項 ・ 本投資法人の投資主総会に関する事項等 ・ 諸官庁及び投資信託協会との渉外に関する事項 ・ 広告・宣伝に関する事項
-------	---

(八) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

() 構成員

投資アセットマネジメント部長（委員長）、代表取締役、ファイナンス部長、社外取締役2名及び外部専門家（弁護士、公認会計士、不動産鑑定士又は不動産コンサルタント等の資格をもち、運用資産の運用等に関して専門的な知識を有する者として取締役会において選任されたものをいいます。以下同じです。）1名の計6名

() 審議方法等

原則として3ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催され、決議対象となる議案について議決権を有する委員の過半数の賛成及び社外取締役2名の賛成により採択されることをもってその意思決定をなすものとします。なお、委員は1人につき1個の議決権を有します。

() 決議事項

投資の基本方針に関する事項

- (a) 運用資産の運用にかかる基本的な投資方針・基準（運用ガイドライン及び資産運用計画）の策定及び変更
- (b) 本投資法人の資金調達及び配当政策にかかる基本的な方針
- (c) 資産種類別・地域別の当該資産にかかる市場動向等、投資環境の分析と今後の見通し
- (d) その他の投資方針にかかる重要事項

個別の資産運用取引に関する事項

- (a) 運用資産の運用・資金調達及び収益の分配・配当にかかる方針の策定及び変更
- (b) 個別不動産その他資産の取得の可否並びに取得価格、運用・資金調達方法及び取得

- 交渉にかかる方針の策定及び変更
- (c) 個別不動産の維持管理にかかる方針の策定及び変更
- (d) 個別不動産その他資産の処分の可否並びに処分価格、処分代り金の使途、処分交渉にかかる方針の策定及び変更
- (e) 各担当部署に対する運用実績及び実績管理手法の方策検討の指示及びその承認
- (f) その他の運用資産の運用・資金調達にかかる重要事項

() 権限

投資委員会において可決された事項については、その後、取締役会に付議され、当該取締役会において可決された場合に最終的に決定されたこととなります。但し、運用資産の取得及び売却については、1取引にかかる取引価格が10億円未満の場合で、かつ、利害関係者（以下に定義します。）との取引に該当しない場合には、投資委員会で可決されたことをもって、当該取得計画又は売却計画は最終的に決定されたこととなります。なお、利害関係者とは、投信法第15条第2項にて定義される利害関係人等及び資産運用会社の10%以上の株主並びにかかる者の意向を受けて設立された特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下、「資産流動化法」といいます。）において規定する特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。）を意味します。

b. コンプライアンス委員会

() 構成員

コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役、企画総務部長及び社外取締役2名の計5名により構成されます。また、監査役は、その判断により、コンプライアンス委員会に出席して意見を述べることができます。

() 目的

コンプライアンス委員会は、資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他にかかるコンプライアンスの徹底を図ることを目的として、資産運用会社のコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等につき審議し、決定を行います。

() 審議方法等

原則として3ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催され、コンプライアンス委員会の決議は、決議対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成及び社外取締役2名の賛成により採択されます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。但し、資産運用会社の利害関係者と資産運用会社が資産の運用を行う投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案についての議決権を有しないものとします。

() 決議事項

- (a) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更

- (b) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の必要な措置
- (c) 資産運用会社の利害関係者と資産運用会社が資産の運用を行う投資法人との取引
- (d) 法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する者と投資法人との取引
- (e) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項

() 権限

コンプライアンス委員会は、上記決議事項を審議し、可決するものとします。但し、上記() (b)ないし(e)に定める事項については、コンプライアンス委員会で可決された後、取締役会に付議され、当該取締役会において可決された場合に資産運用会社の意思決定がなされたものとします。

(二) コンプライアンス・オフィサー

() 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の全員一致の決議によりなされます。コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務へ専任するものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

() 目的

本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する重要な行為であることから、資産運用会社は、そのコンプライアンス業務の適切な推進に資するため、コンプライアンス全般の企画立案及びその推進並びにコンプライアンス委員会の議事を統括するコンプライアンス業務の責任管理部署としてコンプライアンス・オフィサーを設置しています。

() 権限

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、取締役会において承認されたコンプライアンス規程又はコンプライアンス基本方針、コンプライアンス委員会において承認されたコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムに基づく社内コンプライアンスの推進に努めるとともに、国内外の法規制状況を把握し、資産運用会社内の各部へ連絡及び徹底を図るとともに、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、投資法人規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重要な問題が生じた場合には直ちにコンプライアンス委員会に報告する義務を負っており、事案及び内容の重要性等に鑑みて必要と判断したときは、適宜コンプライアンス委員会を招集し開催して、コンプライアンス上重要な事項について審議することができます。

(ホ) 資産運用会社の意思決定手続

a．投資方針（運用ガイドライン及び資産運用計画）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン及び資産運用計画を作成します。

その決定プロセスは、まず、投資アセットマネジメント部・リサーチ担当は、投資法人の運用資産にかかる市況全体の情勢及びマクロ市況分析並びに本投資法人のポートフォリオを構成する個々の資産の分析等を実施し、これらの市場分析等に基づき、詳細な検討を加えたうえで、運用ガイドライン案又は資産運用計画案の起案を行います。投資アセットマネジメント部・リサーチ担当は、投資アセットマネジメント部長に起案を提出します。但し、その前に必ず、その起案書類及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、起案事項に関する法令・諸規則（資産運用会社が業務を遂行するに際し遵守すべき法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、投資信託協会の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する本投資法人が上場する証券取引所の諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けなければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、起案事項に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつその他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合には、その旨を当該起案を作成した投資アセットマネジメント部・リサーチ担当に対して連絡します。投資アセットマネジメント部・リサーチ担当は、承認済みの当該起案を投資アセットマネジメント部長に提出します。投資アセットマネジメント部長は、当該起案の内容を審査し、投資アセットマネジメント部長が当該起案を承認した場合は、投資委員会に議案として提案します。

投資委員会は、立案された運用ガイドライン案又は資産運用計画案について、本投資法人が既に有する運用方針との整合性の観点等から、起案の内容を検討し、決議を行います。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会は、当該案に関する書類を取締役に提出し、取締役会は、不動産及び不動産投資信託その他の各市場の状況、投資戦略及び諸法令の遵守状況等を総合的に勘案し、当該案を承認するか否かを決議します。取締役会の承認によって当該運用ガイドライン又は資産運用計画案が最終的に決定されたこととなり、決定された事項は本投資法人の役員会に報告されます。但し、利害関係者との取引制限にかかる運用ガイドライン又は資産運用計画案の策定及び変更に関しては、取締役会において承認された後、本投資法人の役員会に付議され、役員会において承認された場合に、最終決定されたこととなります。

b．個別物件の取得の決定プロセス

本投資法人の資産の具体的な運用は、投資アセットマネジメント部のアクイジション担当及びアセットマネジメント担当並びにファイナンス部の財務担当及び会計経理担当が、それぞれの上記担当業務に応じて実行しますが、資産運用のうちで、個別物件の取得に関する具体的なプロセス（手順）は以下のとおりです。

アクイジション担当は、取得候補案件を選定し、当該案件に関する詳細な物件デュー・ディリジェンスを行い、その結果を踏まえた取得計画案を策定し、コンプライアンス・オ

ファイサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーは、当該取得計画案等における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。コンプライアンス・オフィサー（場合によっては、コンプライアンス委員会）が当該取得計画を承認した場合は、アキュイジション担当は、当該取得計画を、投資アセットマネジメント部長に提出します。投資アセットマネジメント部長は、当該取得計画案の内容を審査し、投資アセットマネジメント部長が当該取得計画を承認した場合は、投資委員会に提出します。投資委員会では、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該案件に関する取得の実行及び取引価格の承認を含めた決議を行います。

投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資アセットマネジメント部長に指示することができます。当該案件にかかる取引価格が10億円以上の場合又は利害関係者との取引に該当する場合（注）、投資委員会は、取得計画案を承認した後、取締役会に当該取得計画案を提出します。当該取得計画案が取締役会において承認された場合、当該案が有効に資産運用会社の意思決定となり、当該案件の取得にかかる取締役会の決議内容に従って、投資アセットマネジメント部のアキュイジション担当は物件取得業務を行います。取締役会が当該取得計画案を承認しない場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会及び投資アセットマネジメント部長並びにコンプライアンス・オフィサーに指示することができます。

（注）該当しない場合には、投資委員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の意思決定となります。

c．運用資産の売却及び運営管理並びにファイナンス戦略及び資金調達決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する事項は、アセットマネジメント担当から、コンプライアンス・オフィサー（場合によっては、コンプライアンス委員会）の承認を得たうえで、投資アセットマネジメント部長に提出され、投資法人のファイナンス戦略及び投資法人の資金調達に関する事項は財務担当から、コンプライアンス・オフィサー（場合によっては、コンプライアンス委員会）の承認を得たうえで、ファイナンス部長に提出され、その後、各部長から投資委員会に提出され、投資委員会の審議を経ます。1取引にかかる取引価格が10億円以上の場合又は利害関係者との取引に該当する場合（注）、投資委員会が承認した後に取締役会に付議され、取締役会により決定された場合、かかる決定が資産運用会社の意思決定となり、かかる決定に従ってアセットマネジメント担当が取引を実行します。

（注）該当しない場合には、投資委員会の決定が資産運用会社の意思決定となります。

d．利害関係者との取引における意思決定プロセス

利害関係者と本投資法人との取引にかかる議案については、資産運用会社の取締役会に付され、かかる議案は取締役全員の出席の下で、出席取締役の全員一致をもって決めます。かかる決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる取締役又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する取締役（兼職の場合を意味し、当会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとし、その取締役の数は、この場合の取締役及び出席取締役の数に算入しません。

但し、病気、事故、その他やむを得ない事情により出席できない取締役が、かかる事実を証する書面を取締役に提出した場合には（但し、やむを得ない事情により事前に当該書面を提出することが困難であると他の取締役全員が認めた場合には、可能な限り速やかに当該書面を提出すれば足りる。）、当該取締役は取締役及び出席取締役の数に算入されません。

(ヘ) コンプライアンス体制

a. 体制

資産運用会社は、投資信託委託業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス業務の責任管理部署としてコンプライアンス・オフィサー（その詳細については、前記「(ニ) コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）を設置し、コンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会（その詳細については、前記「(ハ) 委員会 b. コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

b. 社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程に定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンスの手引書としてのコンプライアンス・マニュアルに定められます。また、コンプライアンス委員会は、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定します。

c. 投資判断におけるコンプライアンス

前記「(ホ) 資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、運用ガイドライン及び資産運用計画の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理の決定プロセス等の重要な意思決定手続きにおいて、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会が関与して、法令・諸規則の違反その他のコンプライアンスの確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該案、取得・売却案等について、修正、再提出又は廃棄が求められます。

d. 内部検査の方法

() 範囲

資産運用会社の内部検査では、各部門の業務活動が法律、政省令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会の諸規則、当社との資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する証券取引所の諸規則、投資法人規約、資産運用委託契約、当社の定款及び社内規定に従い、適正かつ効率的に執行されたか否か及び業務管理のための組織・制度・手続きが妥当であるかを検査します。

() 主体

内部検査は、コンプライアンス委員会が行い、委員長であるコンプライアンス・オ

フィサーが内部検査責任者となります。また、企画総務部は内部検査を補佐します。コンプライアンス委員会は、内部検査の実施に当たり必要があると認める場合には、内部検査の全部又は一部を社外の第三者に委託することができます。内部検査は、原則として1年毎の定期監査としますが、代表取締役社長が特別に命じた場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と認め、代表取締役社長の承認を得た場合にも実施します（特別監査）。定期監査にあたっては、コンプライアンス委員会が定期監査実施計画を策定し、代表取締役社長の承認を得ることとします。

