

【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16年11月12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6番1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 36,400,000,000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 728,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
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。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

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章する投資証券（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、均等の割合の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章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】

72,800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指定先（後記「(14) その他 申込みの方法等（ハ）に定義されます。）の1つであるエヌシーシー・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それぞれ1,256口及び200口（合計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 売出内国投資証券（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、本投資法人は、上記72,800口の発行とは別に、平成16年11月12日開催の役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による1,456口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」といいます。）を決議しており、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、上記の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、平成17年1月7日（金）を行使期限として、付与される予定です。本第三者割当は、平成16年12月7日（火）に一般募集において決定される発行価額をもって行われます。

（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、平成16年12月15日（水）から平成17年1月7日（金）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。

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至ら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、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若しくは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又はシンジケートカバー取引が行われた場合には、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、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)乃至(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上、これを行います。

(4) 【発行価額の総額】

36,400,000,000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見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格は、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出等に関する規則」第4条に規定するブックビルディング(投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格にかかる仮条件を投資家に提示し、投資口にかかる投資家の需要状況の調査の手続きを行った上で発行価格等を決定する方法をいいます。)の手続きを行った上で決定します。

(注2) 発行価格の決定に当たり、平成16年11月26日(金)に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人にかかる情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。)第2条第3項第1号にいう適格機関投資家(以下「適格機関投資家」といいます。)等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

(注3) 投資家は、申込みに先立ち、平成16年11月29日(月)から平成16年12月6日(月)までの間、後記「(14) その他 引受け等の概要」記載の引受人(以下「引受人」といいます。)に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。

引受人は、当該仮条件に基づく需要申告の受付に当たり、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される適格機関投資家等を中心に需要申告の受付を行う予定です。なお、当該需要申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注4) 発行価格及び発行価額(引受価額)は、上記仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成16年12月7日(火)(以下「発行価格決定日」といいます。)に決定する予定です。

(注5) 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6) 販売にあたっては、東京証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。

引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った者の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、決定する方針です。

引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、原則と

して証券投資についての経験、知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で決定する方針です。
(注7) 本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成16年9月27日(本投資法人設立日)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16年12月8日(水)から平成16年12月10日(金)まで

(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

(11) 【払込期日】

平成16年12月14日(火)

(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(36,400,000,000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728,000,000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（平成16年12月7日（火））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	27,300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	27,300口
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	3,640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	3,640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	3,640口
ベアー・スターンズ（ジャパン）証券会社東京支店	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号	2,184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	1,456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	1,456口
三菱証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	1,456口
リーマン・ブラザーズ証券会社東京支店	東京都港区六本木六丁目10番1号	728口
合計		72,800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。

上記引受人は、発行価格決定日に決定される予定の引受価額（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）で募集を行います。引受人は、払込期日までに引受価額の総額を本投資法人へ払い込み、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2）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。

(二) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資証券の上場を申請していますが、上場が承認された場合、上場（売買開始）日は、払込期日（前記「(11) 払込期日」をご参照下さい。）の翌営業日である平成16年12月15日（水）となります。

(ホ) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成16年12月15日（水）となります。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ますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）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、上場（売買開始）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される方は、名義書換を行う必要はありません。

(ヘ) 引受人は、本投資法人の指定する販売先として、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（以下併せて「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、それぞれ1,456口、1,256口及び728口を販売する予定です。

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。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出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）（14）その他 申込みの方法等（ヘ）」に記載の指定先の一つであるエヌシーシー・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それぞれ1,256口及び200口（合計1,456口）口を上限として借入れる予定の本投資証券です（但し、かかる貸借は、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）（14）その他 申込みの方法等（ヘ）」に記載するとおり、指定先への販売がなされることを条件とします。）。

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）」をご参照下さい。

(4) 【売出価額の総額】

728,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(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16年12月8日(水)から平成16年12月10日(金)まで

(注) 上記申込期間については、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) (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(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16年12月15日(水)

(注) 受渡期日については、「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(ホ)」に記載の受渡期日と同一とします。

(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ますので、本書の日付現在申請中である本投資証券の東京証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）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、上場（売買開始）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される方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、現在まで保有する投資主であり、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、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）(14) その他 申込みの方法等（ハ）」に記載のとおり、一般募集により本投資証券をそれぞれ1,456口、1,256口及び728口取得する予定です。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、一般募集により取得することを予定している本投資証券及び（株式会社CSKの場合には）前記 記載の現在保有している本投資証券について、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。また、株式会社ニューシティコーポレーションも、共同主幹事引受会

社との間で、前記 記載の現在保有している本投資証券について、同様の合意をしています。

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、上場（売買開始）日以降 6 ヶ月を経過する日までの期間、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。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【発行者情報】

第1【投資法人の状況】

1【投資法人の概況】

(1)【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。

(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（以下に定義されます。）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上、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(ニ)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。

(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、新設プロパティ・マネジメント会社（以下に定義されます。）の活用、物件価値向上及びテナント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、資産運用会社の出資会社、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。

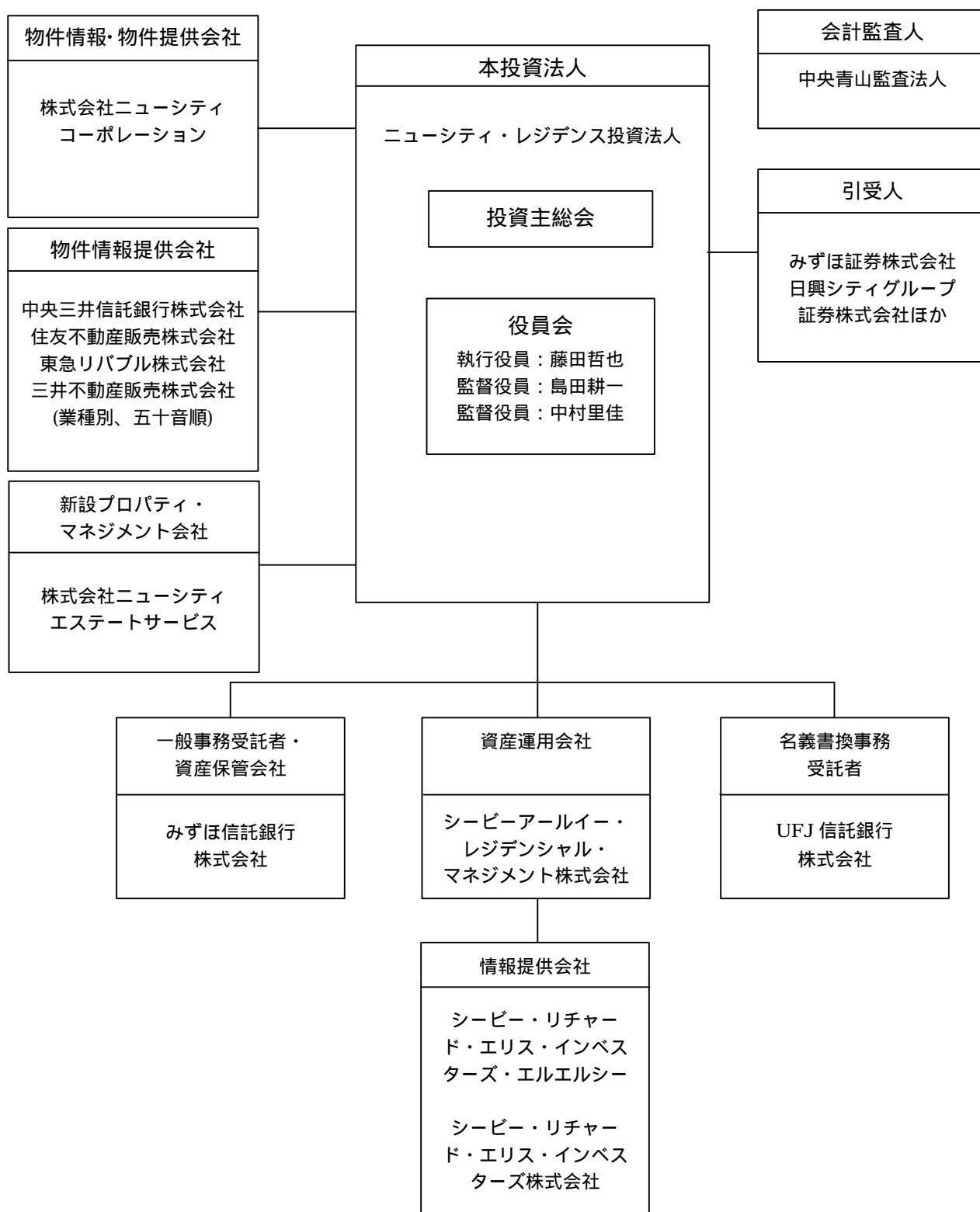
(ヘ) 以上の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針」をご参照下さい。

(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）

(4) 【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、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 野村証券株式会社 大和証券エスエム ビーシー株式会社 UFJつばさ証券株 式会社 ベアー・スターンズ (ジャパン)証券会 社東京支店 新光証券株式会社 極東証券株式会社 三菱証券株式会社 リーマン・ブラザー ズ証券会社東京支店	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、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（口）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、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（口）成長性の確保 a．内部成長（ ）情報提供」をご参照下さい。

役割	名称	業務の概要
新設プロパティ・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「新設プロパティ・マネジメント会社」といいます。)	本投資法人(信託受益権の形態で保有を予定している不動産については、信託受託者)は、直接に又は信託受益権の形態により保有を予定している不動産について、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。)(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、本投資法人が本書の日付現在において取得を予定する物件50物件のうち44物件について新設プロパティ・マネジメント会社に当該業務を委託します。なお、平成16年10月29日付で本投資法人、資産運用会社及び新設プロパティ・マネジメント会社の間で、将来における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. 新設プロパティ・マネジメント会社との基本合意」をご参照下さい。
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 (以下併せて「物件情報提供会社」といいます。)	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。

(5) 【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決議方法については、後記「6 管理及び運営 (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決議されます（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以上による決議（特別決議）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、これらのうち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決議が必要となります。

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決議が必要です（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。