() 内部検査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサーは、内部検査終了後遅滞なく内部検査の実施中に発見した重要な指摘事項及び是正勧告事項を記載した内部検査報告書を作成し、代表取締役社長にその内容を報告します。また、コンプライアンス・オフィサーは内部検査報告書における是正勧告事項の内容をとりまとめた業務是正勧告書を作成し、代表取締役社長の承認を得たうえで、代表取締役社長の指示に従い、業務是正勧告書を検査対象部門の長に送付し、当該長は、業務是正勧告書に記載された要是正事項の是正計画について、是正期限までに、担当責任者を中心に、業務の是正を行います。検査対象部門の長は、是正指示のあった事項について、是正計画に記載された期限経過後遅滞なくその是正状況を、書面をもって代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーへ報告します。コンプライアンス・オフィサーは、後日是正状況の確認を行い、業務是正状況報告書を代表取締役社長に提出します。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注1)
シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号泉ガーデンタワー29階	1,785	42.5
エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー (注2)(注3)	米国デラウェア州19801ニューキャッスルカウンティ、ウィルミントン、オレンジストリート1209	1,785	42.5
株式会社CSK	東京都港区南青山二丁目26番1号	420	10.0
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	105	2.5
UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号	105	2.5
合計		4,200	100.0

(注1) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

(注2) エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシーは、物件情報・物件提供会社である株式会社ニューシティコーポレーションの100%株主です。

(注3) 本投資法人の執行役員であり、資産運用会社の代表取締役社長である藤田哲也は、エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシーの3.75%の持分を保有しています。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	藤田 哲也	昭和59年4月	住友不動産株式会社 入社 住宅事業本部	0
		昭和63年11月	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	
		平成12年8月	同社長 兼 SRDアメリカインク 社長	
		平成13年1月	同 兼 住友不動産カリフォルニア・インク 社長	
		平成14年4月	住友不動産株式会社 ビル事業本部	
		平成14年7月	シービー・リチャード・エリス・インバスターズ株式会社 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	
		平成16年4月	シービーアールイー・レジデンシャル・ マネジメント株式会社 代表取締役社長 就任(現在に至る)	
		平成16年9月	ニューシティ・レジデンス投資法人 執 行役員就任(現在に至る)	
取締役兼 投資アセット マネジメント 部長	瀧本 博之	昭和48年4月	住友生命保険相互会社 入社 大阪南支 社	0
		昭和49年7月	同 不動産部不動産第一課	
		昭和54年7月	同 調査室ニューヨーク駐在員事務所駐 在員	
		昭和56年10月	同 不動産部不動産第一課副長	
		昭和58年7月	同 東京不動産部東京不動産課副長	
		昭和61年2月	同 東京不動産部部長代理	
		昭和62年7月	同 岡山中央営業支社法人担当部長	
		昭和63年10月	株式会社住友生命総合研究所 出向	
		平成8年10月	住友生命保険相互会社 不動産部担当部 長	
		平成9年10月	同 不動産部長	
		平成13年6月	日本ビルファンドマネジメント株式会社 非常勤取締役	
		平成14年4月	新宿スクエアタワー管理株式会社 代表 取締役社長	
		平成16年7月	シービーアールイー・レジデンシャル・ マネジメント株式会社 取締役兼投資アセットマネジメント部長 就任(現在に至る)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	筒井 豊春	昭和49年4月	野村證券株式会社 入社	0
		昭和58年9月	モルガン・スタンレー証券会社 入社	
		昭和63年4月	クレディ・スイス・ファースト・ポスト ン証券会社 入社	
		平成8年7月	キャピタル・パートナーズ株式会社 代 表取締役 (現在に至る)	
		平成13年5月	Capital.jp株式会社 代表取締役 (現 在に至る)	
		平成13年6月	プルデンシャル・ファイナンシャル・ア ドバイザーズ証券会社取締役	
		平成13年6月	ヒューマン・キャピタル・ネットワー ク株式会社 代表取締役 (現在に至 る)	
		平成13年11月	ら・べるびい株式会社 代表取締役 (現在に至る)	
		平成14年11月	株式会社 健康水 代表取締役 (現在 に至る)	
		平成15年5月	キャピタル・パートナーズ証券株式会社 代表取締役CEO (現在に至る)	
		平成16年7月	シービーアールイー・レジデンシャル・ マネジメント株式会社 取締役 就任(現在に至る)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	久志本 一郎	昭和41年4月	日本長期信用銀行 入社 営業第5部配属	0
		昭和48年12月	同 大阪支店資金部調査役	
		昭和51年12月	同 国際金融部調査役	
		昭和53年12月	同 ニューヨーク支店 次長	
		昭和58年7月	同 マーチャントバンキンググループ M & Aグループヘッド	
		昭和62年12月	同 池袋支店長	
		平成2年2月	同 営業第八部長	
		平成5年11月	ケンブリッジ・エネルギー・リサーチシニア フェロー	
		平成7年5月	ホテルインベストメント株式会社 代表取締役社長	
		平成10年5月	パシフィック・アドバイザー・グループ設立 株式会社ピーエージージャパン 代表取締役社長(現在に至る)	
		平成16年7月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 取締役 就任(現在に至る)	
監査役 (非常勤)	兼山 嘉人	昭和58年10月	青山監査法人(プライス・ウォーターハウス; 現中央青山監査法人) 監査部門に入社	0
		平成2年7月	同 税務部門に移籍	
		平成7年8月	兼山公認会計士事務所を開設(現在に至る)	
		平成17年6月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 監査役 就任(現在に至る)	

なお、資産運用会社の取締役、監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	江川 孝夫	昭和42年4月	株式会社 日立製作所 入社	0
		昭和50年8月	チェース・マンハッタン・バンク・エヌ・エー 東京支店	
		昭和62年4月	日本バンカース・トラスト信託銀行株式会社	
		平成2年7月	エービーエヌ・アムロ・バンク・エヌ・ブイ 東京支店	
		平成8年7月	ステート・ストリート信託銀行株式会社	
		平成11年11月	UBS信託銀行株式会社	
		平成13年3月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	
		平成16年7月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 チーフ・コンプライアンス・オフィサー (現在に至る)	

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用会社は、投信法に定める投資信託委託業者として、投資法人資産運用業を行っています。本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資信託財産は、本投資法人のみです。

2 【その他の関係法人の概況】

(1) 一般事務受託者兼資産保管会社

【名称、資本の額及び事業の内容】

(イ) 名称

みずほ信託銀行株式会社

(ロ) 資本の額

247,231百万円(平成17年3月31日現在)

(ハ) 事業の内容

銀行法(昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。)に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律(昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。)に基づき信託業務を営んでいます。

【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務（名義書換等にかかる一般事務受託者としての業務は除きます。）及び資産保管会社としての以下の業務を行います。

(イ) 本投資法人の機関の運営に関する事務（投信法第111条第4号に規定する事務のうち、本投資法人が名義書換事務受託者であるUFJ信託銀行株式会社との間で本投資法人の成立時に締結した投資口事務代行委託契約において名義書換事務受託者に委託された事務以外のもの。）

(ロ) 計算に関する事務（投信法第111条第5号に規定する事務。）

(ハ) 会計帳簿の作成に関する事務（投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第2項第6号に規定する事務のうち、上記の投資口事務代行委託契約において名義書換事務受託者に委託された事務以外のもの。）

(ニ) 納税に関する事務（投信法第111条第6号及び投信法施行規則第124条第2項第7号に規定する事務。）

(ホ) その他(イ)ないし(ニ)に準ずる業務又は付随する一定の業務

【資本関係】

該当事項はありません。

(2) 名義書換事務受託者

名称、資本の額及び事業の内容

(イ) 名称

UFJ信託銀行株式会社

(ロ) 資本の額

280,536百万円（平成17年3月31日現在）

(ハ) 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

関係業務の概要

以下の名義書換業務を行います。

(イ) 投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿（以下「実質投資主名簿」といいます。）、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 投資口の譲渡・移転等にかかる名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び証券保管振替制度による実質投資主（以下「実質投資主」といいます。）の通知の受理に関する事務

- (ハ) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
- (二) 投資証券の発行に関する事務
- (ホ) 投資主の投資証券不所持申出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- (ヘ) 投資主、実質投資主及び登録質権者並びにこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
- (ト) 前各号に掲げるもののほか、投資口に関して投資主又は実質投資主が提出する届出の受理に関する事務
- (チ) 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
- (リ) 投資主及び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
- (ヌ) 投資主及び実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
- (ル) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、証券保管振替機構等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- (ヲ) 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他に関連して本投資法人が臨時に指定する事務
- (ワ) 投資主及び実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務
- (カ) 投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限りません。）
- (ヨ) (イ)ないし(カ)に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
- (タ) (イ)ないし(ヨ)に掲げる事項に付随する事務並びにその他前各号以外の投信法第111条第2号、第3号（但し、投資法人債券の発行に関する事務を除きます。）及び第4号（但し、投資主総会の運営に関するものに限りません。）に規定する事務

資本関係

該当事項はありません。

(3) 引受人

名称、資本の額及び事業の内容

名称	資本の額(注) (平成17年3月31日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	195,146百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
日興シティグループ証券株式会社	76,307百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
野村証券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
大和証券エスエムビーシー株式会社	205,600百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
UFJつばさ証券株式会社	25,107百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
新光証券株式会社	125,167百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
極東証券株式会社	4,618百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。

(注) 資本の額は百万円未満を切捨てにより表示しています。

関係業務の内容

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者として、投資口の募集に関する事務を行います(投信法第111条第1号)。

資本関係

本投資法人の設立日現在において、該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、その設立の日である平成16年9月27日から平成17年8月末日までであり、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。

本投資法人の第2期営業期間以降については、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けます。

以下は、本投資法人に係る設立から平成17年5月31日までの期間及び平成17年5月31日時点における未監査の財務項目の金額を記載したものです。これはあくまで参考として記載されたもので、本投資法人の第1期計算期間において適用ある会計原則に基づいて作成される財務諸表の場合と異なる手続を実施している場合があります。また、本投資法人の第1期計算期間に係る財産の状態及び損益の状況を明示又は黙示的に示唆するものではありません。

< 投資法人の損益（未監査） >

（単位：千円）

	平成16年9月27日～平成17年5月31日（247日間）
賃貸料収入（共益費含む）	1,785,455
その他収入	110,162
賃貸事業収入合計	1,895,618
修繕維持費	84,193
清掃管理費	14,944
水道光熱費	26,203
物件管理委託料	56,336
固定資産税等	50,698
保険料	6,549
仲介手数料及び広告費	78,306
減価償却費	300,632
その他	42,778
賃貸事業費用合計	660,645
不動産賃貸事業利益（ - ）	1,234,972
参考情報	
賃貸NOI	1,535,605

< 資産、負債・出資の部の主たる項目（未監査） >

（単位：千円）

	（平成17年5月31日現在）	
流動資産		
現金及び預金		596,510
信託現金及び預金		2,068,958
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	26,663,439	
減価償却累計額	288,803	26,374,635
信託構築物	206,130	
減価償却累計額	1,446	204,683
信託機械及び装置	344,645	
減価償却累計額	5,183	339,462
信託器具及び備品	96,584	
減価償却累計額	5,198	91,386
信託土地		47,541,174
流動負債		
短期借入金		10,700,000
固定負債		
長期借入金		25,500,000
信託預り敷金保証金		954,947
出資総額		39,357,168