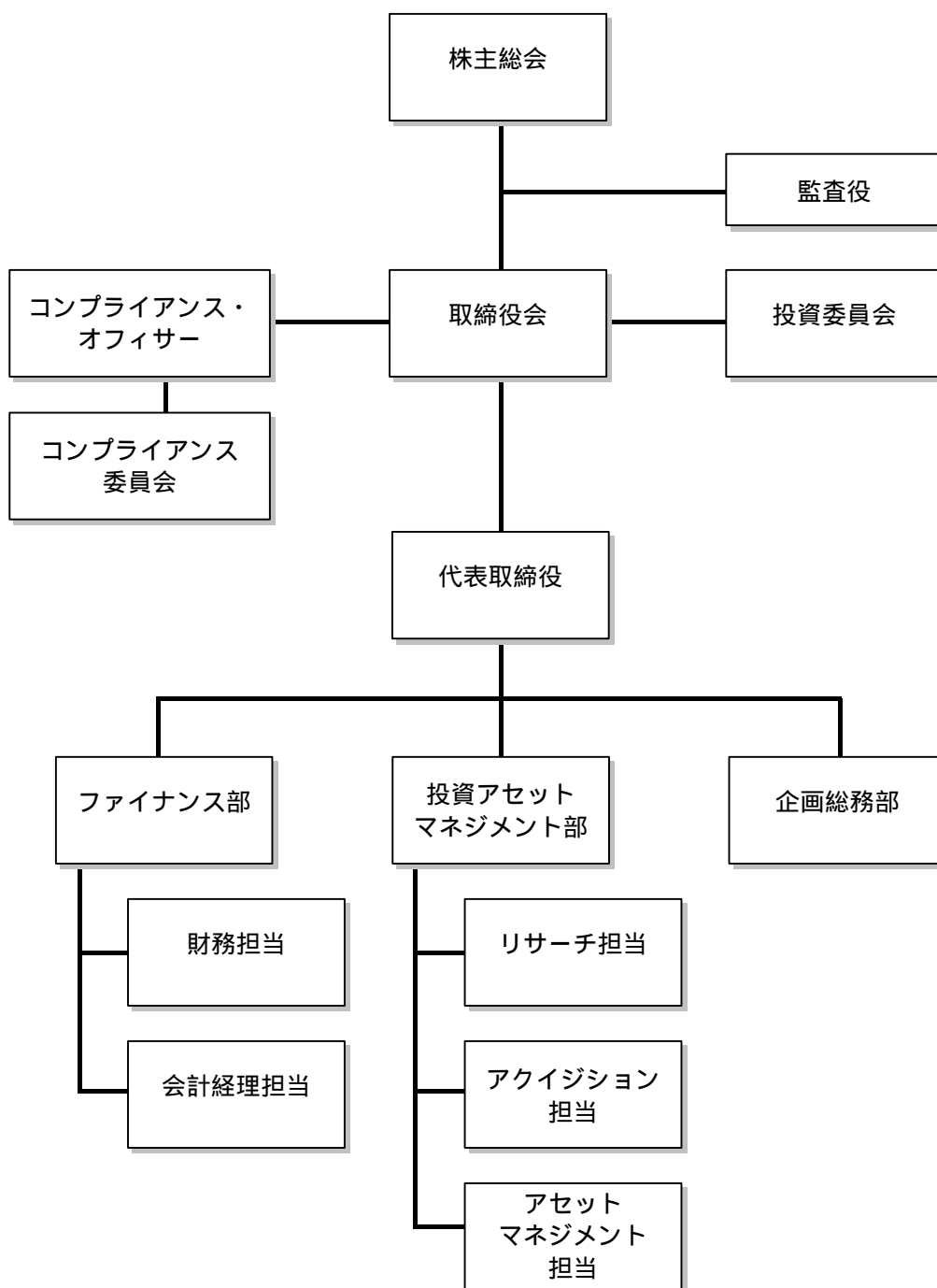
(イ) 資産運用会社の組織

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



(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 ・諸官庁及び投資信託協会との渉外に関する事項 ・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 ・広告・宣伝に関する事項 ・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 ・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"> ・コンプライアンス及びリスク管理に関する業務 ・内部検査の補佐 ・外部の顧客からの苦情受付に関する事項 ・資産運用会社の経営全般についての企画・立案、人事・労務、給与及び福利厚生、文書管理、株主総会及び取締役会の運営事務等の資産運用会社の総務、管財に関する事項
-------	---

(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)乃至(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上で、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（ハ）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ク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の決定プロセス

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）の承認を得た上で、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）の承認を得た上で、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。

（へ）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・オフィサーまた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、再提出また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においては、業務監査及び会計監査を行うものとします。業務監査においては、各部門の業務活動が法令、投資法人規約、定款及び社内の諸規程に従い、適性かつ効率的に執行されているか否か及び業務管理のための組織・制度・手続が妥当であるかを監査するものとします。また、会計監査においては、会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令及び諸規程に従って記録されているかを監査します。

() 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た上で、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。

(6) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	150,000,000円
投資口総数	2,000,000口
発行済投資口総数	300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	出資総額	発行済投資口総数
平成16年9月27日(注)	150,000,000円	300口

(注)本投資法人は、平成16年9月27日に設立されました。

(7) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数	比率(注1)
株式会社ニューシティコーポレーション(注2)	東京都渋谷区渋谷東二丁目16番9号	200口	66.7%
株式会社CSK	東京都港区南青山二丁目26番1号	100口	33.3%
合計		300口	100.0%

(注1)比率とは、発行済総投資口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2)前記「第一部証券情報 第1内国投資証券証(投資法人債券を除く。)¹募集内国投資証券(引受人の買取引受による一般募集)

(14)その他 申込みの方法等(へ)」に記載のとおり、引受人は本投資法人の指定する販売先としてエヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー東京支店に対し1,256口を販売する予定です。株式会社ニューシティコーポレーションの上記200口の所有投資口数とエヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー東京支店へ販売される予定の1,256口を合計すると1,456口となります。

(8) 【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
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。

(9) 【その他】

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以上にあ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以上にあ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）。

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

(イ) 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、平成16年11月1日開催の第1回投資主総会において、本投資法人の設立に伴い不要となった規定を削除する等の規約の変更を行いました。なお、規約の変更手続については、後記「6 管理及び運営 (1) 資産管理等の概要 その他 (八) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

(ロ) 営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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。

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 (イ) 不動産等」の a . 乃至 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上、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。

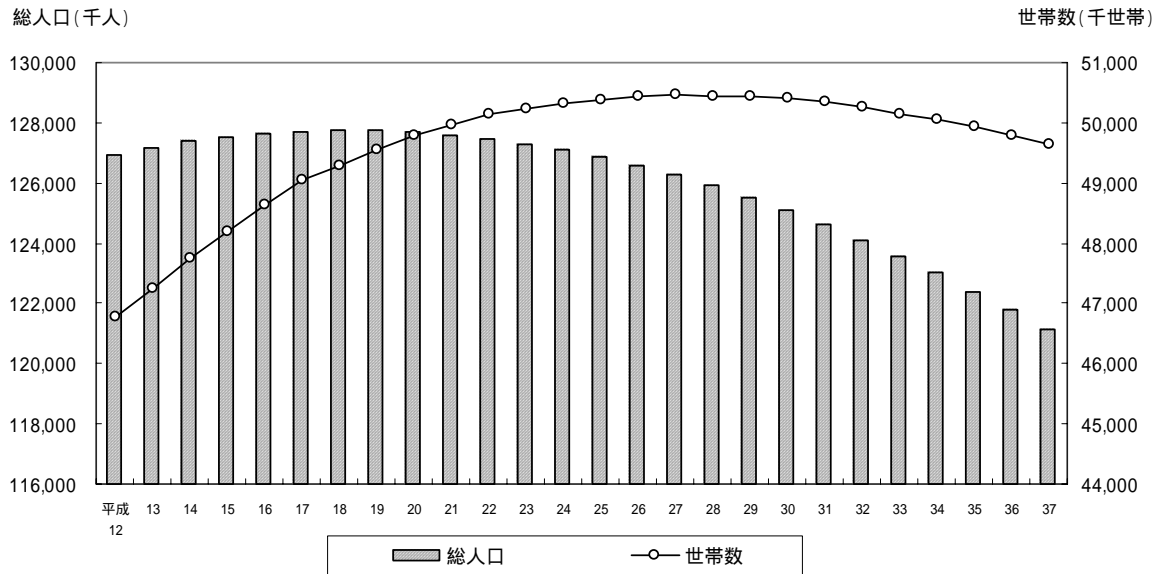
本投資法人は、その主要な投資対象である住居の用に供される不動産関連資産、すなわち賃貸住宅について、その特徴を以下のように分析しています。

(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)」

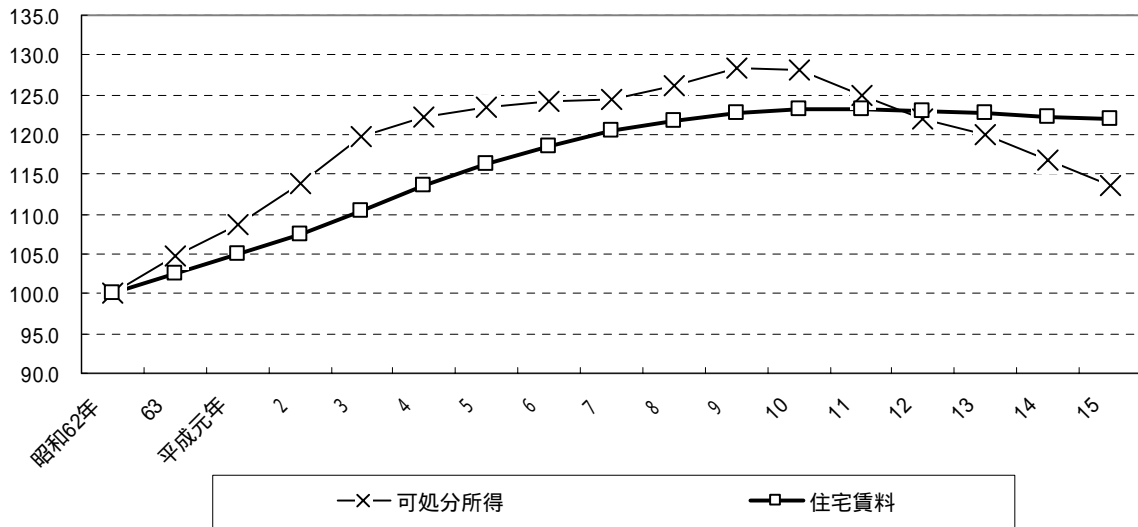
国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)平成15年10月推計」

(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。総務省の調査によりますと可処分所得と住宅賃料の推移を比較すると、昭和62年から平成15年の期間において、平成10年以降に可処分所得が減少する一方で住宅賃料は安定的に推移している状況が認められます。

<可処分所得と住宅賃料>



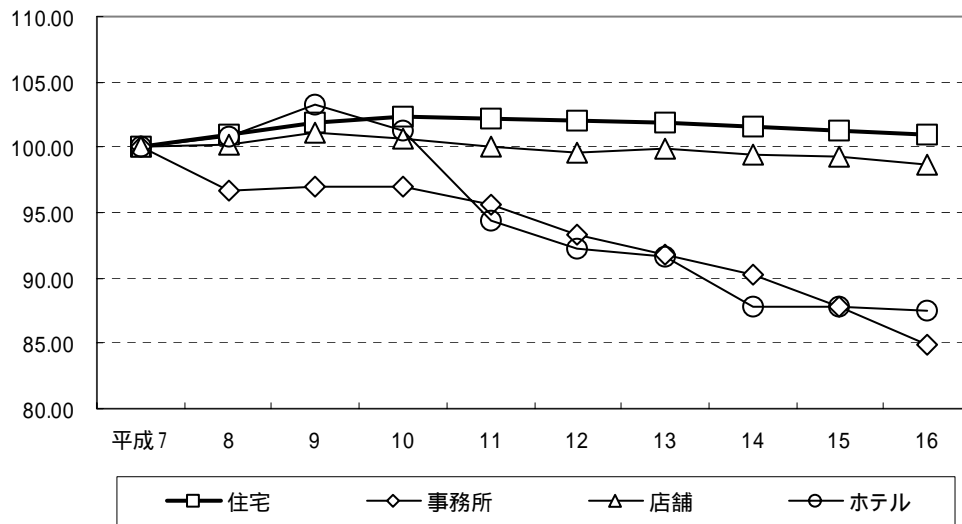
(出所) 総務省統計局「家計調査(二人以上の世帯)調査結果(平成15年年報)統計表」中の「主要家計指標」、同局「消費者物価指数(CPI)」中「消費者物価指数年報平成15年統計表」

(注1) 上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、昭和62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。

(注2) 上図中「可処分所得」とは、実収入から税金、社会保険料等の非消費支出を差し引いた額です。また、上図中「住宅賃料」とは、総務省統計局による小売物価統計調査に基づく「財・サービス分類指数(全国)年平均指数」の項目の一つである「民営家賃」(同局による各家賃調査区域内における全民間借家世帯での家賃)の数値を用いています。

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15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) 上記グラフは、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」の項目においてそれぞれ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16年については、同年7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上で、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上で、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）。

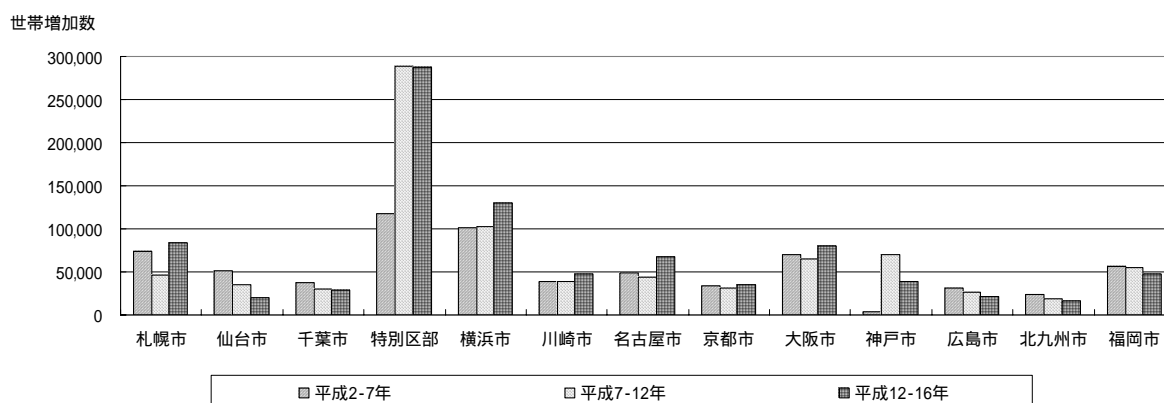
また、本投資法人はそのポートフォリオ構築に当たり一定の地域的分散を図るため、取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）を基準として、以下の比率を目標に投資するものとします。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。

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%
（東京23区を除く東京圏）	10～50%
地方	30%以下

なお、前記「a.用途()賃貸住宅に対する需要」に記載のとおり、資産運用会社は、世帯数の動向が賃貸住宅の需要動向に相当程度、影響を及ぼすであろうと分析しています。

下図は、総務省統計局による近年の国勢調査結果及び各政令指定都市統計主管課により公表された推計人口に基づいて、東京特別区部と全国政令指定都市(さいたま市を除きます。)における平成2年、同7年、同12年それぞれの期間中の世帯の増加数を示したものです。これによると、東京特別区部の世帯数(総数)は3,357,728世帯(平成2年国勢調査)、3,474,758世帯(平成7年国勢調査)、3,763,462世帯(平成12年国勢調査)と約10年で40万世帯以上増加しています(但し、ここでは世帯毎の構成人員は勘案していません。)。また、全国政令指定都市(さいたま市を除きます。)においても上期期間中いずれも世帯数は増加しています。

< 世帯数増加の動向 >



(出所) 総務省統計局「国勢調査」(平成2年、同7年、同12年)、上記各政令指定都市公表数値

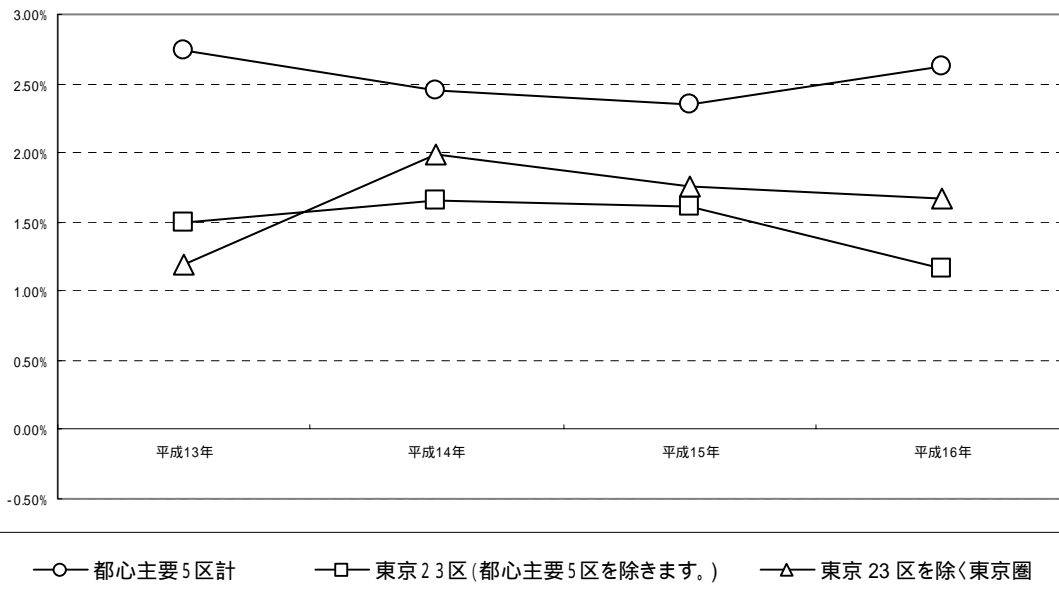
(注) 上図中、「平成2-7年」、「平成7-12年」とは、国勢調査結果に基づくそれぞれ平成2年から平成7年まで、平成7年から平成12年までの世帯数(総数)の増加数を示したものであり、「平成12年-16年」とは、平成12年の国勢調査結果による世帯数(総数)と上記各政令指定都市が公表した平成16年中の任意の日現在の各都市の推計による世帯数(一定の前提に基づくもの)とを比較して世帯数(総数)の増加数を示したものです。

上記の投資対象地域のうち、東京圏に世帯数が集中することに鑑み、本投資法人はその資産運用に当たり、世帯の増加数に加えて増加率も参考にしつつ、投資比率を設定しております。

下図は、平成13年から平成16年の期間において都心主要5区(注)、東京23区(都心主要5区を除きます。)、東京23区を除く東京圏のそれぞれにつき、世帯数の増加率を示したものです。

(注) 本書において都心主要5区とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を指します。

< 世帯数増加率（東京圏） >



(出所) 東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」、神奈川県「神奈川県人口統計調査報告」、千葉県「千葉県毎月常住人口調査月報」、埼玉県「埼玉県の人口」

(注) 上図は、「都心主要5区」、「東京23区(都心主要5区を除きます。）」、「東京23区を除く東京圏」につき、上記地方公共団体により公表された各暦年1月1日現在の世帯数(但し、埼玉県については推計人口に基づく世帯数とされています。)を基礎として、各地域毎の世帯数増加率を算出しグラフ化したものです。

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上で、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%	<p>< 想定テナント > 単身居住者</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 > 最寄り駅、商業地及び職場等への利便性</p> <p>< 間取りと広さ > 1R、1K又は1DK(注1)</p>
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 > 1DK、1LDK、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 > 2DK、2LDK、3DK、3LDK又は4LDK(注1)</p> <p>なお、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せん(注2)。</p>

住居タイプ名称	比率	住居タイプの分類方法
プレミアムタイプ(P)	5 ~ 20%	< 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 < 主たる投資地域 > 東京23区 < 望ましい立地環境 > 充実した住環境と高品質な住宅 < 間取りと広さ > 1LDK、2LDK、3LDK又は4LDK(注1)

(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上で、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
- 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

住居タイプ	広さ ~30㎡以下	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	~100㎡	100㎡超
1R又は1K	S	S	S	S	-	-	-	-	-
1DK	S	UF	UF	UF	-	-	-	-	-
1LDK又は LDK+S	-	UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2DK又は 1DK+S	-	UF	UF/F	UF/F	F	-	-	-	-
2LDK又は 1LDK+S	-	-	UF/F	UF/F	F	F	P	P	P
3DK又は 2DK+S	-	-	F	F	F	-	-	-	-
3LDK又は 2LDK+S	-	-	-	F	F	F	F	P	P
4LDK又は 3LDK+S	-	-	-	-	-	F	F	F	P

(注2) 資産運用会社は、2DK又は2LDK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。

(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、その資産の運用にあたり以下の「内

部成長」と「外部成長」を達成し、もって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、新設プロパティ・マネジメント会社（詳細については、前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の仕組み」をご参照下さい。）の有する賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用し、良質かつ統一的なサービスの提供によるテナントの満足度の向上を実現し、物件の価値を維持・向上させることによる稼働率及び賃料の維持・向上を目指すとともに、テナント向けサービスプログラムの導入によるテナントの獲得及び維持、新設プロパティ・マネジメント会社の活用等による運営・管理コストの削減及びクオリティ（品質）コントロールを実現し、内部成長、すなわち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、本投資法人が取得を予定する物件（50物件）にかかるプロパティ・マネジメント業務は、そのうち44物件を新設プロパティ・マネジメント会社に、残る6物件を株式会社ダイニチに、それぞれ委託します。

() 新設プロパティ・マネジメント会社のノウハウの活用

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。新設プロパティ・マネジメント会社は、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ことを目的として、株式会社ニューシティリビング（以下「NCL」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。）との共同出資により平成16年9月17日に設立された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16年3月末現在、従業員は1,053名を数え、1,590物件（93,006戸）のマンションの管理を行っています。また、NCL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。）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16年3月末現在、従業員は223名を数え、372物件（17,620戸）のマンションの管理を行っています。

新設プロパティ・マネジメント会社はそれら出資会社の蓄積したノウハウ及び一部人材を承継しており、本投資法人は、新設プロパティ・マネジメント会社の賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用し、新設プロパティ・マネジメント会社が地域的特性や物件特性を十分斟酌した良質かつ統一的なサービスをテナントに提供することにより、テナント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新設プロパティ・マネジメント会社のほか、必要に応じて外部のエンジニアリング会社とも協議を行い、個別具体的な物件価値向上への対策、テナント需要の動向の把握、不動産マーケットの推移等にかかる情報とノウハウのアップデート（情報更新）と関係者間での共有化