（注） 金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。

< 借入れの概要（未監査） >

（平成17年5月31日現在）

	借入先	借入残高	利率（注1）	返済期限	摘要
短期	中央三井信託銀行株式会社 農林中央金庫 住友信託銀行株式会社	88億円	年率0.97333% （平成17年3月26日（含む）から平成 17年6月27日（含む）までの利率）	平成18年2月24日 （一括返済）	有担保
	三菱信託銀行株式会社	10億円	年率0.952% （平成17年4月21日（含む）から平成 17年6月27日（含む）までの利率）	平成18年4月20日 （一括返済）	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	9億円	年率0.952% （平成17年4月21日（含む）から平成 17年6月27日（含む）までの利率）	平成18年4月20日 （一括返済）	有担保
長期	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社みずほ銀行 三菱信託銀行株式会社 株式会社東京三菱銀行 株式会社新生銀行	102億円	年率0.45333% （平成17年3月26日（含む）から平成 17年6月27日（含む）までの利率）	平成18年12月17日 （一括返済） （注3）	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 U F J 信託銀行株式会社 三菱信託銀行株式会社	153億円	年率0.53833% （平成17年3月26日（含む）から平成 17年6月27日（含む）までの利率） （注2）	平成19年12月17日 （一括返済） （注4）	有担保
合計		362億円			

（注1）利率はいずれも変動利率です。

（注2）借入残高153億円のうち、102億円を想定元本とするスワップ取引を平成16年12月17日より開始しています。これにより平成19年12月17日まで固定された支払利息の利率（年率）は0.86%です。

（注3）予定元本返済期日を表示しております。最終元本返済期日は平成20年12月17日です。

（注4）予定元本返済期日を表示しております。最終元本返済期日は平成21年12月17日です。

1 【財務諸表】

該当事項はありません。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

本投資法人の第1期計算期間に係る決算は確定していません。資産総額、負債総額及び純資産総額については、期中では正確には把握できないため、「資産総額」、「負債総額」、「純資産総額」及び「1単位当たり純資産額」は記載していません。

本書の日付現在における本投資法人の発行済投資口数（発行済数量）は74,556口です。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日	平成16年9月27日	300口 (0口)	0口 (0口)	300口 (0口)
	平成16年12月14日	72,800口 (9,392口)	0口 (0口)	73,100口 (9,392口)
	平成17年1月12日	1,456口 (0口)	0口 (0口)	74,556口 (9,392口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく投資証券の募集及び売出しに関し、証券取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊して投資家へ配布する（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）ことがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書及び請求目論見書のそれぞれに表紙を設けます。
2. 交付目論見書の表紙及び請求目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 目論見書の表紙並びに交付目論見書及び請求目論見書の表紙以降の頁に、本投資法人のロゴ及び英文名称又はその略称等を記載することがあります。また、目論見書及び請求目論見書の表紙並びに交付目論見書の表紙以降の頁に取得予定資産及び本取得済み資産の写真、所在分布図並びに本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の内容の一部を要約した文章及び図表等を記載することがあります。
4. 目論見書の巻末に、用語の説明を記載します。
5. 請求目論見書の表紙裏に、請求目論見書が証券取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）である旨、及び、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
6. 交付目論見書の表紙に、交付目論見書が証券取引法に基づき投資家に交付される目論見書（交付目論見書）である旨、及び、次の文章を記載します。

「証券取引法上、上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）は、投資家の請求により交付されること及び投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておくべきであることとされています。」

さらに、交付目論見書及び請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合は、上記の文章に続けて次の文章を記載します。

「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊され、交付されております。」



NEW CITY RESIDENCE

New City Residence Investment Corporation

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書
(交付目論見書) 平成17年8月

ニューシティ・レジデンス投資法人

NEW CITY RESIDENCE

New City Residence Investment Corporation



NEW

- 取得(予定)資産(全82物件)の平均築年数3.1年(本募集後ポートフォリオ)^{〔注1、2〕}

CITY

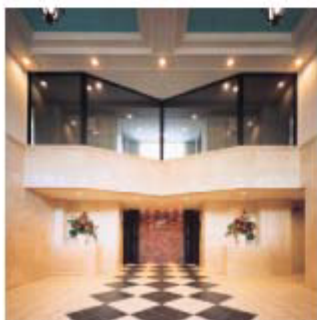
- 東京圏中心かつ地方分散に配慮したバランス投資

RESIDENCE

- 賃貸住宅物件に特化したポートフォリオ

〔注1〕「平均築年数」は取得(予定)価格に基づき加重平均したものです。小数点第2位を四捨五入しています。

〔注2〕「本募集後ポートフォリオ」とは、本書の日付現在において取得を予定している信託受益権を取得した後に、本投資法人の保有となる信託受益権にかかる不動産により構成されるポートフォリオをいいます。



NEW CITY RESIDENCE SHIN - UMEDA



NEW CITY RESIDENCE SHIN - OCHANOMIZU



NEW CITY RESIDENCE JIYUGAOKA



NEW CITY RESIDENCE WAKABAYASHI KOEN



本投資法人の特徴と基本方針

- 安定した収益の見込まれる賃貸住宅に特化した投資を行います。
- 東京圏^(注)を主要投資地域とし、その他政令指定都市、県庁所在地及びそれに準ずる都市に投資を行います。
- 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た運用を行います。

(注) 東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。



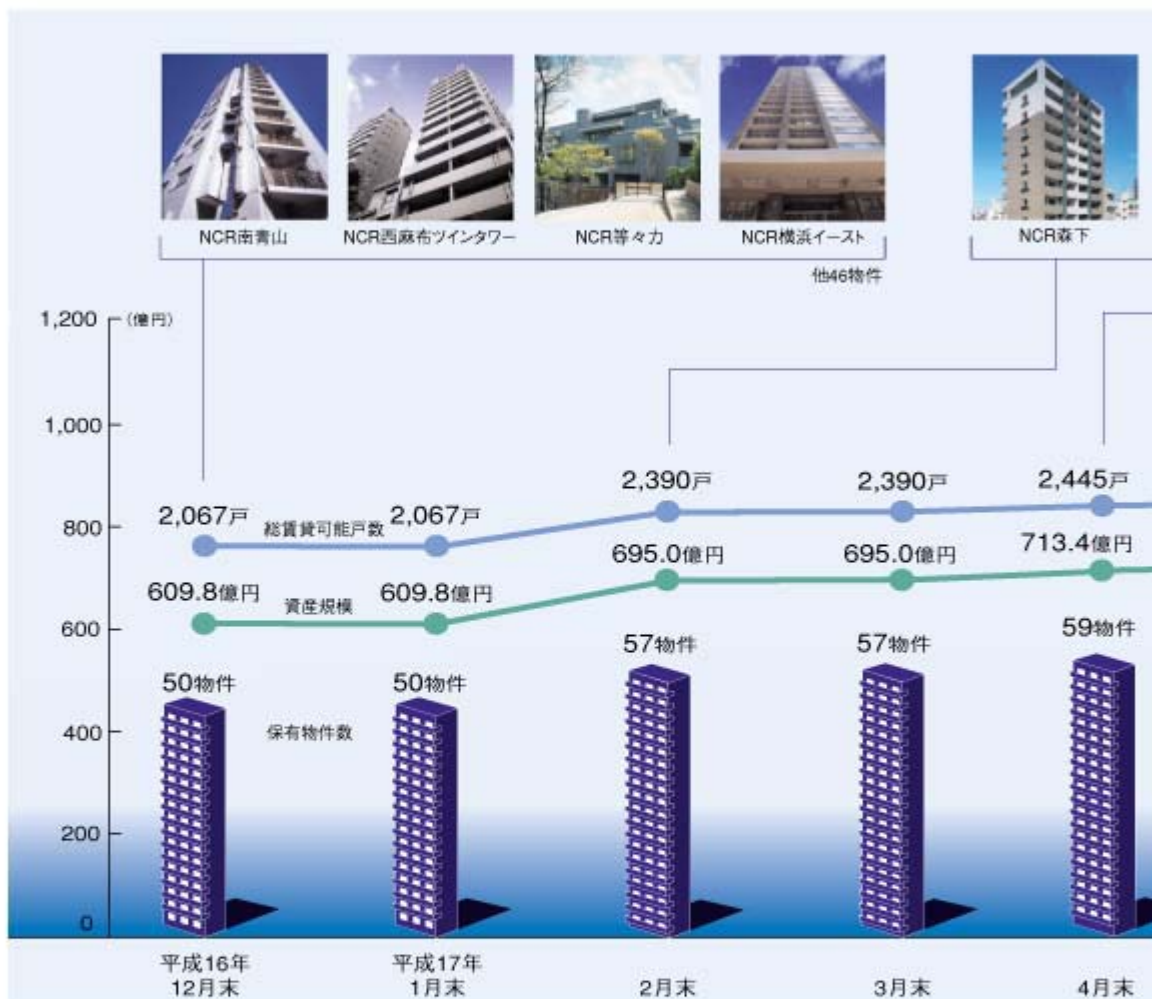
NEW CITY RESIDENCE WAKABAYASHI KOEN



NEW CITY RESIDENCE Ikebukuro



NEW CITY RESIDENCE TAKANAWADAI

上場来の成長の軌跡 (注1,2,3,4)

着実なポートフォリオの拡大

- 資産規模 1,057.9億円
- 保有物件数 82物件
- 総賃貸可能戸数 4,142戸

(本書の日付現在に取得を予定している信託不動産を含んだ数値です。)

内部成長に力点を置いた戦略

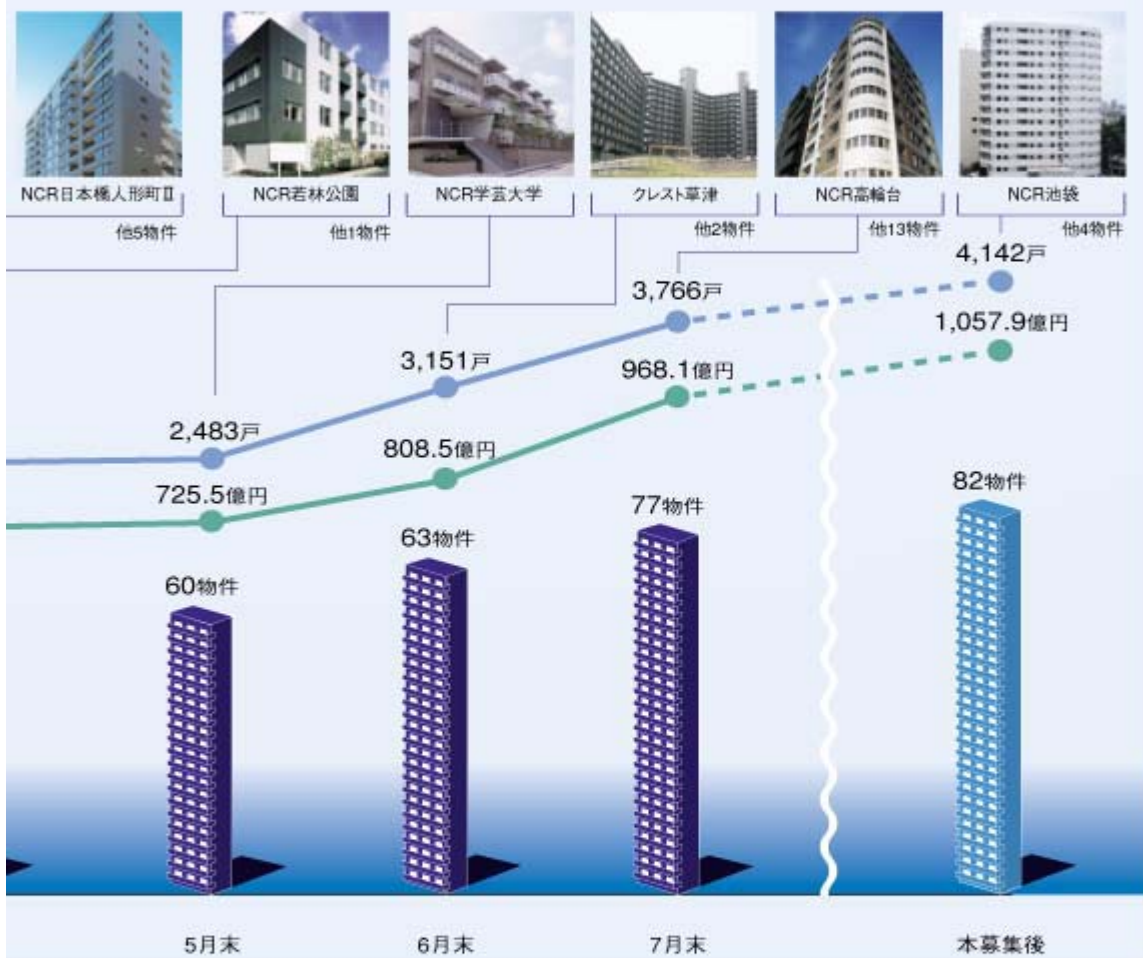
- プロパティ・マネジメント会社の集約化による効率的かつ良質な賃貸営業とテナント向けサービス
- 「ニューシティレジデンス」ブランド化の推進