を図った上、中長期的な視点から建物設備修繕計画を策定し、当該修繕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こと、特にテナント需要への配慮として、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適宜実行することや、昨今のIT環境への関心の増大を考慮して光ケーブルの引き込みを順次行う等の施策を、新築物件に限らず、適宜実施していくことを検討中であり、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す方針とします。

() テナント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、本投資法人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判断しています。これに加え、賃貸住宅におけるテナント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、テナント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。かかるサービスプログラムの内容については今後さらに検討を行って参ります。本投資法人のポートフォリオにおいては新設プロパティ・マネジメント会社の活用等により組織的な管理を行い、規模の利益を活かしながら各種サービスを導入し、テナントにとって魅力のある物件とすることを通じ、物件の競争力を高め、収益の安定と向上を図る方針です。

() 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上、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上、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、新設プロパティ・マネジメント会社に運営・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新設プロパティ・マネジメント会社の業務運営状況、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、これによって新設プロパティ・マネジメント会社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します。

() 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「CBREI」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「CBREI LLC」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、CBREI及びCBREI LLCから以下の情報の提供を受けることとします。資産運用会社はかかる情報を活用し、内部成長に資するノウハウの向上に役立てていく所存です。

- ・ 米国における不動産投資信託市場に関する情報
- ・ 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 LLC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48カ国の220の支店に13,500人を超える従業員を有しており、CBREの平成15年12月期の営業収入は約16億ドルであり、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。CBREI LLC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予定です。

() 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、資産運用会社の出資会社、信託銀行、大手不動産業者及び住宅ディ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。

(a) 本投資法人、資産運用会社及び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。）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15年12月31日現在の総資産は6,916百万円でした。

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、市場価格に従いつ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。

- 八．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、第三者が不動産の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上で、当該協定の継続が現実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) 上記に加えて、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。

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。

(口) 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

建物診断を行った上で、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。

() 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上、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、設定内容を確認の上、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

資産運用会社は、開発中の不動産への投資は原則として行わないものとします。

但し、建築中の不動産については、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 <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 <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、前面道路の繁华性、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
	耐震性能診断	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 地震リスク分析及び耐震診断実施

	評価項目	調査事項
物理的調査	建物・管理診断	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 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 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 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 近隣住民との協定書の有無
	環境・土壌等	アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係への対応	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。 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 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 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 区分所有の区分性 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 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） 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 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
	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、認識した上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新設プロパティ・マネジメント会社を主たるプロパティ・マネジメント会社とし、取得予定物件50物件のうち44物件についてプロパティ・マネジメント業務を委託することとしました。また、取得予定物件のうち残り6物件については、当該物件の特性とこれまでの物件管理の経緯を考慮し、当面はこれまでプロパティ・マネジメント業務を行ってきた株式会社ダイニチに業務を委託します（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、新設プロパティ・マネジメント会社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新設プロパティ・マネジメント会社に委託することとしています。

- ・ 新設プロパティ・マネジメント会社が物件所在地域、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。

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
- ・ テナント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新設プロパティ・マネジメント会社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
- ・ テナントによる満足度
- ・ 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
- ・ テナント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、新設プロパティ・マネジメント会社に関してのみ査定するものとします。）

c. 新設プロパティ・マネジメント会社との基本合意

資産運用会社、本投資法人及び新設プロパティ・マネジメント会社は、以下の概要の基本合意書を締結しています。

- (i) 新設プロパティ・マネジメント会社は、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、新設プロパティ・マネジメント会社による業務遂行に必要な人員が、主として、新設プロパティ・マネジメント会社の株主であるNCL及びベニーエスレ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、新設プロパティ・マネジメント会社は、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。
- ()新設プロパティ・マネジメント会社は、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上、総合的に判断の上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。

(ハ) 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上で、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)。

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すが、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)乃至()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。

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)乃至()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。

取得予定資産の概要

本投資法人は、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、下表に掲げる信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)を、本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場された後遅滞なく取得する予定です。

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、取得予定資産のそれぞれについて、本投資法人の発行する投資口の上場等を停止条件とする停止条件付信託受益権売買契約(以下「停止条件付信託受益権売買契約」といいます。)を、売主との間で既に締結しています。

< 本投資法人が取得を予定する信託受益権の概要 >

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	受託者	信託期間満了日	取得予定価格 (百万円) (注3)	比率 (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
C - 1	都心 主要5区	N C R南青山	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月30日	3,783	6.3%	3,783
C - 2		N C R西麻布ツ インタワー	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年3月10日	3,315	5.4%	3,315
C - 3		N C R西麻布	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年1月20日	3,143	5.2%	3,143
C - 4		N C Rお茶の水	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年3月10日	2,300	3.8%	2,300
C - 5		N C R参宮橋	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年2月19日	1,734	2.8%	1,734
C - 6		N C R新宿壹番 館	みずほ信託銀行 株式会社	平成20年7月22日	1,978	3.2%	1,978
C - 7		N C R新宿貳番 館	みずほ信託銀行 株式会社	平成20年7月22日	889	1.5%	889
C - 8		N C R日本橋 イースト	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月30日	1,622	2.7%	1,622
C - 9		N C R日本橋ウ エスト	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月30日	1,480	2.4%	1,480
C - 10		N C R銀座ツイ ン	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年11月20日	1,133	1.9%	1,133
C - 11		N C R銀座ツイ ン	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年11月20日	968	1.6%	968
C - 12		N C R原宿	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	1,220	2.0%	1,220
C - 13		N C R三田	新生信託銀行 株式会社	平成21年4月27日	986	1.6%	986
C - 14		N C R代々木上 原	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	765	1.3%	765
C - 15		N C R千駄ヶ谷	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	695	1.1%	695
C - 16		N C R新宿7丁 目	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	626	1.0%	626
C - 17		N C R市谷左内 町	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	577	0.9%	577
M - 1	東京23区 (都心主 要5区を 除きま す。)	N C R目黒三田	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年3月10日	6,066	9.9%	6,066
M - 2		N C R等々力	みずほ信託銀行 株式会社	平成20年7月22日	1,850	3.0%	1,850
M - 3		N C R本所吾妻 橋	U F J 信託銀行 株式会社	平成21年1月19日	1,122	1.8%	1,122
M - 4		N C R北沢	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年3月10日	1,070	1.8%	1,070
M - 5		N C R目黒	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	1,050	1.7%	1,050
M - 6		N C R洗足公園	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	921	1.5%	921
M - 7		N C R経堂	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年2月19日	715	1.2%	715
M - 8		N C R門前仲町	新生信託銀行 株式会社	平成21年4月27日	524	0.9%	524
M - 9		N C R田園調布	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	511	0.8%	511
M - 10		N C R根岸	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	356	0.6%	356
M - 11		N C R上池台	U F J 信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	238	0.4%	238

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	受託者	信託期間満了日	取得予定価格 (百万円) (注3)	比率 (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
G - 1	東京23区 を除く 東京圏	N C R横浜イースト	新生信託銀行 株式会社	平成21年4月27日	6,753	11.1%	6,753
G - 2		N C R船橋本町	U F J信託銀行 株式会社	平成21年3月21日	1,083	1.8%	1,083
G - 3		S H元住吉	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年2月19日	1,058	1.7%	1,058
G - 4		N C R豊田	U F J信託銀行 株式会社	平成21年1月21日	1,053	1.7%	1,053
G - 5		N C R西船橋	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	997	1.6%	997
G - 6		N C R舞浜	U F J信託銀行 株式会社	平成21年3月21日	844	1.4%	844
G - 7		N C R市川妙典	U F J信託銀行 株式会社	平成21年3月21日	769	1.3%	769
G - 8		N C R久米川	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	715	1.2%	715
G - 9		N C R浦安	U F J信託銀行 株式会社	平成21年3月21日	653	1.1%	653
G - 10		N C R南行徳	U F J信託銀行 株式会社	平成21年3月21日	648	1.1%	648
G - 11		N C R南行徳	U F J信託銀行 株式会社	平成21年3月21日	447	0.7%	447
G - 12		N C R野毛山	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	469	0.8%	469
G - 13		N C R南林間	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	456	0.7%	456
G - 14		N C R湘南	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	445	0.7%	445
G - 15		L M淵野辺本町	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	222	0.4%	222
G - 16		L M東青梅第三	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	175	0.3%	175
R - 1	地方	N C R大通公園	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	726	1.2%	726
R - 2		五色山ハイツ	みずほ信託銀行 株式会社	平成21年2月19日	720	1.2%	720
R - 3		N C R西公園	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	379	0.6%	379
R - 4		N C R西大濠	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	258	0.4%	258
R - 5		N C R加古川	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	274	0.4%	274
R - 6		L M前橋西片貝	U F J信託銀行 株式会社	平成20年7月24日	202	0.3%	202
合計					60,983	100.0%	60,983

(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「N C R」は、ニューシティレジデンスを、「L M」は、ライオンズマンションを、「S H」は、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

(注3)「取得予定価格」欄には、停止条件付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)「比率」欄には、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する当該取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しており、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は平成16年9月1日です。

信託不動産の概要

取得予定資産であ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。）は、以下のとおりです。

信託不動産の概要 1

信託不動産の名称、所在地、所有形態、敷地面積、延床面積、構造・階数及び建築時期は以下のとおりです。

物件番号	名称 (注1)	所在地	所有形態 (注2)		敷地面積 (㎡) (注3) (注4)	延床面積 (㎡) (注3) (注4)	構造・階数 (注3) (注5)	建築時期 (注3)
			土地	建物				
C - 1	NCR南青山	東京都港区	所有権	区分所有権 (注6)	453.88	4,091.22	RC、14F	平成14年8月
C - 2	NCR西麻布ツインタワー	東京都港区	所有権	所有権	619.39	3,649.41	SRC、15F/B1F	平成15年3月
C - 3	NCR西麻布	東京都港区	所有権	所有権	1,410.40	3,980.68	RC、5F/B1F	平成14年3月
C - 4	NCRお茶の水	東京都千代田区	所有権	所有権	593.61	3,242.08	RC、8F	平成14年8月
C - 5	NCR参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	1,652.90	2,369.00	RC、4F/B1F	平成10年10月
C - 6	NCR新宿壹番館	東京都新宿区	所有権	区分所有権 (注6)	1,018.29	2,558.28	RC、7F	平成14年5月
C - 7	NCR新宿貳番館	東京都新宿区	所有権	区分所有権 (注6)	779.81	1,129.86	RC、6F	平成14年4月
C - 8	NCR日本橋イースト	東京都中央区	所有権	区分所有権 (注6)	343.01	2,370.62	RC、10F	平成15年4月
C - 9	NCR日本橋ウエスト	東京都中央区	所有権	区分所有権 (注6)	354.16	2,374.79	SRC、12F	平成15年4月
C - 10	NCR銀座ツイン	東京都中央区	所有権	所有権	242.21	1,915.85	RC、12F	平成15年9月
C - 11	NCR銀座ツイン	東京都中央区	所有権	所有権	212.30	1,419.05	SRC、12F	平成15年9月
C - 12	NCR原宿	東京都渋谷区	所有権	所有権	633.60	1,314.24	RC、5F	平成12年9月
C - 13	NCR三田	東京都港区	所有権	区分所有権 (注6)	205.11	1,257.94	SRC、11F	平成15年2月
C - 14	NCR代々木上原	東京都渋谷区	所有権	所有権	486.70	1,051.36	RC、4F/B1F	平成12年10月
C - 15	NCR千駄ヶ谷	東京都渋谷区	所有権	所有権	544.06	887.43	RC、4F	平成12年3月
C - 16	NCR新宿7丁目	東京都新宿区	所有権	所有権	638.08	1,118.03	RC、5F/B1F	平成7年1月
C - 17	NCR市谷左内町	東京都新宿区	所有権 (注7)	所有権	427.61 (注7)	978.63	RC、4F/B1F	平成12年9月
M - 1	NCR目黒三田	東京都目黒区	所有権	所有権	1,866.39	7,347.97	RC、6F/B1F	平成14年9月
M - 2	NCR等々力	東京都世田谷区	所有権	区分所有権 (注6)	3,660.77	3,905.32	RC、3F/B2F	平成5年3月