(注1) 上記物件写真は、本書の日付現在保有している信託不動産及び取得を予定している信託不動産の一部を表しています。なお、「NCR」はニューシティレジデンスを意味します。

(注2) 「総賃貸可能戸数」は個々の信託不動産について賃貸が可能戸数を合計した数値を表します。

(注3) 「資産規模」は個々の信託不動産の取得(予定)価格合計を表したものであり、小数点第2位を四捨五入しています。

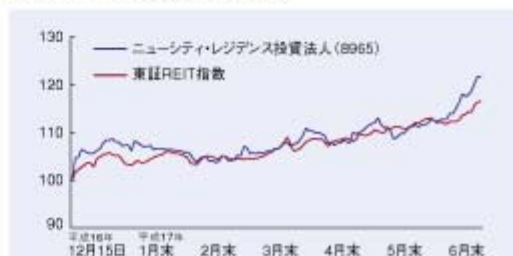
(注4) 「本事業債」とは、本書の日付以降を意味します。



投資口価格及び出来高の推移 (注5)



東証REIT指数との比較 (注6, 7)



(注5) 投資口価格データは終値ベースで記載しています。

(注6) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

(注7) 本投資法人が東京証券取引所に上場した平成16年12月15日の本投資法人投資口の終値及び東証REIT指数をそれぞれ100として推移を記載しています。

外部成長戦略

物件取得ネットワークの活用 — パイプライン戦略

本投資法人は、以下の戦略を通じて優良物件の取得機会の拡大を図ります。

- 1 株式会社ニューシティコーポレーション（以下「NCC」といいます。）による不動産情報提供及び業務支援
- 2 国内不動産会社各社及び信託銀行との広範な情報ネットワーク
- 3 開発案件への取組みと大手不動産業者・全国のデベロッパー等とのネットワークの構築





NCC及びCBREI^(注)との協働

(注)「CBREI」とは、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(以下「CBREI LLC」といいます。)及びシービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社(以下「CBREI KK」といいます。)を併せたものをいいます。

■ NCCとのパートナーシップ

上場後の取得実績^(注1)

NCC等との協働 ^(注2)	25物件/32物件
取得物件数に占める割合 ^(注3)	78.1%

(注1)「上場後の取得実績」には、平成16年12月15日及び平成16年12月17日に取得した信託不動産にかかる数値を含みませんが、本書の日付現在取得を予定している信託不動産を含みます。

(注2)「NCC等との協働」とは、NCC及びその意向を受けて設立された特別目的会社からの物件取得ならびにNCCによる仲介(物件売買の媒介)を意味します。

(注3)「取得物件数に占める割合」は小数点第2位を四捨五入しています。

■ NCC等^(注)との協働による物件取得の概要



(注)「NCC等」とは、NCC及びその意向を受けて設立された特別目的会社を意味します。

■ CBREIとのパートナーシップ

CBREIは、資産運用会社に対して、米国不動産投資信託(REIT)、米国における不動産市場や金融市場に関わる情報を提供します。



物件取得手法の多様化(開発物件の取得)

過当競争を回避することを目的とする取得手法の多様化の一環として、開発物件を取得しました。

未稼働物件の取得	NCR浅草橋	NCR学芸大学	NCR目白イースト	NCR入谷
売買契約締結日から6ヶ月後の日、若しくは物件稼働率が70%以上になった段階での取得	NCR日本橋人形町Ⅰ NCR日本橋人形町Ⅲ	NCR日本橋人形町Ⅱ NCR新御茶ノ水	NCR大塚	NCR神保町 NCR森下 NCR上本町

内部成長戦略

ブランド戦略

本投資法人は高級賃貸マンションブランドとしての「ニューシティレジデンス」の確立に注力しています。設備・仕様の面で高品質（ハイスペック）な賃貸住宅を取得し、さまざまな高付加価値サービスを順次導入していくことによって、稼働率及び賃料の維持・上昇を目指します。

高品質な賃貸住宅の提供

ハイスペックな住空間



コンシェルジュ付エントランスホール



機能性の高いシステム・キッチン



大型リビングルーム

先進的な通信環境

新築物件に限らず、光ファイバー等による高速インターネット接続環境の整備を適宜実施しています。本書の日付現在、29物件で実施しております。



セキュリティシステム

「ニューシティレジデンス」の名称の付された物件に共通したサービスとして、原則として全物件の各住戸の玄関ドアの鍵をCPC（Crime Prevention Cylinder、財団法人全国防犯協会連合会認定の防犯対応鍵）認定の仕様とするほか、セキュリティに関する先端技術の導入を進めています。

入居者の安全性をより高めるセキュリティシステム^(注)



エントランス



オートロック



セキュリティ・カメラ



窓枠センサー



二重ロック



ディンプルキー

(注) 本投資法人が保有する全ての信託不動産において提供されている、あるいは提供が予定されているものではありません。



質の高い賃貸生活のサポート

株式会社ニューシティエステートサービス（「NCES」）を通じて提供されるサービスプログラム^(注)

リビングオプション - 生活利便性の向上

食材・飲料の宅配、衣類のクリーニング、ハウスクリーニング、トランクルームの利用、家具・家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービス等、入居者の利便性を高めるサービスプログラムの提供を、他業者との提携により進めています。



レンタル家具

ベニー24サービス - 安心できる暮らしのサポート

居室内の水漏れ、給湯器・エアコン等の設備、停電、断水、共用設備異常等のトラブルに、電話一本で係員が出勤していつでも復旧作業を行う、24時間電話サービスの提供を進めています。本サービスは、ベニーエステートサービス株式会社により提供されています。



コールセンター

ニューシティレジデンスカード - 特典付入居者専用クレジットカードの発行

「ニューシティレジデンス」の名称の付された物件の居住者は、希望により入居者専用クレジットカードが発行されます。

【特典】 家賃に応じたポイント発行、家賃の銀行口座自動引落し、入居時の保証人不要 等



ニューシティレジデンスカード

リビング・ハンドブック

居住者に対し、物件の管理体制、リビングオプションの内容などを記載した「ニューシティレジデンス」入居者専用ハンドブックを発行します。



リビング・ハンドブック

入居者専用ホームページ

NCESは、入居者専用ホームページを開設し、上記サービスプログラムの紹介をはじめとして賃貸生活に役立つような情報を発信しています。

【主なコンテンツ】 「ニューシティレジデンス」の空室募集状況、リビングオプションの案内と利用方法、物件の管理体制、管理会社からのご案内、タウン情報、生活サポート情報、音楽・映画・旅行等の情報等



入居者専用ホームページ

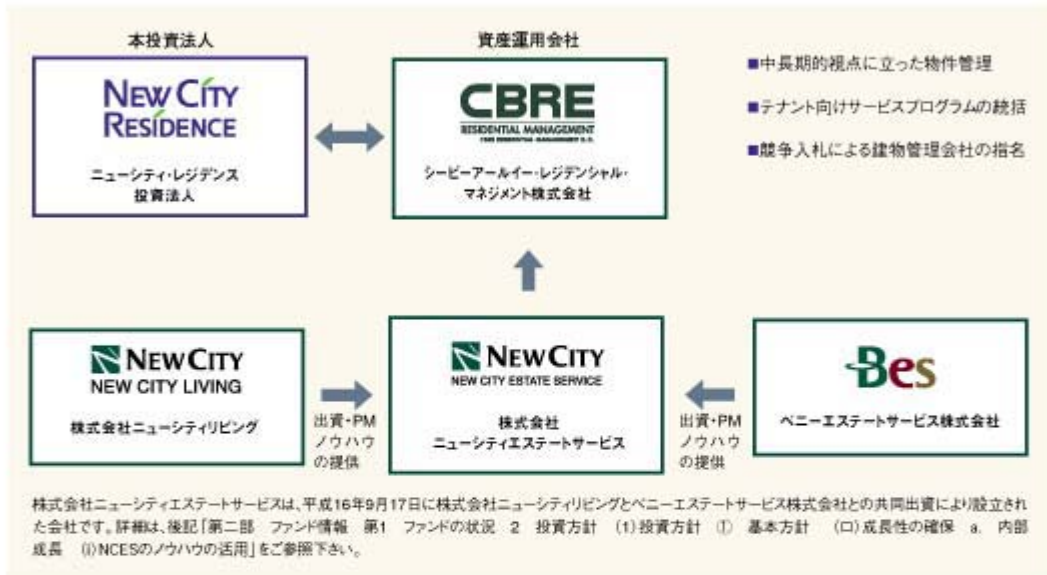
^(注)NCESは本投資法人の主要なプロパティマネジメント会社です。



内部成長戦略

プロパティ・マネジメント（PM）業務の集約化とサービスの統一化

株式会社ニューシティエリートサービスによる効率的かつ良質なテナントサービス提供



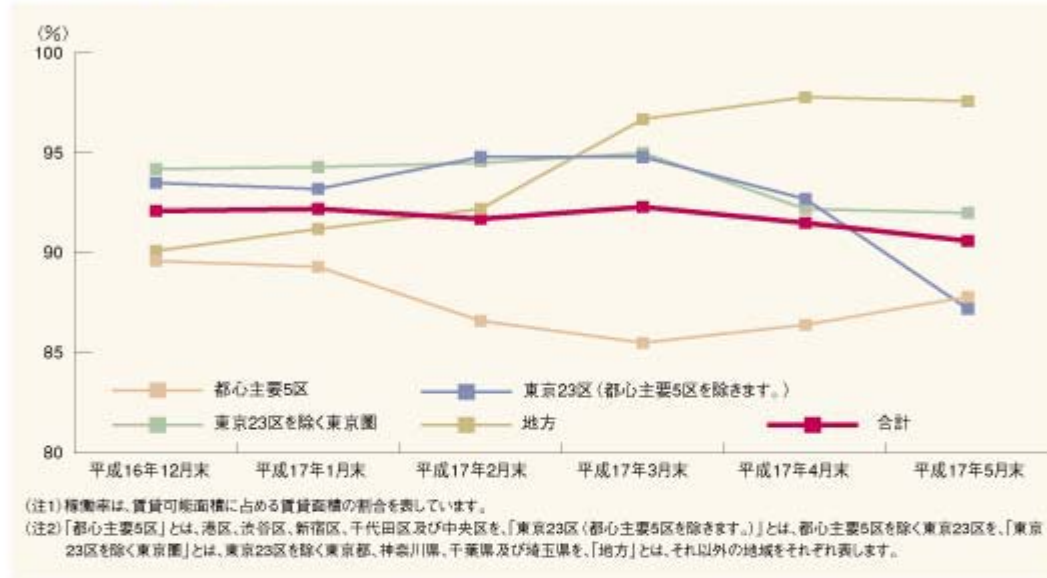
有力賃貸仲介業者との業務提携によるリーシング力向上



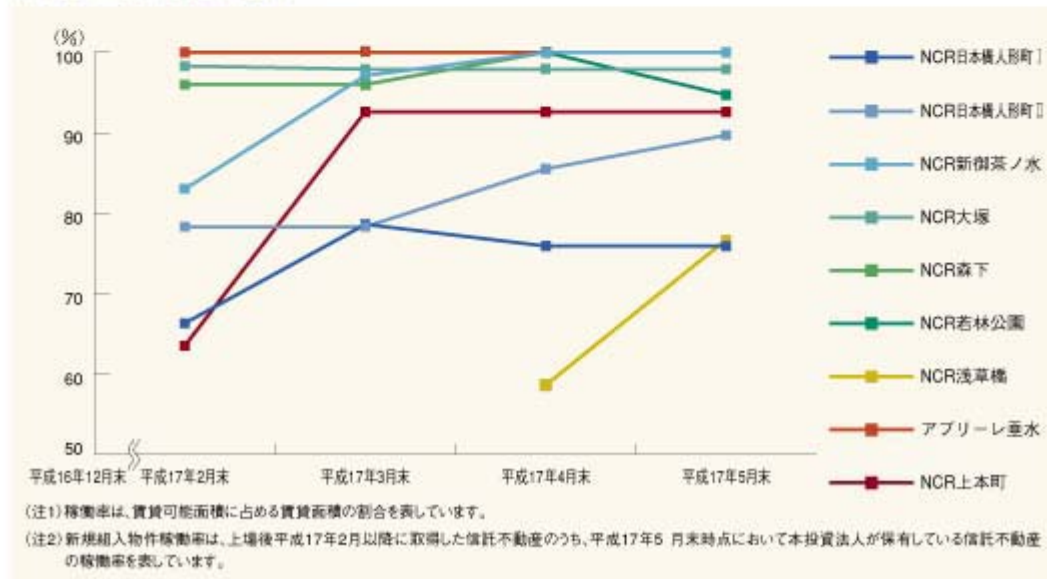


稼働率の推移

地域別稼働率推移 (注1,2)



新規組入物件稼働率推移 (注1,2)

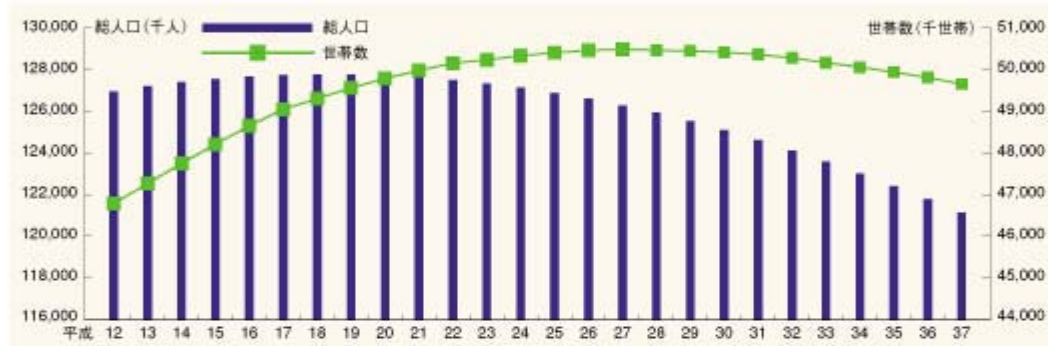




賃貸住宅の市場環境

テナント需要動向

わが国の総人口は将来的に減少基調にあるものと推測されますが、一方では下図に示されるとおり、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると世帯数は総人口の減少傾向と比較して、なだらかな減少にとどまるものと推測されています。賃貸住宅物件に対するテナント需要は、顧客単位である世帯数の変化に影響を受けやすいと判断しており、世帯数の変化は安定的であると推測されていることから、本投資法人のポートフォリオを構成する賃貸住宅物件に対するテナント需要も、安定的に推移するものと考えています。



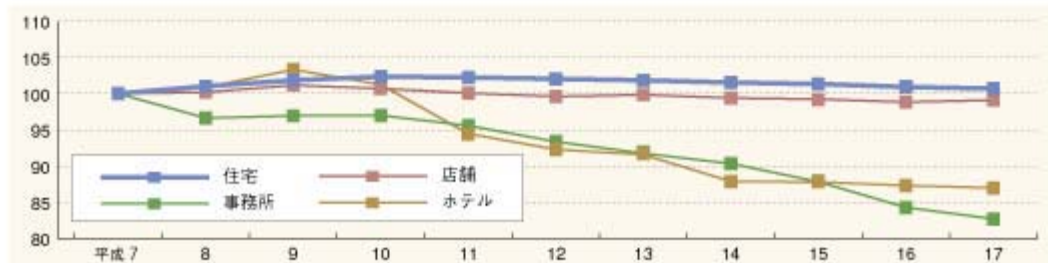
出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成15年10月推計」

(注) 上記中「総人口」とは、わが国における将来の総人口の推計を示したものであり、かかる推計を行うに当たり、平成12年国勢調査に基づく平成12年10月1日現在の総人口を基準として、将来の生存率、将来の出生率、将来の出生性比、将来の国際人口移動数(率)等に一定の仮定を置いて算出し、そのうち中位推計(高位推計と低位推計を除きます。)として算出された数値を示したものです。また、上図中「世帯数」とは、上記「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」での中位推計における男女別、5歳階級別人口に、推計された配偶関係と世帯内地位の組合せ別分布を乗じて、男女別、5歳階級別、配偶関係と世帯内地位の組合せ別人口を求めることで推計されています。従って、上記推計の前提となっている諸条件が変化した場合、現実の総人口及び世帯数は上図と異なる可能性があります。

住宅賃料収益の安定性

住居にかかる賃料は、賃貸の需要と供給の影響は受けるものの、ほかの用途の不動産(オフィスビルやホテル)の賃料に比べ、賃料の増減の幅は小さく、安定的に推移する傾向が強いと考えます。



出所：総務省統計局「消費者物価指数(CPI)」中「消費者物価指数年報平成16年統計表」、日本銀行「金融経済統計」中の「物価-企業向けサービス価格指数」

(注) 上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、平成7年を100とした場合の指数に置き換え、グラフ化しています。上図中「事務所」、「店舗」、「ホテル」は、日本銀行による上記出所記載の資料に掲載の「不動産賃貸」のうち「事務所」、「店舗」、「ホテル」の項目において示された数値をグラフ化して表示したものです。なお、平成17年については、同年4月までの数値に従っています。

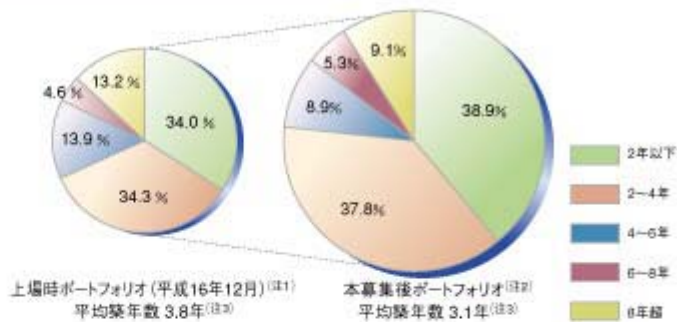
ポートフォリオの特色



築年数 平均築年数 3.1年(本募集後ポートフォリオ)^(注2)

築年数については、取得時において原則として15年以内とします。

- (注1)「上場時ポートフォリオ」とは、本投資法人が平成16年12月に東京証券取引所に本投資証券を上場した後、同年同月15日及び17日に取得した信託受益権にかかる不動産(50物件)により構成されるポートフォリオをいいます。
- (注2)「本募集後ポートフォリオ」とは、本書の日付現在において取得を予定している信託受益権を取得した後、本投資法人の保有となる信託受益権にかかる不動産により構成されるポートフォリオをいいます。
- (注3)「平均築年数」は、取得(予定)価格に基づき加重平均したものであり、小数点第2位を四捨五入しています。なお、上場時ポートフォリオにかかる築年数は平成16年10月31日時点のもの、本募集後ポートフォリオにかかる築年数は平成17年5月31日時点のものです。以下、同様です。



地域分散

本投資法人は、収益の安定性を重視し、東京圏における投資を中心としつつ、投資対象地域の分散化にも配慮したポートフォリオの構築を行う方針です。

地域		比率	
東京圏	都心主要5区	30% ~ 70%	70%以上
	東京23区(都心主要5区を除きます。)	10% ~ 60%	
	東京23区を除く東京圏	10% ~ 50%	
地方			30%以下

(注)「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。以下、同様です。

住居タイプ

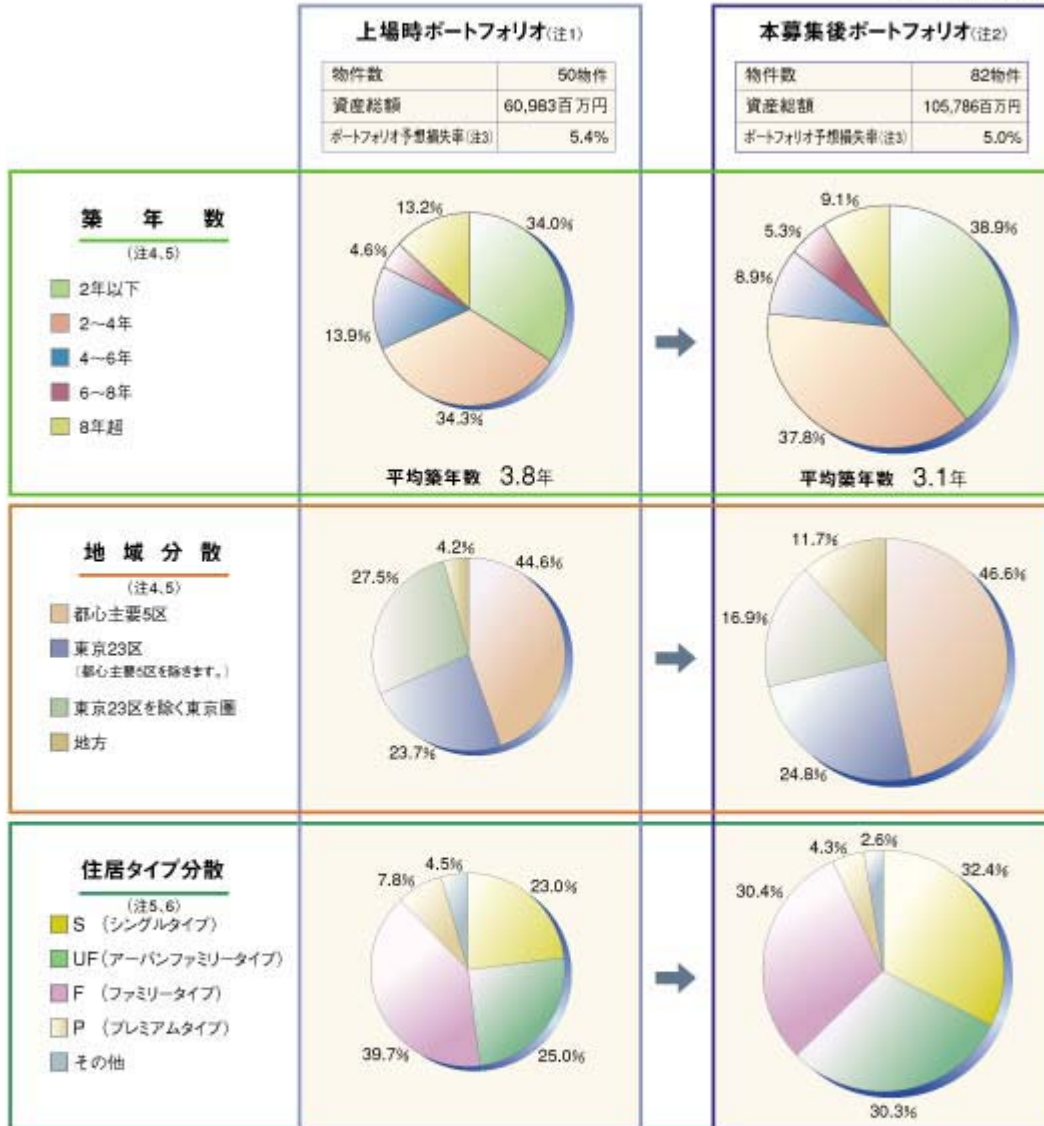
ライフスタイルや住環境への嗜好の変化、人口特性、世代構成の推移、地域特性と社会情勢等に応じた多様なニーズに合わせ、シングル(単身者)向けからファミリー向けまで幅広いユーザー層を対象として、テナントポートフォリオを構築することを目指します。