物件 番号	名称 (注1)	所在地	所有形態 (注2)		敷地面積 (㎡) (注3) (注4)	延床面積 (㎡) (注3) (注4)	構造・階数 (注3) (注5)	建築時期 (注3)
			土地	建物				
M-3	NCR本所吾妻橋	東京都 墨田区	所有権	所有権	545.83	2,540.32	SRC、RC、14F	平成15年9月
M-4	NCR北沢	東京都 世田谷区	所有権	所有権	888.67	1,662.45	RC、4F	平成14年1月
M-5	NCR目黒	東京都 目黒区	所有権	所有権	565.45	1,518.00	RC、7F	平成12年4月
M-6	NCR洗足公園	東京都 大田区	所有権	区分所有権 (注6)	1,826.66	1,818.62	RC、3F	平成7年4月
M-7	NCR経堂	東京都 世田谷区	所有権	所有権	1,056.06	1,941.93	RC、5F	平成1年5月
M-8	NCR門前仲町	東京都 江東区	所有権	所有権	187.56	1,212.17	RC、9F	平成12年9月
M-9	NCR田園調布	東京都 大田区	所有権	区分所有権 (注6)	1,233.53	1,169.74	RC、3F	平成7年7月
M-10	NCR根岸	東京都 台東区	所有権	所有権	238.38	717.89	RC、8F	平成12年7月
M-11	NCR上池台	東京都 大田区	借地権	所有権	242.73	421.42	S、4F	平成14年3月
G-1	NCR横浜イースト	神奈川県 横浜市	所有権	所有権	2,342.18	17,433.76	RC、21F	平成15年3月
G-2	NCR船橋本町	千葉県 船橋市	所有権	所有権	462.84	1,826.01	SRC、10F/B1F	平成9年3月
G-3	SH元住吉	神奈川県 川崎市	所有権 (共有)	区分所有権	1,706.37 (注4)	4,775.59 (注4)	RC、7F/B1F	平成3年4月
G-4	NCR豊田	東京都 日野市	所有権	区分所有権 (注6)	1,904.85	3,878.99	SRC、8F	平成4年6月
G-5	NCR西船橋	千葉県 船橋市	所有権	所有権	657.99	1,869.09	SRC、10F	平成13年3月
G-6	NCR舞浜	千葉県 浦安市	所有権	所有権	696.88	1,422.75	RC、6F	平成15年3月
G-7	NCR市川妙典	千葉県 市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC、5F	平成15年3月
G-8	NCR久米川	東京都 東村山市	所有権	所有権	1,144.21	2,178.64	SRC、7F	平成11年12月
G-9	NCR浦安	千葉県 市川市	所有権	所有権	553.00	1,137.97	RC、5F	平成15年2月
G-10	NCR南行徳	千葉県 市川市	所有権	所有権	530.49	1,091.40	RC、5F	平成15年3月
G-11	NCR南行徳	千葉県 市川市	所有権	所有権	377.96	810.22	RC、6F	平成15年3月
G-12	NCR野毛山	神奈川県 横浜市	所有権	所有権	626.99	830.85	RC、6F	平成12年9月
G-13	NCR南林間	神奈川県 大和市	所有権	所有権	428.78	1,615.17	RC、8F	平成14年4月
G-14	NCR湘南	神奈川県 茅ヶ崎市	所有権	所有権	1,315.73	1,121.98	RC、3F	平成12年2月

物件 番号	名称 (注1)	所在地	所有形態 (注2)		敷地面積 (㎡) (注3) (注4)	延床面積 (㎡) (注3) (注4)	構造・階数 (注3) (注5)	建築時期 (注3)
			土地	建物				
G - 15	L M淵野辺本町	神奈川県 相模原市	所有権 (共有)	区分所有権	919.01 (注4)	1,788.58 (注4)	SRC、RC、9F	平成3年8月
G - 16	L M東青梅第三	東京都 青梅市	所有権 (共有)	区分所有権	1,057.87 (注4)	2,090.29 (注4)	RC、7F	平成4年5月
R - 1	N C R大通公園	北海道 札幌市	所有権	所有権	804.79	3,692.02	RC、9F/B1F	平成12年10月
R - 2	五色山ハイツ	兵庫県 神戸市	所有権	所有権	1,923.14	2,470.13	RC、7F	平成5年8月
R - 3	N C R西公園	福岡県 福岡市	所有権	所有権	642.24	1,578.37	RC、11F	平成12年10月
R - 4	N C R西大濠	福岡県 福岡市	所有権	所有権	763.49	1,099.47	RC、5F	平成12年5月
R - 5	N C R加古川	兵庫県 加古川市	所有権	所有権	5,833.65	2,368.02	RC、3F	平成12年9月
R - 6	L M前橋西片貝	群馬県 前橋市	所有権 (共有)	区分所有権	1,224.00 (注4)	2,444.14 (注4)	RC、6F	平成4年2月

(注1)「名称」欄に記載されている「N C R」は、ニューシティレジデンスを、「L M」は、ライオンズマンションを、「S H」は、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

(注2)「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。

(注3)「敷地面積」、「延床面積」、「構造・階数」及び「建築時期」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿上の記載は、当該信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注4)以下の区分所有物件については、「敷地面積」欄には、一棟の建物全体にかかる土地の敷地面積を、「延床面積」欄には、一棟の建物全体の延床面積を記載しています。取得予定資産に含まれる土地の共有持分の割合及び建物の専有面積は以下のとおりです。

	土地の共有持分の割合	建物の専有面積合計
S H元住吉：	290,695 / 349,038	2,692.78㎡
L M淵野辺本町：	99,792 / 169,614	942.02㎡
L M東青梅第三：	65,903 / 197,766	593.55㎡
L M前橋西片貝：	128,445 / 216,947	1,207.75㎡

(注5)「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

(注6)以下の区分所有物件については、それぞれの建物にかかる区分所有権の全てが取得予定資産に含まれています。

N C R南青山、N C R新宿壱番館、N C R新宿弐番館、N C R日本橋イースト、N C R日本橋ウエスト、N C R三田、N C R等々力、N C R洗足公園、N C R田園調布、N C R豊田

(注7)N C R市谷左内町については、取得予定資産に私道部分(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、当該信託不動産にかかる「所有形態」欄及び「敷地面積」欄の記載には、当該私道部分の共有持分は含まれていません。

信託不動産の概要 2

信託不動産の名称、用途、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数及び賃貸戸数は以下のとおりです。

(平成16年7月31日現在)

物件 番号	名称 (注1)	用途 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 戸数(戸) (注5)	賃貸戸数 (戸) (注6)
C - 1	N C R南青山	共同住宅・車庫	3,473.28	3,365.17	62	60
C - 2	N C R西麻布ツイ ンタワー	共同住宅・店舗	3,296.44	2,741.16	60	53
C - 3	N C R西麻布	共同住宅・駐車場	2,802.62	2,736.95	37	36
C - 4	N C Rお茶の水	共同住宅・店舗	2,507.30	2,314.45	44	41
C - 5	N C R参宮橋	共同住宅	1,898.47	1,624.06	26	22
C - 6	N C R新宿壹番館	居宅	2,235.58	1,748.55	105	82
C - 7	N C R新宿貳番館	居宅	1,024.49	802.41	41	32
C - 8	N C R日本橋イ ースト	共同住宅	1,940.94	1,900.45	62	61
C - 9	N C R日本橋ウ ースト	共同住宅	1,858.34	1,827.46	55	54
C - 10	N C R銀座ツイン	共同住宅・店舗	1,444.52	1,153.77	40	32
C - 11	N C R銀座ツイン	共同住宅	1,244.54	984.07	33	26
C - 12	N C R原宿	共同住宅	1,225.26	802.28	21	14
C - 13	N C R三田	居宅	1,128.80	1,086.35	30	29
C - 14	N C R代々木上原	共同住宅・事務所	811.95	811.95	25	25
C - 15	N C R千駄ヶ谷	共同住宅	803.03	582.11	21	16
C - 16	N C R新宿7丁目	共同住宅	957.60	857.16	23	21
C - 17	N C R市谷左内町	共同住宅	694.16	533.59	21	16
M - 1	N C R目黒三田	事務所・共同住 宅・駐車場	5,264.94	5,208.25	41	40
M - 2	N C R等々力	居宅	2,863.78	2,732.52	22	21
M - 3	N C R本所吾妻橋	共同住宅	2,255.87	2,027.51	35	32
M - 4	N C R北沢	共同住宅・駐車場	1,220.16	1,137.36	15	14
M - 5	N C R目黒	共同住宅	1,414.73	1,194.83	26	22
M - 6	N C R洗足公園	居宅	1,608.40	1,608.40	19	19
M - 7	N C R経堂	事務所・共同住宅	1,621.24	1,543.25	24	23
M - 8	N C R門前仲町	共同住宅	887.94	887.94	31	31
M - 9	N C R田園調布	居宅	1,066.08	1,006.24	17	16