住居タイプ	比率
S シングルタイプ	20% ~ 40%
UF アーバンファミリータイプ	20% ~ 50%
F ファミリータイプ	20% ~ 50%
P プレミアムタイプ	5% ~ 20%

(注)住居タイプの詳細は、「第二章 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ①基本方針 (イ)ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。以下、同様です。

ポートフォリオの分散状況

(平成17年5月31日現在)



(注1)「上場時ポートフォリオ」とは、本投資法人が平成16年12月に東京証券取引所に本投資証券を上場した後、同年同月15日及び17日に取得した信託受益権にかかる不動産(50物件)により構成されるポートフォリオをいいます。

(注2)「本募集後ポートフォリオ」とは、本書の日付現在において取得を予定している信託受益権を取得した後に、本投資法人の保有となる信託受益権にかかる不動産により構成されるポートフォリオをいいます。

(注3)「ポートフォリオ予想損失率」とは、ポートフォリオにおける地質による予想損失率を意味します。詳細については、後記「用語の説明」記載の「予想損失率」をご参照下さい。

(注4)「築年数」及び「地域分散」においては、該当する信託不動産の取得(予定)価格の合計が、ポートフォリオに属する全信託不動産の取得(予定)価格の合計に対する割合を表しています。

(注5)いずれも小数点第2位を四捨五入しています。

(注6)各住居タイプに属する住戸の賃貸可能な面積の合計が、全住戸の賃貸可能な面積の合計に対する割合を示しています。「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が、その詳細については、後記「第2部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 c. 住居タイプ構成」をご参照下さい。なお、「その他」は、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる部分の面積によります。

ポートフォリオ（全82物件）一覧

本投資法人の組入（予定）資産は、下記の通りです。

本投資法人は、平成16年12月に50物件の不動産にかかる信託受益権の取得をしており、かかる50物件の不動産信託受益権又はその原資産たる不動産を併せて、以下「当初取得資産」といいます。その後、平成17年2月から平成17年7月29日の期間中に27物件の不動産にかかる信託受益権を取得しており、かかる不動産信託受益権又はその原資産たる不動産を以下「期中取得資産」といい、本書の日付現在取得を予定している5物件の不動産にかかる信託受益権又はその原資産たる不動産を併せて以下「取得予定資産」といいます。

都心主要5区	当初取得資産	期中取得資産	取得予定資産
東京23区(都心主要5区を除きます)	当初取得資産	期中取得資産	取得予定資産
東京23区を除く東京都	当初取得資産	期中取得資産	
地方	当初取得資産	期中取得資産	取得予定資産

物件番号	名称	取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	住居タイプ比率				
						S	UF	F	P	その他
C-1	NCR南青山	3,783	3,473.28	62	平成14年8月		100%			
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,315	3,296.44	60	平成15年3月	27%	50%		11%	12%
C-3	NCR西麻布	3,143	2,802.62	37	平成14年3月		33%		67%	
C-4	NCRお茶の水	2,300	2,507.30	44	平成14年8月	1%	86%	5%		8%
C-5	NCR参宮橋	1,734	1,896.47	26	平成10年10月		12%	71%	17%	
C-6	NCR新宿吾妻橋	1,978	2,235.58	105	平成14年5月	100%				
C-7	NCR新宿式番館	889	1,024.49	41	平成14年4月	100%				
C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,940.94	62	平成15年4月	60%	40%			
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,858.34	55	平成15年4月	75%	25%			
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1,133	1,444.52	40	平成15年9月	12%	86%			2%
C-11	NCR銀座ツインⅡ	968	1,244.54	33	平成15年9月		100%			
C-12	NCR原宿	1,220	1,225.26	21	平成12年9月		89%	11%		
C-13	NCR三田	986	1,128.80	30	平成15年2月		100%			
C-14	NCR代々木上原	765	811.95	25	平成12年10月	9%	83%			8%
C-15	NCR千駄ヶ谷	695	803.03	21	平成12年3月	8%	68%	24%		
C-16	NCR新宿7丁目	626	957.60	23	平成7年1月	19%	81%			
C-17	NCR市谷左内町	577	694.16	21	平成12年9月	100%				
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,230	1,747.90	32	平成16年8月		66%	34%		
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,290	1,826.80	38	平成16年8月		65%	35%		
C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,306.38	32	平成16年7月		78%	22%		
C-21	NCR神保町	2,803	3,201.83	65	平成16年9月		100%			
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1,662	2,117.46	63	平成16年12月	65%	35%			
C-23	NCR神保町Ⅱ	1,470	1,628.80	60	平成16年5月	100%				
C-24	NCR銀座イーストⅡ	841	972.51	41	平成16年6月	87%	13%			
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	3,140	3,594.16	108	平成15年9月	57%	43%			
C-26	NCR笹塚	3,050	3,701.70	90	平成16年9月	18%	82%			
C-27	NCR高輪台	1,180	1,147.44	32	平成16年2月	22%	78%			
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	842	1,105.20	48	平成15年4月	100%				
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	580	668.79	27	平成16年3月	100%				
C-30	NCR銀座イーストⅣ	510	681.00	20	平成15年12月	7%	93%			
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1,530	1,567.84	40	平成16年9月	23%	77%			
C-32	NCR南麻布	840	882.67	24	平成16年7月	24%	76%			
計		49,342	55,499.80	1,426		31%	57%	6%	5%	1%



ポートフォリオ（全82物件）一覧

物件 番号	名称	取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	住居タイプ比率				
						S	UF	F	P	その他
M-1	NCR目黒三田	6,066	5,264.94	41	平成14年9月	13%	17%		13%	57%
M-2	NCR等々力	1,850	2,863.78	22	平成 5年3月				100%	
M-3	NCR本所吾妻橋	1,122	2,255.87	35	平成15年9月		33%	63%	4%	
M-4	NCR北沢	1,070	1,220.16	15	平成14年1月			100%		
M-5	NCR目黒	1,050	1,414.73	26	平成12年4月		95%	5%		
M-6	NCR洗足公園	921	1,608.40	19	平成 7年4月			70%	30%	
M-7	NCR経堂	715	1,621.24	24	平成 1年5月			87%		13%
M-8	NCR門前仲町	524	887.94	31	平成12年9月	100%				
M-9	NCR田園調布	511	1,066.08	17	平成 7年7月		34%	66%		
M-10	NCR根岸	356	594.79	12	平成12年7月		100%			
M-11	NCR上池台	238	414.45	12	平成14年3月	57%	43%			
M-12	NCR大塚	1,290	1,784.50	54	平成16年9月	81%	19%			
M-13	NCR森下	965	1,383.90	38	平成16年9月		100%			
M-14	NCR若林公園	970	1,425.43	23	平成16年2月		35%	65%		
M-15	NCR浅草橋	870	1,537.84	32	平成17年1月		100%			
M-16	NCR学芸大学	1,210	1,602.88	38	平成17年4月	27%	73%			
M-17	NCR自由が丘	1,470	1,472.47	40	平成16年4月	15%	85%			
M-18	NCR目白イースト	1,080	1,658.90	29	平成17年4月		38%	62%		
M-19	NCR入谷	675	1,415.15	22	平成17年6月		44%	56%		
M-20	NCR池袋	3,227	3,644.35	87	平成17年1月	10%	85%	5%		
計		26,200	35,137.80	617		13%	42%	25%	12%	9%

物件 番号	名称	取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	住居タイプ比率				
						S	UF	F	P	その他
G-1	NCR横浜イースト	6,753	12,349.46	228	平成15年3月	15%	8%	77%		
G-2	NCR船橋本町	1,083	1,496.40	86	平成 9年3月	100%				
G-3	SH 元住吉	1,058	2,910.25	57	平成 3年4月	8%	34%	37%	15%	8%
G-4	NCR豊田	1,053	3,630.55	67	平成 4年6月			100%		
G-5	NCR西船橋	997	1,597.32	81	平成13年3月	100%				
G-6	NCR轟浜	844	1,287.72	61	平成15年3月	100%				
G-7	NCR市川妙典	769	1,218.00	58	平成15年3月	100%				
G-8	NCR久米川	715	2,013.93	31	平成11年12月			100%		
G-9	NCR浦安	653	1,074.53	51	平成15年2月	100%				
G-10	NCR南行徳Ⅰ	648	1,031.81	49	平成15年3月	100%				
G-11	NCR南行徳Ⅱ	447	724.63	35	平成15年3月	100%				
G-12	NCR野毛山	469	744.90	30	平成12年9月	100%				
G-13	NCR南林間	456	1,489.44	29	平成14年4月		2%	91%		7%
G-14	NCR湘南	445	1,082.28	19	平成12年2月			100%		
G-15	LM羽野辺本町	222	997.92	15	平成 3年8月			100%		
G-16	LM東青梅第三	175	659.03	33	平成 4年5月	100%				
G-17	PT市川	620	876.89	40	平成16年4月	93%				7%
G-18	PT塩焼	310	583.76	36	平成 5年4月	100%				
G-19	PT堀江	193	374.33	22	平成 3年3月	100%				
計		17,910	36,143.15	1,028		38%	6%	54%	1%	1%

※「東京23区を除く東京圏」には取得予定資産はありません。



物件 番号	名称	取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	竣功時期 (年/月)	住居タイプ比率				
						S	UF	F	P	その他
R-1	NCR大通公園	726	2,996.24	40	平成12年10月			100%		
R-2	五色山ハイツ	720	2,253.34	33	平成 5年8月			100%		
R-3	NCR西公園	379	1,483.50	30	平成12年10月			100%		
R-4	NCR西大濠	258	1,013.22	17	平成12年5月			100%		
R-5	NCR加古川	274	1,888.02	34	平成12年5月			100%		
R-6	LM前橋西片貝	202	1,284.45	23	平成 4年2月		3%	97%		
R-7	アプリーレ垂水	1,710	6,545.25	99	平成15年1月			100%		
R-8	NCR上本町	855	1,826.30	30	平成16年7月		26%	74%		
R-9	クレスト草津	3,830	13,452.80	540	平成11年2月	100%				
R-10	NCR本町イースト	1,740	3,471.39	117	平成17年2月	85%	15%			
R-11	NCR新梅田	1,640	3,279.90	108	平成17年2月	75%	25%			
	計	12,334	39,494.41	1,071		48%	5%	47%	—	—

合計	105,786	166,275.16	4,142	—	33%	30%	30%	4%	3%
----	---------	------------	-------	---	-----	-----	-----	----	----

(注1)「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「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(予定)価格」欄には、当初取得資産又は期中取得資産については取得価格、取得予定資産について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。)に記載しています。

(注4)「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分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。取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年5月31日時点の情報を基に記載しています。

(注5)「賃貸可能戸数」欄には、平成17年5月31日現在、個々の信託不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。区分所有建物については、本取得済み資産又は取得予定資産に含まれる戸数を記載しています。

(注6)「住居タイプ比率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に対する各住居タイプの賃貸可能面積の比率を記載しており、小数点以下を四捨五入しています。「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、後記「第二節 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (イ) 投資方針 ① 基本方針 (イ) ポートフォリオ構築方針 c.住居タイプ構成」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる面積の比率を記載しています。



ポートフォリオマップ





ポートフォリオの概要

C-1 ニューシティレジデンス 南青山

NCR Minami Aoyama

所在地：東京都港区南青山六丁目10番9号

構造・階数：RC.14F

建築時期：平成14年8月

賃貸可能戸数：62



C-2 ニューシティレジデンス 西麻布ツインタワー

NCR Nishi Azabu Twin Tower

所在地：東京都港区西麻布二丁目26番20号

構造・階数：SRC.15F/B1F

建築時期：平成15年3月

賃貸可能戸数：60



19 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ
NCR Nihonbashi NingyochoⅡ



所在地：東京都中央区日本橋富沢町8番12号
構造・階数：SRC, 12F
建築時期：平成16年8月
賃貸可能戸数：38

21 ニューシティレジデンス神保町
NCR Jinscho



所在地：東京都千代田区神田小川町三丁目7番4号
構造・階数：SRC, 12F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：65

22 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ
NCR Nihonbashi NingyochoⅢ



所在地：東京都中央区日本橋富沢町12番11号
構造・階数：RC, 10F
建築時期：平成16年12月
賃貸可能戸数：63

23 ニューシティレジデンス神保町Ⅱ
NCR JinschoⅡ



所在地：東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号
構造・階数：RC, 11F
建築時期：平成16年5月
賃貸可能戸数：60

25 ニューシティレジデンス新宿御苑I

NCR Shinjuku Gyoan I



所在地：東京都新宿区新宿二丁目14番4号
 構造・階数：SPC,15F
 建築時期：平成15年9月
 賃貸可能戸数：108

26 ニューシティレジデンス笹塚

NCR Sasazuka



所在地：東京都渋谷区笹塚一丁目61番17号
 構造・階数：RC,10F
 建築時期：平成16年9月
 賃貸可能戸数：90

27 ニューシティレジデンス高輪台

NCR Takanawada I



所在地：東京都港区高輪三丁目4番12号
 構造・階数：RC,9F
 建築時期：平成16年2月
 賃貸可能戸数：32

37 ニューシティレジデンス高輪台II

NCR Takanawada II



所在地：東京都港区高輪三丁目5番7号
 構造・階数：RC,6F/B1F
 建築時期：平成16年9月
 賃貸可能戸数：40

3 ニューシティレジデンス西麻布

NCR Nishi Azabu



所在地：東京都港区
西麻布一丁目
3番12号
構造・階数：RC.5F/B.1F
建築時期：平成14年3月
賃貸可能戸数：37

4 ニューシティレジデンスお茶の水

NCR Ochanomizu



所在地：東京都千代田区
神田小川町三丁目
24番1号
構造・階数：RC.8F
建築時期：平成14年8月
賃貸可能戸数：44

5 ニューシティレジデンス参宮橋

NCR Sangubashi



所在地：東京都渋谷区
代々木四丁目
52番12号
構造・階数：RC.4F/B.1F
建築時期：平成10年10月
賃貸可能戸数：26

6 ニューシティレジデンス新宿壹番館

NCR Shinjuku Ichibankan



所在地：東京都新宿区
北新宿一丁目
19番12号
構造・階数：RC.7F
建築時期：平成14年5月
賃貸可能戸数：105

7 ニューシティレジデンス新宿貳番館

NCR Shinjuku Nibankan



所在地：東京都新宿区
北新宿一丁目
21番16号
構造・階数：RC.6F
建築時期：平成14年4月
賃貸可能戸数：41

8 ニューシティレジデンス日本橋イースト

NCR Nihonbashi East



所在地：東京都中央区
日本橋本町二丁目
8番13号
構造・階数：RC.10F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：62

9 ニューシティレジデンス日本橋ウエスト

NCR Nihonbashi West



所在地：東京都中央区
日本橋蛸巻町
一丁目38番16号
構造・階数：SRC、12F
建築時期：平成15年4月
賃貸可能戸数：55

10 ニューシティレジデンス銀座ツインI

NCR Ginza Twin I



所在地：東京都中央区
入船三丁目
10番10号
構造・階数：RC、12F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：40

11 ニューシティレジデンス銀座ツインII

NCR Ginza Twin II



所在地：東京都中央区
入船二丁目
6番4号
構造・階数：SRC、12F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：33

12 ニューシティレジデンス原宿

NCR Harajuku



所在地：東京都渋谷区
千駄ヶ谷三丁目
55番3号
構造・階数：RC、5F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：21

13 ニューシティレジデンス三田

NCR Mita



所在地：東京都港区
三田二丁目
7番16号
構造・階数：SRC、11F
建築時期：平成15年2月
賃貸可能戸数：30

14 ニューシティレジデンス代々木上原

NCR Yoyogi Uehara



所在地：東京都渋谷区
上原一丁目
17番16号
構造・階数：RC、4F/81F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：25

15 ニューシティレジデンス千駄ヶ谷

NCR Sendagaya



所在地：東京都渋谷区
千駄ヶ谷二丁目
9番10号
構造・階数：RC.4F
建築時期：平成12年3月
賃貸可能戸数：21

16 ニューシティレジデンス新宿7丁目

NCR Shinjuku 7-chome



所在地：東京都新宿区
新宿七丁目
17番16号
構造・階数：RC.5F/B1F
建築時期：平成7年1月
賃貸可能戸数：23

17 ニューシティレジデンス市谷左内町

NCR Ichigaya Sanacho



所在地：東京都新宿区
市谷左内町
21番地
構造・階数：RC.4F/B1F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：21

18 ニューシティレジデンス日本橋人形町I

NCR Nihonbashi Ningyocho I



所在地：東京都中央区
日本橋富沢町
7番15号
構造・階数：SRC.13F
建築時期：平成16年8月
賃貸可能戸数：32

20 ニューシティレジデンス新御茶ノ水

NCR Shin - Ootenomizu



所在地：東京都千代田区
神田淡路町二丁目
2番3号
構造・階数：SRC.81F/10F
建築時期：平成16年7月
賃貸可能戸数：32

24 ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ

NCR Ginza East III



所在地：東京都中央区
入船二丁目
8番9号
構造・階数：SRC.12F
建築時期：平成16年6月
賃貸可能戸数：41

28 ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅳ

NCR Nihonbashi NingyochōⅣ



所在地：東京都中央区
 日本橋三丁目
 4番8号
 構造・階数：SRC、13F
 建築時期：平成15年4月
 賃貸可能数：48

29 ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅱ

NCR Shinjuku GyoenⅡ



所在地：東京都新宿区
 新宿一丁目
 29番15号
 構造・階数：RC、10F
 建築時期：平成16年3月
 賃貸可能数：27

30 ニューシティレジデンス銀座イーストⅣ

NCR Ginza EastⅣ



所在地：東京都中央区
 人形三丁目
 10番8号
 構造・階数：SRC、11F
 建築時期：平成15年12月
 賃貸可能数：20

32 ニューシティレジデンス南麻布

NCR Miyami Azabu



所在地：東京都港区
 南麻布二丁目
 2番27号
 構造・階数：RC、6F
 建築時期：平成16年7月
 賃貸可能数：24



M-1 ニューシティレジデンス
目黒三田

NCR Meguro Mita

所在地：東京都目黒区三田一丁目7番13号
構造・階数：RC.6F/B1F
建築時期：平成14年9月
賃貸可能戸数：41



M-2 ニューシティレジデンス
等々力

NCR Todoroki

所在地：東京都世田谷区中町一丁目16番7号
構造・階数：RC.3F/B2F
建築時期：平成5年3月
賃貸可能戸数：22



M-72 ニューシティレジデンス大塚
NCR Otsuka



所在地：東京都豊島区東池袋二丁目32番20号
構造・階数：SRC,13F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：54

M-73 ニューシティレジデンス森下
NCR Morishita



所在地：東京都江東区森下一丁目16番21号
構造・階数：RC,11F
建築時期：平成16年9月
賃貸可能戸数：38

M-74 ニューシティレジデンス若林公園
NCR Wakabayashi koen



所在地：東京都世田谷区若林四丁目39番4号
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成16年2月
賃貸可能戸数：23

M-75 ニューシティレジデンス浅草橋
NCR Asakusabashi



所在地：東京都台東区柳橋二丁目16番21号
構造・階数：RC,9F
建築時期：平成17年1月
賃貸可能戸数：32

M-16 ニューシティレジデンス学芸大学
NCR Gakugedaiaku



所在地：東京都世田谷区下馬六丁目46番6号
構造・階数：RC,4F
建築時期：平成17年4月
賃貸可能戸数：38

M-17 ニューシティレジデンス自由が丘
NCR Jiyugasaki



所在地：東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号
構造・階数：RC,5F
建築時期：平成16年4月
賃貸可能戸数：40

M-18 ニューシティレジデンス目白イースト
NCR Mejiro East



所在地：東京都豊島区高田二丁目8番16号
構造・階数：RC,8F
建築時期：平成17年4月
賃貸可能戸数：29

M-20 ニューシティレジデンス池袋
NCR Ikebukuro



所在地：東京都豊島区西池袋三丁目1番12号
構造・階数：SRC,14F
建築時期：平成17年1月
賃貸可能戸数：87

M-3 ニューシティレジデンス本所吾妻橋

NCR Horjo Azumabashi



所在地：東京都墨田区
本所三丁目
7番11号
構造・階数：SRC RC, 14F
建築時期：平成15年9月
賃貸可能戸数：35

M-4 ニューシティレジデンス北沢

NCR Kitazawa



所在地：東京都世田谷区
北沢一丁目
15番5号
構造・階数：RC, 4F
建築時期：平成14年1月
賃貸可能戸数：15

M-5 ニューシティレジデンス目黒

NCR Meguro



所在地：東京都目黒区
目黒二丁目
1番13号
構造・階数：RC, 7F
建築時期：平成12年4月
賃貸可能戸数：26

M-6 ニューシティレジデンス洗足公園

NCR Senzokukoen



所在地：東京都大田区
南千束二丁目
11番1号
構造・階数：RC, 3F
建築時期：平成7年4月
賃貸可能戸数：19

M-7 ニューシティレジデンス経堂

NCR Kiyodo



所在地：東京都世田谷区
経堂五丁目
33番13号
構造・階数：RC, 5F
建築時期：平成元年5月
賃貸可能戸数：24

M-8 ニューシティレジデンス門前仲町

NCR Monzamakacho



所在地：東京都江東区
福住一丁目
17番12号
構造・階数：RC, 9F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：31

M-9 ニューシティレジデンス田園調布

NCR Denenchofu



所在地：東京都大田区
田園調布五丁目
35番15号
構造・階数：RC,3F
建築時期：平成7年7月
賃貸可能戸数：17

M-10 ニューシティレジデンス根岸

NCR Negishi



所在地：東京都台東区
根岸四丁目
15番16号
構造・階数：RC,8F
建築時期：平成12年7月
賃貸可能戸数：12

M-77 ニューシティレジデンス上池台

NCR Kamikedai



所在地：東京都大田区
上池台一丁目
4番15号
構造・階数：S,4F
建築時期：平成14年3月
賃貸可能戸数：12

M-79 ニューシティレジデンス入谷

NCR Iniya



所在地：東京都台東区
入谷三丁目1番28号
構造・階数：SRC,12F
建築時期：平成17年6月
賃貸可能戸数：22

PROPERTY INFORMATION





G-7 ニューシティレジデンス
横浜イースト
NCR Yokohama East

所在地: 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号
構造・階数: RC, 21F
建築時期: 平成15年3月
賃貸可能戸数: 228



0-2 ニューシティレジデンス船橋本町

NCR Funabashi Honcho



所在地：千葉県船橋市
本町四丁目
4番8号
構造・階数：SRC,10F/B1F
建築時期：平成9年3月
賃貸可能戸数：86

0-3 ソンネンハイム元住吉

SH Motosumiyoshi



所在地：神奈川県川崎市
中原区井田中ノ町
8番8号
構造・階数：RC,7F/B1F
建築時期：平成3年4月
賃貸可能戸数：57

0-4 ニューシティレジデンス豊田

NCR Toyoda



所在地：東京都日野市
船が江三丁目
2番23号
構造・階数：SRC,8F
建築時期：平成4年6月
賃貸可能戸数：67

0-5 ニューシティレジデンス西船橋

NCR Nishi Funabashi



所在地：千葉県船橋市
西船橋四丁目
19番16号
構造・階数：SRC,10F
建築時期：平成13年3月
賃貸可能戸数：81

0-6 ニューシティレジデンス舞浜

NCR Mahama



所在地：千葉県浦安市
富士見五丁目
14番17号
構造・階数：RC,6F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：61