物件 番号	名称 (注1)	用途 (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 戸数(戸) (注5)	賃貸戸数 (戸) (注6)
M - 10	N C R 根岸	共同住宅	594.79	402.27	12	8
M - 11	N C R 上池台	共同住宅	414.45	414.45	12	12
G - 1	N C R 横浜イースト	共同住宅	12,349.46	12,250.20	228	225
G - 2	N C R 船橋本町	共同住宅	1,496.40	1,496.40	86	86
G - 3	S H 元住吉	居宅・事務所	2,910.25	2,774.55	57 (73) (注7)	53
G - 4	N C R 豊田	居宅	3,630.55	3,257.41	67	60
G - 5	N C R 西船橋	共同住宅	1,597.32	1,557.88	81	79
G - 6	N C R 舞浜	共同住宅	1,287.72	1,287.72	61	61
G - 7	N C R 市川妙典	共同住宅	1,218.00	1,218.00	58	58
G - 8	N C R 久米川	共同住宅	2,013.93	1,833.93	31	28
G - 9	N C R 浦安	共同住宅	1,074.53	1,074.53	51	51
G - 10	N C R 南行徳	共同住宅	1,031.81	989.74	49	47
G - 11	N C R 南行徳	共同住宅	724.63	641.91	35	31
G - 12	N C R 野毛山	共同住宅	744.90	720.07	30	29
G - 13	N C R 南林間	共同住宅・店舗	1,489.44	1,390.50	29	28
G - 14	N C R 湘南	共同住宅	1,082.28	740.52	19	13
G - 15	L M 淵野辺本町	居宅	997.92	863.46	15 (26) (注7)	13
G - 16	L M 東青梅第三	居宅	659.03	537.58	33 (61) (注7)	27
R - 1	N C R 大通公園	共同住宅	2,996.24	2,768.53	40	37
R - 2	五色山ハイツ	共同住宅	2,253.34	2,253.34	33	33
R - 3	N C R 西公園	共同住宅	1,483.50	1,483.50	30	30
R - 4	N C R 西大濠	共同住宅	1,013.22	1,013.22	17	17
R - 5	N C R 加古川	共同住宅	1,888.02	1,610.37	34	29
R - 6	L M 前橋西片貝	居宅	1,284.45	1,019.30	23 (40) (注7)	18

(注1)「名称」欄に記載されている「N C R」は、ニューシティレジデンスを、「L M」は、ライオンズマンションを、「S H」は、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

(注2)「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。

(注3)「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予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所

有者から提供を受けた平成16年7月31日時点の情報を基に記載しています。

(注4)「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成16年7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(ロ)」「信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明 m.」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(ロ)」「信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明 m.」に定義されます。)とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得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5)「賃貸可能戸数」欄には、平成16年7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6)「賃貸戸数」欄には、平成16年7月31日現在、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。

(注7)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

信託不動産の概要 3

信託不動産の賃貸可能戸数、タイプ別の面積比率及び間取り別戸数は以下のとおりです。

(平成16年7月31日現在)

物件 番号	名称 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	タイプ別面積比率 (注4)					間取り別戸数 (戸) (注5)
				S	UF	F	P	その他	
C - 1	N C R南青山	3,473.28	62		100%				1DK(2)、1LDK(60)
C - 2	N C R西麻布ツインタ ワー	3,296.44	60	27%	50%		11%	12%	1LDK(28)、2LDK(4)、1R(24)、その他(4)
C - 3	N C R西麻布	2,802.62	37		33%		67%		1LDK(28)、1LDK+S(1)、2LDK(7)、2LDK+S(1)
C - 4	N C Rお茶の水	2,507.30	44	1%	91%			8%	1R(1)、1LDK(38)、2LDK(2)、その他(3)
C - 5	N C R参宮橋	1,898.47	26		12%	62%	26%		1LDK(5)、2LDK(12)、2LDK+S(2)、3LDK(7)
C - 6	N C R新宿老番館	2,235.58	105	100%					1K(105)
C - 7	N C R新宿式番館	1,024.49	41	100%					1K(41)
C - 8	N C R日本橋イースト	1,940.94	62	60%	40%				1K(43)、1LDK(19)
C - 9	N C R日本橋ウエスト	1,858.34	55	75%	25%				1K(44)、1LDK(11)
C - 10	N C R銀座ツイン	1,444.52	40	12%	86%			2%	1DK(29)、1K(6)、2DK(4)、その他(1)
C - 11	N C R銀座ツイン	1,244.54	33		100%				1DK(22)、2DK(11)
C - 12	N C R原宿	1,225.26	21		100%				1LDK(5)、2LDK(5)、LDK+S(11)
C - 13	N C R三田	1,128.80	30		100%				1LDK(20)、2DK(10)
C - 14	N C R代々木上原	811.95	25	9%	83%			8%	1DK(16)、1K(3)、1LDK(4)、その他(2)
C - 15	N C R千駄ヶ谷	803.03	21	8%	92%				1K(2)、1DK(11)、1LDK(5)、2LDK(3)
C - 16	N C R新宿7丁目	957.60	23	19%	81%				1K(2)、1DK(8)、2DK(13)
C - 17	N C R市谷左内町	694.16	21	100%					1K(2)、1R(19)
	C 合計 (注6)	29,347.32	706	27%	58%	4%	9%	2%	
M - 1	N C R目黒三田	5,264.94	41	13%	17%		13%	57%	1K(16)、1LDK(21)、2LDK(3)、その他(1)
M - 2	N C R等々力	2,863.78	22				100%		2LDK(5)、3LDK(14)、4LDK(3)
M - 3	N C R本所吾妻橋	2,255.87	35		36%	60%	4%		1LDK(4)、1LDK+S(2)、2LDK(10)、3LDK(18)、 4LDK(1)
M - 4	N C R北沢	1,220.16	15			100%			2LDK(3)、3LDK(12)
M - 5	N C R目黒	1,414.73	26		95%	5%			1LDK(11)、1LDK+S(11)、2LDK(3)、2LDK+S(1)
M - 6	N C R洗足公園	1,608.40	19			70%	30%		3LDK(19)
M - 7	N C R経堂	1,621.24	24		4%	83%		13%	2LDK(1)、3LDK(18)、その他(5)
M - 8	N C R門前仲町	887.94	31	100%					1K(16)、1R(15)
M - 9	N C R田園調布	1,066.08	17		34%	66%			2LDK(6)、3LDK(11)
M - 10	N C R根岸	594.79	12		100%				1LDK(6)、2LDK(6)
M - 11	N C R上池台	414.45	12	57%	43%				1R(8)、1LDK(4)
	M 合計 (注7)	19,212.38	254	9%	22%	31%	21%	17%	

物件番号	名称 (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸可能戸数 (戸) (注3)	タイプ別面積比率 (注4)					間取り別戸数 (戸) (注5)
				S	UF	F	P	その他	
G - 1	N C R 横浜イースト	12,349.46	228	15%	10%	74%		1%	1R(72)、1LDK(18)、1LDK+S(5)、2LDK(77)、2LDK+S(8)、3LDK(43)、4LDK(4)、その他(1)
G - 2	N C R 船橋本町	1,496.40	86	100%					1K(86)
G - 3	S H 元住吉	2,910.25	57	8%	34%	37%	15%	6%	1R(10)、1LDK(22)、2LDK(3)、3LDK(14)、4LDK(1)、その他(7)
G - 4	N C R 豊田	3,630.55	67			100%			2DK(36)、3DK(26)、3LDK(5)
G - 5	N C R 西船橋	1,597.32	81	100%					1R(81)
G - 6	N C R 舞浜	1,287.72	61	100%					1K(61)
G - 7	N C R 市川妙典	1,218.00	58	100%					1K(58)
G - 8	N C R 久米川	2,013.93	31			100%			2LDK+S(16)、3LDK(12)、4LDK(3)
G - 9	N C R 浦安	1,074.53	51	100%					1K(51)
G - 10	N C R 南行徳	1,031.81	49	100%					1K(49)
G - 11	N C R 南行徳	724.63	35	100%					1K(35)
G - 12	N C R 野毛山	744.90	30	100%					1K(30)
G - 13	N C R 南林間	1,489.44	29		2%	91%		7%	1DK(1)、1LDK+S(18)、2DK(1)、2LDK(8)、その他(1)
G - 14	N C R 湘南	1,082.28	19			100%			2LDK(19)
G - 15	L M 淵野辺本町	997.92	15			100%			3LDK(15)
G - 16	L M 東青梅第三	659.03	33	100%					1R(33)
	G 合計 (注8)	34,308.17	930	35%	7%	56%	1%	1%	
R - 1	N C R 大通公園	2,996.24	40			100%			2LDK(8)、3LDK(32)
R - 2	五色山ハイツ	2,253.34	33			100%			3LDK(28)、4LDK(5)
R - 3	N C R 西公園	1,483.50	30			100%			2LDK(30)
R - 4	N C R 西大濠	1,013.22	17			100%			2LDK(15)、4LDK(2)
R - 5	N C R 加古川	1,888.02	34			100%			2LDK(34)
R - 6	L M 前橋西片貝	1,284.45	23		3%	97%			1DK(1)、2DK(3)、2DK+S(4)、2LDK+S(1)、3DK(2)、3LDK(12)
	R 合計 (注9)	10,918.77	177		0%	100%			
総合計		93,786.64	2,067	23%	25%	39%	8%	5%	

(注1) 「名称」欄に記載されている「N C R」は、ニューシティレジデンスを、「L M」は、ライオンズマンションを、「S H」は、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

(注2) 「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予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成16年7月31日時点の情報を基に記載しています。

(注3) 「賃貸可能戸数」欄には、平成16年7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4) 「タイプ別面積比率」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。「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5) 「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。

I 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 (2 又は 3) D K : 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

その他 : 店舗、事務所等、住居以外の用途

(注6) 「C合計」欄には、都心主要5区 (港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区をいいます。) に所在する物件番号 C - 1 から C - 17 までの物件全体にかかる賃貸可能面積、賃貸可能戸数及びタイプ別面積比率を記載しています。

(注7) 「M合計」欄には、東京23区 (都心主要5区を除きます。) に所在する物件番号 M - 1 から M - 11 までの物件全体にかかる賃貸可能面積、賃貸可能戸数及びタイプ別面積比率を記載しています。

(注8) 「G合計」欄には、東京23区を除く東京圏 (東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県) に所在する物件番号 G - 1 から G - 16 までの物件全体にかかる賃貸可能面積、賃貸可能戸数及びタイプ別面積比率を記載しています。

(注9) 「R合計」欄には、地方 (東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県以外の地域) に所在する物件番号 R - 1 から R - 6 までの物件全体にかかる賃貸可能面積、賃貸可能戸数及びタイプ別面積比率を記載しています。

個別信託不動産概要

取得予定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。

(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又は株式会社東京合同鑑定事務所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) 「信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明

- a . 「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- b . 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- c . 「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。
R C : 鉄筋コンクリート造、S R C : 鉄骨鉄筋コンクリート造、S : 鉄骨造、F : 階、B : 地下
- 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 . 「P M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、「現所有者」欄及び「前所有者」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（以下「サブリース会社」といいます。）に記載しています。「サブリース会社」欄に記載されている以下の会社は、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

本書の日付現在、信託不動産の各物件について、上記5社いずれかのサブリース会社との間で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、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。平成16年8月31日現在、賃貸面積の少なくとも92.5%及び年間賃料の少なくとも92.1%にかかるエンド・テナントについては、上記のサブリース会社を通じた転貸がなされていますが、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。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 . 「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を現に保有する信託受益者を記載しており、「前所有者」には、かかる信託受益権を現所有者に譲渡した者を記載しています。

o . 「現所有者」欄に記載の以下の会社は、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す。

ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限会社
ニューシティ・レジデンス・ツー有限会社
ニューシティ・レジデンス・スリー有限会社
ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー有限会社
ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社

(八) 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- a . 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。
- b . 「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。
- c . 「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
- d . 「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。
- e . 「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予定部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成16年7月31日時点の情報を基に記載しています。
- f . 「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、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。
- g . 「月額賃料」欄には、原則として、平成16年7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。
- h . 「敷金・保証金等」欄については、原則として、平成16年7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16年7月31日時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。
- i . 「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、小数点第二位を四捨五入しています。

(二) 「タイプ内訳」欄に関する説明

- a . 「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.「住戸比率」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

「取得予定価格」欄には、停止条件付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。）を記載しております。

(ヘ)「過年度の収益状況等」欄に関する説明

a.「過年度の収益状況等」における金額は、取得予定資産の信託受託者又は現所有者等から提供を受けた金額に基づいて記載をしています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。

b.金額は、千円未満を切り捨てて記載しています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。

c.収支金額は、原則として平成16年3月31日以前の期間については発生主義にて計上し、平成16年4月1日以降の期間については原則として現金主義により計上しています。但し、「賃貸料収入」及び「その他収入」については、賃借人がサブリース会社である場合は、サブリース会社に入金がされた時に収入として計上しています。

d.収支金額は、税抜金額で計上しています。但し、「NCR新宿壱番館」、「NCR新宿弐番館」、「NCR三田」、「NCR等々力」、「NCR門前仲町」及び「NCR横浜イースト」については税込金額で計上しています。

e.「賃貸料収入」には、賃料、共益費、駐車場使用料、倉庫賃料等が含まれています。

f.「その他収入」には、礼金、更新時手数料、水道光熱費収入、自動販売機収入及び敷金償却額等が含まれています。

g.「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16年3月31日以前の期間の収支上、さらに平成16年1月1日以降取得した物件については、平成16年4月1日以降の期間の収支についても、取得時における前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。

h.「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、本投資法人が取得予定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。

- i . 「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います。
- j . 「N C R南青山」及び「L M淵野辺本町」については期間中に物件の一部売却を行っていますが、当該売却にかかる収支は、賃貸事業収益及び賃貸事業費用に含まれていません。
- k . 不動産等の減価償却費は、賃貸事業費用に計上されていません。

(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又は株式会社東京合同鑑定事務所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つ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及び株式会社東京合同鑑定事務所と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(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（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 R i s k L i n k[®]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。

(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

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都港区南青山六丁目10番9号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都港区南青山六丁目319番1		賃貸可能戸数	62	
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（㎡）	3,473.28	
	面積	453.88㎡	賃貸面積（㎡）	3,365.17	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	商業地域 500% / 80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	18,188	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	41,293	
	用途	共同住宅・車庫	稼働率（面積ベース）	96.9%	
	延床面積	4,091.22㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、14F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成14年8月28日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	100%	100%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・スリー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	株式会社スペースデザイン		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	3,783	
過年度の収益状況等（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15年7月31日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	48,401	58,180	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	40,621	55,929	鑑定評価額	3,783	
その他収入	7,780	2,250	直接還元価格	3,847	
(B) 賃貸事業費用 小計	45,134	36,604	直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	2,361	1,556	D C F 価格	3,719	
清掃管理費	1,016	548	割引率	4.9%	
水道光熱費	1,918	1,119	最終還元利回り	5.5%	
物件管理委託料	1,570	2,197	積算価格	1,541	
固定資産税等	-	244	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	537	797	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	31,492	26,935	調査時点	平成16年9月	
その他	6,236	3,205	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	3,267	21,575	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	2,960	-	長期修繕費（12年間）	18,471	
(E) N C F = (C) - (D)	307	21,575	建物再調達価格	787,700	
			予想損失率	9.7%	
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があり、都市計画道路による土地収用が実施された場合、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ります。</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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都港区西麻布二丁目26番20号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都港区西麻布二丁目110番1		賃貸可能戸数	60	
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（㎡）	3,296.44	
	面積	619.39㎡	賃貸面積（㎡）	2,741.16	
	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）	13,296	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	51,618	
	用途	共同住宅・店舗	稼働率（面積ベース）	83.2%	
	延床面積	3,649.41㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	S R C、15 F / B 1 F	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成15年3月28日	シングル	40%	27%
P M会社	株式会社リテック・コンサルタンツ		アーバン・ファミリー	46%	50%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	7%	11%
前所有者	有限会社デュプレックス・セカンド		その他	7%	12%
			取得予定価格（百万円）	3,315	
過年度の収益状況等（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16年3月11日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	19,897	52,661	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	18,237	51,873	鑑定評価額	3,315	
その他収入	1,660	788	直接還元価格	3,424	
(B) 賃貸事業費用 小計	1,976	8,281	直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-	822	D C F 価格	3,206	
清掃管理費	-	715	割引率	4.9%	
水道光熱費	-	786	最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	278	1,556	積算価格	1,952	
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	875	-	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	700	3,584	調査時点	平成16年9月	
その他	123	815	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,920	44,380	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	17,767	
(E) N C F = (C) - (D)	17,920	44,380	建物再調達価格	714,900	
			予想損失率	8.5%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都港区西麻布一丁目3番12号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都港区西麻布一丁目3番19他1筆		賃貸可能戸数	37	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	36	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	2,802.62	
	面積	1,410.40㎡	賃貸面積（㎡）	2,736.95	
	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）	14,607	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	19,515	
	用途	共同住宅・駐車場	稼働率（面積ベース）	97.7%	
	延床面積	3,980.68㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、5F/B1F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成14年3月14日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	43%	33%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー株式会社		プレミアム	57%	67%
前所有者	有限会社タウルス・プロパティ		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	3,143	
過年度の収益状況等（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16年1月20日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	35,828	70,766	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	35,589	61,575	鑑定評価額	3,143	
その他収入	239	9,191	直接還元価格	3,235	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,081	10,141	直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	1,073	1,815	DCF価格	3,050	
清掃管理費	467	1,079	割引率	4.9%	
水道光熱費	698	2,530	最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	1,206	3,191	積算価格	2,262	
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	142	-	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	-	588	調査時点	平成16年9月	
その他	492	937	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,746	60,624	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	17,550	
(E) NCF = (C) - (D)	31,746	60,624	建物再調達価格	736,900	
			予想損失率	6.6%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7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24番1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24番1他4筆		賃貸可能戸数	44	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	41	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	2,507.30	
	面積	593.61㎡	賃貸面積（㎡）	2,314.45	
	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）	9,838	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	28,056	
	用途	共同住宅・店舗	稼働率（面積ベース）	92.3%	
	延床面積	3,242.08㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、8F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成14年8月30日	シングル	2%	1%
PM会社	株式会社リテック・コンサルタンツ		アーバン・ファミリー	91%	91%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社デュプレックス・セカンド		その他	7%	8%
			取得予定価格（百万円）	2,300	
過年度の収益状況等（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16年3月11日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	14,674	46,446	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	13,931	44,846	鑑定評価額	2,300	
その他収入	743	1,600	直接還元価格	2,390	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,022	5,578	直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	-	492	DCF価格	2,210	
清掃管理費	-	366	割引率	5.0%	
水道光熱費	-	530	最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	217	1,194	積算価格	1,360	
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	603	-	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	1,114	2,400	調査時点	平成16年9月	
その他	86	594	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,652	40,868	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	9,811	
(E) NCF = (C) - (D)	12,652	40,868	建物再調達価格	586,954	
			予想損失率	12.7%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都渋谷区代々木四丁目52番12号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都渋谷区代々木四丁目52番16他1筆		賃貸可能戸数	26	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	22	
	用途地域	第二種低層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,898.47	
	面積	1,652.90㎡	賃貸面積（㎡）	1,624.06	
	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）	6,446	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	12,789	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	85.5%	
	延床面積	2,369.00㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、4F/B1F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成10年10月2日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	15%	12%
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		ファミリー	62%	62%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー株式会社		プレミアム	23%	26%
前所有者	アイエックス・インベストメント株式会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,734	
過年度の収益状況等（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16年2月20日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	9,404	30,212	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	9,404	29,952	鑑定評価額	1,734	
その他収入	-	260	直接還元価格	1,814	
(B) 賃貸事業費用 小計	962	1,777	直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	492	55	DCF価格	1,654	
清掃管理費	48	-	割引率	5.1%	
水道光熱費	35	319	最終還元利回り	5.3%	
物件管理委託料	239	1,100	積算価格	1,575	
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	36	-	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16年9月	
その他	109	302	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,441	28,434	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	39,141	
(E) NCF = (C) - (D)	8,441	28,434	建物再調達価格	440,500	
			予想損失率	7.4%	
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。				
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
所在地	（住所） 東京都新宿区北新宿一丁目19番12号		テナント総数	1
	（地番） 東京都新宿区北新宿一丁目301番52		賃貸可能戸数	105
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	82
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	2,235.58
	面積	1,018.29㎡	賃貸面積（㎡）	1,748.55
	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）	7,968
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	15,722
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	78.2%
	延床面積	2,558.28㎡	タイプ内訳	
	構造・階数	RC、7F		住戸比率（%） 面積比率（%）
	建築時期	平成14年5月28日	シングル	100%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社		ファミリー	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限公司		プレミアム	-
前所有者	GEリアル・エステート株式会社		その他	-
			取得予定価格（百万円）	1,978
過年度の収益状況等（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15年7月23日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	74,605	33,617	価格時点	平成16年9月1日
賃貸料収入	72,757	32,737	鑑定評価額	1,978
その他収入	1,847	879	直接還元価格	2,031
(B) 賃貸事業費用 小計	11,615	8,697	直接還元利回り	5.0%
修繕維持費	2,721	1,303	DCF価格	1,925
清掃管理費	1,990	933	割引率	5.1%
水道光熱費	660	457	最終還元利回り	5.5%
物件管理委託料	2,497	1,349	積算価格	1,039
固定資産税等	-	823	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）	
保険料	174	534	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	1,342	1,858	調査時点	平成16年9月
その他	2,228	1,437	緊急修繕費	0
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	62,989	24,919	短期修繕費（1年以内）	0
(D) 資本的支出	114	-	長期修繕費（12年間）	20,239
(E) NCF = (C) - (D)	62,874	24,919	建物再調達価格	501,800
			予想損失率	13.8%
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、角地指定により70%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。</p>				