0-7 ニューシティレジデンス市川妙典

NCR Ichikawamyoden



所在地：千葉県市川市
妙典二丁目
14番20号
構造・階数：RC,5F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：58

8 ニューシティレジデンスく米川

NCR Kumeгава



所在地：東京都奥村山市
本町一丁目
12番1号
構造・階数：SRC、7F
建築時期：平成11年12月
賃貸可能戸数：31

9 ニューシティレジデンス浦安

NCR Urayasu



所在地：千葉県市川市
新井三丁目
30番4号
構造・階数：RC、5F
建築時期：平成15年2月
賃貸可能戸数：51

10 ニューシティレジデンス南行徳Ⅰ

NCR MinamigyotokuⅠ



所在地：千葉県市川市
南行徳四丁目
1番26号
構造・階数：RC、5F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：49

11 ニューシティレジデンス南行徳Ⅱ

NCR MinamigyotokuⅡ



所在地：千葉県市川市
南行徳四丁目
1番5号
構造・階数：RC、6F
建築時期：平成15年3月
賃貸可能戸数：35

12 ニューシティレジデンス野毛山

NCR Nogeyama



所在地：神奈川県横浜市
中区日ノ出町
1番6号
構造・階数：RC、6F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：30

13 ニューシティレジデンス南林間

NCR Minaminkan



所在地：神奈川県大和市
南林間二丁目
11番16号
構造・階数：RC、8F
建築時期：平成14年4月
賃貸可能戸数：29

0-14 ニューシティレジデンス湘南

NCR Shonan



所在地：神奈川県茅ヶ崎市
東海岸南一丁目
20番4号
構造・階数：RC.3F
建築時期：平成12年2月
賃貸可能戸数：19

0-15 ライオンズマンション淵野辺本町

LM Fuchinobe Honcho



所在地：神奈川県相模原市
淵野辺本町四丁目
3B番13
構造・階数：SRC,RC.9F
建築時期：平成3年8月
賃貸可能戸数：15

0-16 ライオンズマンション東青梅第三

LM Higashi Dume Datsun



所在地：東京都青梅市
東青梅六丁目
10番2号
構造・階数：RC.7F
建築時期：平成4年5月
賃貸可能戸数：33

0-17 パークテラス市川

PT Ichikawa



所在地：千葉県市川市
市川一丁目
24番3号
構造・階数：RC.9F
建築時期：平成16年4月
賃貸可能戸数：40

0-18 パークテラス塩焼

PT Shiroyuki



所在地：千葉県市川市
塩焼四丁目
12番10号
構造・階数：RC.3F
建築時期：平成5年4月
賃貸可能戸数：36

0-19 パークテラス堀江

PT Hori



所在地：千葉県浦安市
堀江一丁目
2番14号
構造・階数：RC.3F
建築時期：平成3年3月
賃貸可能戸数：22

P

PROPERTY INFORMATION

R-9

クレスト草津

Crest Kusatsu

所在地：滋賀県草津市笠山五丁目3番27号

構造・階数：RC,11F/B2

建築時期：平成11年2月

賃貸可能戸数：540



7 アプリーレ垂水

Aprile Tarumi



所在地：兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号

構造・階数：RC,12F

建築時期：平成15年1月

賃貸可能戸数：99

8 ニューシティレジデンス上本町

NCR Uehonmachi



所在地：大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目3番17号

構造・階数：RC,11F

建築時期：平成16年7月

賃貸可能戸数：30

R-70 ニューシティレジデンス
本町イースト

NCR Honmachi East

所在地：大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号

構造・階数：RC,15F

建築時期：平成17年2月

賃貸可能戸数：117



R-71 ニューシティレジデンス
新梅田

NCR Shin-Umeda

所在地：大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号

構造・階数：RC,11F

建築時期：平成17年2月

賃貸可能戸数：108



P-1 ニューシティレジデンス大通公園

NCR Ohtori-koen



所在地：北海道札幌市
中央区南一条西
十三丁目
4番地60

構造・階数：RC,9F/B1F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：40

P-2 五色山ハイツ

Goeshikyama Heights



所在地：兵庫県神戸市
垂水区五色山
四丁目20番18号

構造・階数：RC,7F
建築時期：平成5年8月
賃貸可能戸数：33

P-3 ニューシティレジデンス西公園

NCR Nishikoen



所在地：福岡県福岡市
中央区南戸
二丁目5番6号

構造・階数：RC,11F
建築時期：平成12年10月
賃貸可能戸数：30

P-4 ニューシティレジデンス西大濠

NCR Nishihori



所在地：福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号

構造・階数：RC,5F
建築時期：平成12年5月
賃貸可能戸数：17

P-5 ニューシティレジデンス加古川

NCR Kakogawa



所在地：香川県・兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1
式番館：兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1

構造・階数：RC,3F
建築時期：平成12年9月
賃貸可能戸数：34

P-6 ライオンズマンション前橋西片貝

LM Maebashi Nishikatake



所在地：群馬県前橋市
西片貝町一丁目
301番地5

構造・階数：RC,6F
建築時期：平成4年2月
賃貸可能戸数：23



本投資法人の概要



ニューシティ・レジデンス投資法人の仕組み



OVERVIEW OF NCR

出資状況 (本書の日付現在)

出資総額	39,357,168,000円
発行済投資口総数	74,556口

沿革

年月日	事項
平成16年 9月21日	設立企画人(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)による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
平成16年 9月27日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成16年10月27日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施(登録番号 関東財務局長 第28号)
平成16年12月15日	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)



資産運用会社の概要



- ①名称：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 (CBRE Residential Management K.K.)
- ②資本の額：210百万円 (本書の日付現在)
- ③事業の内容：投信法^(注)第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務
- ④会社の沿革：

年月日	事項
平成15年 5月27日	会社設立
平成15年 10月17日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(1)第82436号)
平成16年 8月 5日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第22号)
平成16年 9月17日	投信法 ^(注) 上の投資信託委託業者の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第33号)

(注) 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。)

⑤株式の総数(本書の日付現在)

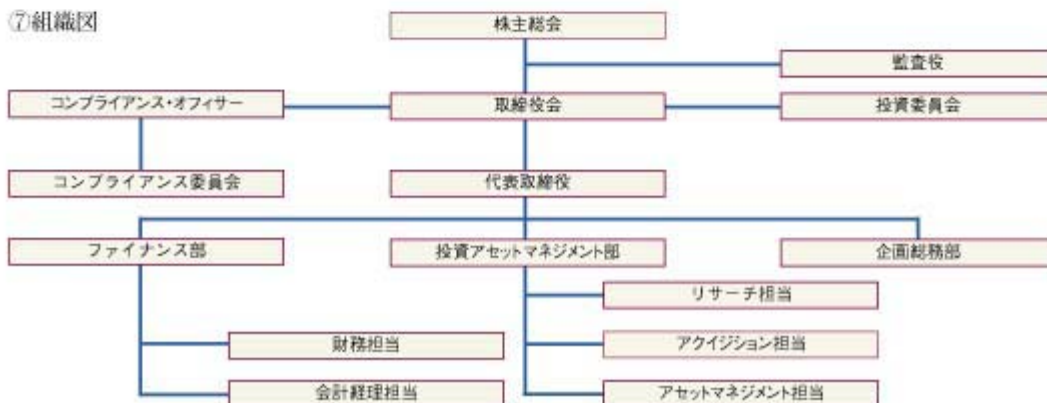
発行する株式の総数:6,000株	発行済株式の総数:4,200株
------------------	-----------------

⑥大株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) ^(注)
シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー29階	1,785	42.5
エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー	米国デラウェア州19801ニューキャッスルカウンティ、ウィルミントン、オレンジストリート1209	1,785	42.5
株式会社CSK	東京都港区南青山二丁目26番1号	420	10.0
みずほ信託銀行株式会社	東京都中央区八重洲一丁目2番1号	105	2.5
UFJ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番3号	105	2.5
合計		4,200	100.0

(注) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

⑦組織図



〔用語の説明〕

本書において、各用語につき適宜説明された部分を除き以下の用語は次に定める意味で用いられます。

不動産関連（50音順）

用語	用語に関する説明
エンド・テナント	サブリース会社から転貸を受けている転借人及び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。
瑕疵担保責任	民法第570条に基づく、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときに売主が買主に対して負う責任をいいます。
区分所有建物	一棟の建物であっても、構造上複数の部分に区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に使用される場合には、各々の建物部分は分離してそれぞれ所有権の対象とすることができます。このような所有権のことを区分所有権といい、区分所有権を有する者のことを区分所有者、区分所有の対象となる建物全体を区分所有建物といいます。
建ぺい率	建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいい、本書では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。なお、本書で記載する建ぺい率は、敷地が街区の角にあることその他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。
サブリース会社	第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。
敷地利用権	区分所有建物の専有部分を使用するための建物の敷地に関する権利をいいます。
資本的支出	建物の修繕等において、固定資産（建物・設備等）の機能、価値を増加、又は耐用年数を延長させるための支出をいいます。
宅地建物取引業者	宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）第3条第1項に基づく、国土交通大臣又は都道府県知事の免許を受けて、宅地建物の売買・交換又は貸借の媒介等を反覆継続して営む者をいいます。
建物エンジニアリングレポート	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。
直接還元法	収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
延床面積	登記簿上に表示されている、建物の各階の床面積の合計値をいいます。

用語	用語に関する説明
不動産鑑定評価	<p>土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示する行為をいいます（不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項）。</p> <p>不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格ですが、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合には特定価格となります。この場合の鑑定評価の方法は、基本的に収益還元法（DCF法及び直接還元法）による収益価格に基づき、取引事例比較法による比準価格及び原価法による積算価格による検証を行い鑑定評価額を決定します。</p>
容積率	<p>建築基準法第52条により定められる、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合をいい、本書では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。なお、本書で記載する容積率は、前面道路の幅員その他の要因により実際に適用される割合とは、異なる場合があります。</p>
用途地域	<p>都市計画法第8条第1項第1号に掲げられているものをいいます。地域内で建築（新築・増築・改築・移転）したり建物の用途を変更したりするような場合には、用途地域の種類によって一定の制限を受けることがあります。</p>
予想損失率	<p>予想損失率とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。</p>
DCF法	<p>収益還元法（対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。</p>
LTV	<p>ローン・トゥー・ヴァリュー・レシオといい、通常は、物件の価値に対する借入金に代表される負債の割合を表す数値を意味します。本書においては、特に、本投資法人の借入金及び投資法人債発行残高の本投資法人の資産総額に対する百分率割合を意味します。</p>

その他主な用語（50音順）

用語	用語に関する説明
インサイダー取引	上場会社等の役員・大株主・その他の会社関係者が証券の投資判断に影響を及ぼす重要な未公開の内部情報を有する場合に、それを利用して行う不正な証券取引。売買取引の公正と投資者保護のために規制される取引をいいます。但し、投資法人では法令上は規制されていません。
監督役員	投信法に基づき、執行役員の職務の執行を監督する役員をいいます。
執行役員	投信法に基づき、本投資法人の業務を執行するとともに、投資法人を代表する役員をいいます。
純資産価額	投資口1口当たりの純資産額をいいます。以下の計算式により算出されます。 純資産総額 ÷ 発行済投資口総数
信託受益権	信託行為に基づき、信託の利益を享受する受益者として有する権利の総称です。信託財産の管理運用から生ずる収益の分配を受けたり、信託終了時において信託財産の償還を受けること等が基本的な内容です。
投信法	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。）をいいます。
利害関係人等	資産運用会社の総株主の議決権の過半数を所有していること、又は資産運用会社の取締役の過半数を占めていること等、資産運用会社と密接な関係を有する者として、投信法に利害関係人等として定められている者をいいます。