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。				
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
所在地	（住所） 東京都新宿区北新宿一丁目21番16号		テナント総数	1
	（地番） 東京都新宿区北新宿一丁目301番2他1筆		賃貸可能戸数	41
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	32
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,024.49
	面積	779.81㎡	賃貸面積（㎡）	802.41
	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）	3,686
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	7,618
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	78.3%
	延床面積	1,129.86㎡	タイプ内訳	
	構造・階数	RC、6F		住戸比率（%） 面積比率（%）
	建築時期	平成14年4月24日	シングル	100%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社		ファミリー	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限公司		プレミアム	-
前所有者	G Eリアル・エステート株式会社		その他	-
			取得予定価格（百万円）	889
過年度の収益状況等（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15年7月23日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	35,465	15,378	価格時点	平成16年9月1日
賃賃料収入	34,465	14,407	鑑定評価額	889
その他収入	999	971	直接還元価格	911
(B) 賃貸事業費用 小計	7,016	4,419	直接還元利回り	5.0%
修繕維持費	1,697	697	D C F 価格	866
清掃管理費	817	383	割引率	5.1%
水道光熱費	442	235	最終還元利回り	5.5%
物件管理委託料	1,146	694	積算価格	504
固定資産税等	-	418	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）	
保険料	380	262	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	139	1,018	調査時点	平成16年9月
その他	2,392	709	緊急修繕費	0
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	28,449	10,959	短期修繕費（1年以内）	0
(D) 資本的支出	114	-	長期修繕費（12年間）	9,660
(E) N C F = (C) - (D)	28,334	10,959	建物再調達価格	228,100
			予想損失率	11.0%
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（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番20他5筆		賃貸可能戸数	62	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	61	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,940.94	
	面積	343.01㎡	賃貸面積（㎡）	1,900.45	
	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）	8,096	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	17,292	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	97.9%	
	延床面積	2,370.62㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、10F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年4月25日	シングル	69%	60%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	31%	40%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・スリー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	株式会社スペースデザイン		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,622	
過年度の収益状況等（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15年7月31日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	43,442	31,223	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	35,177	30,402	鑑定評価額	1,622	
その他収入	8,265	821	直接還元価格	1,655	
(B) 賃貸事業費用 小計	25,163	8,861	直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	1,713	992	DCF価格	1,588	
清掃管理費	669	398	割引率	5.0%	
水道光熱費	1,690	1,145	最終還元利回り	5.5%	
物件管理委託料	1,474	1,285	積算価格	794	
固定資産税等	-	513	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	319	447	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	17,898	3,478	調査時点	平成16年9月	
その他	1,398	598	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,278	22,361	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	16,031	
(E) NCF = (C) - (D)	18,278	22,361	建物再調達価格	463,400	
			予想損失率	18.3%	
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 - 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番26他5筆		賃貸可能戸数	55	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	54	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,858.34	
	面積	354.16㎡	賃貸面積（㎡）	1,827.46	
	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）	7,354	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	15,238	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	98.3%	
	延床面積	2,374.79㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	S R C、12F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年4月30日	シングル	80%	75%
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	20%	25%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・スリー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	株式会社スペースデザイン		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,480	
過年度の収益状況等（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15年7月31日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	21,738	28,669	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	16,601	28,013	鑑定評価額	1,480	
その他収入	5,136	655	直接還元価格	1,512	
(B) 賃貸事業費用 小計	20,170	9,118	直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	1,778	1,003	D C F 価格	1,448	
清掃管理費	677	402	割引率	5.0%	
水道光熱費	1,107	938	最終還元利回り	5.5%	
物件管理委託料	1,222	1,109	積算価格	785	
固定資産税等	-	119	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	349	479	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	13,641	4,471	調査時点	平成16年9月	
その他	1,392	593	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,567	19,550	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	12,815	
(E) N C F = (C) - (D)	1,567	19,550	建物再調達価格	470,400	
			予想損失率	18.0%	
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せん。</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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都中央区入船三丁目10番10号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都中央区入船三丁目19番1		賃貸可能戸数	40	
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（㎡）	1,444.52	
	面積	242.21㎡	賃貸面積（㎡）	1,153.77	
	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）	4,671	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,939	
	用途	共同住宅・店舗	稼働率（面積ベース）	79.9%	
	延床面積	1,915.85㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、12F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年9月18日	シングル	15%	12%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	82%	86%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	秀和株式会社		その他	3%	2%
			取得予定価格（百万円）	1,133	
過年度の収益状況等（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15年11月20日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	18,683	19,723	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	14,893	19,221	鑑定評価額	1,133	
その他収入	3,790	502	直接還元価格	1,150	
(B) 賃貸事業費用 小計	9,775	5,384	直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	560	745	DCF価格	1,115	
清掃管理費	259	297	割引率	4.9%	
水道光熱費	311	403	最終還元利回り	5.5%	
物件管理委託料	658	734	積算価格	630	
固定資産税等	-	87	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	154	-	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	7,430	2,847	調査時点	平成16年9月	
その他	399	269	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,908	14,339	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	9,674	
(E) NCF = (C) - (D)	8,908	14,339	建物再調達価格	387,046	
			予想損失率	11.9%	
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 - 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立ち並ぶ地域ですが、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。				
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
所在地	（住所） 東京都中央区入船二丁目6番4号		テナント総数	1
	（地番） 東京都中央区入船二丁目11番10		賃貸可能戸数	33
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（㎡）	1,244.54
	面積	212.30㎡	賃貸面積（㎡）	984.07
	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）	3,984
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	8,802
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	79.1%
	延床面積	1,419.05㎡	タイプ内訳	
	構造・階数	S R C、12F		住戸比率（%） 面積比率（%）
	建築時期	平成15年9月18日	シングル	- -
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	100% 100%
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		ファミリー	- -
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー株式会社		プレミアム	- -
前所有者	秀和株式会社		その他	- -
			取得予定価格（百万円）	968
過年度の収益状況等（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15年11月20日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	10,899	17,944	価格時点	平成16年9月1日
賃賃料収入	7,583	16,717	鑑定評価額	968
その他収入	3,316	1,227	直接還元価格	983
(B) 賃貸事業費用 小計	9,406	6,302	直接還元利回り	5.0%
修繕維持費	550	727	D C F 価格	952
清掃管理費	233	267	割引率	4.9%
水道光熱費	288	334	最終還元利回り	5.5%
物件管理委託料	412	647	積算価格	543
固定資産税等	-	126	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）	
保険料	154	-	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	7,369	3,955	調査時点	平成16年9月
その他	399	243	緊急修繕費	0
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,492	11,642	短期修繕費（1年以内）	0
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	15,306
(E) N C F = (C) - (D)	1,492	11,642	建物再調達価格	338,436
			予想損失率	10.1%
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					
J R 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目303番17		賃貸可能戸数	21	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	14	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,225.26	
	面積	633.60㎡	賃貸面積（㎡）	802.28	
	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）	3,430	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	8,875	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	65.5%	
	延床面積	1,314.24㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、5 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年9月12日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	100%	100%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,220	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	41,564	13,390	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	41,549	13,382	鑑定評価額	1,220	
その他収入	14	7	直接還元価格	1,270	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,645	5,071	直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	1,381	922	D C F 価格	1,160	
清掃管理費	1,016	486	割引率	5.0%	
水道光熱費	1,079	524	最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	1,325	843	積算価格	904	
固定資産税等	-	539	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	199	274	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	-	476	調査時点	平成16年9月	
その他	1,643	1,002	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	34,918	8,318	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	16,043	
(E) N C F = (C) - (D)	34,918	8,318	建物再調達価格	302,000	
			予想損失率	15.6%	
特記事項					
<p>1. 北東側隣接地の南側境界に存する塀は隣地所有者と受託者との共有物です。かかる境界については境界確認は未了です。</p> <p>2. 東側隣接地の西側境界に存する塀は隣接地所有者と受託者との共有物です。かかる境界については境界確認は未了です。</p> <p>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容積率の制限により、容積率は288%となっています。</p>					

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					
J R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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都港区三田二丁目7番16号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都港区三田二丁目6番5		賃貸可能戸数	30	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	29	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,128.80	
	面積	205.11㎡	賃貸面積（㎡）	1,086.35	
	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）	5,074	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	10,114	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	96.2%	
	延床面積	1,257.94㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	S R C、11F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年2月20日	シングル	-	-
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	100%	100%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	株式会社ダイナシティ		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	986	
過年度の収益状況等（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15年4月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	57,206	20,742	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	46,354	20,384	鑑定評価額	986	
その他収入	10,852	358	直接還元価格	1,012	
(B) 賃貸事業費用 小計	19,622	4,922	直接還元利回り	4.9%	
修繕維持費	1,939	702	D C F 価格	960	
清掃管理費	871	327	割引率	5.1%	
水道光熱費	1,505	653	最終還元利回り	5.4%	
物件管理委託料	1,926	830	積算価格	703	
固定資産税等	-	153	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	438	390	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	10,859	925	調査時点	平成16年9月	
その他	2,082	937	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	37,584	15,820	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	417	-	長期修繕費（12年間）	9,243	
(E) N C F = (C) - (D)	37,167	15,820	建物再調達価格	308,000	
			予想損失率	11.9%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により、建ぺい率は100%となっています。</p>					

物件番号：C - 14 物件名称：ニューシティレジデンス代々木上原

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立ち並び住宅地域です。また、周辺には代々木公園があります。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都渋谷区上原一丁目17番16号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都渋谷区上原一丁目1338番17他5筆		賃貸可能戸数	25	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	25	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	811.95	
	面積	486.70㎡	賃貸面積（㎡）	811.95	
	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）	3,671	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	7,638	
	用途	共同住宅・事務所	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,051.36㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、4F/B1F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年10月25日	シングル	12%	9%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	80%	83%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	8%	8%
			取得予定価格（百万円）	765	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	29,773	14,547	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	28,528	13,787	鑑定評価額	765	
その他収入	1,245	760	直接還元価格	790	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,046	3,819	直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	1,331	341	DCF価格	741	
清掃管理費	984	476	割引率	5.0%	
水道光熱費	291	164	最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	991	650	積算価格	570	
固定資産税等	-	356	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	158	212	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	-	878	調査時点	平成16年9月	
その他	1,290	738	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	24,726	10,727	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	15,898	
(E) NCF = (C) - (D)	24,726	10,727	建物再調達価格	198,500	
			予想損失率	16.4%	
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> 登記所備付の公図に記載されている本物件土地と隣接地（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。）。 南側隣接地所有者との間で境界確認が未了です。 建物延床面積にはゴミ置き場4.8㎡を含みます。 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					
J R 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番6他1筆		賃貸可能戸数	21	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	16	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	803.03	
	面積	544.06㎡	賃貸面積（㎡）	582.11	
	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）	2,381	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	6,875	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	72.5%	
	延床面積	887.43㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、4 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年3月15日	シングル	10%	8%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	90%	92%
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	695	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	26,686	10,984	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	25,211	10,324	鑑定評価額	695	
その他収入	1,475	659	直接還元価格	720	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,540	3,955	直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	1,210	606	D C F 価格	670	
清掃管理費	794	380	割引率	5.0%	
水道光熱費	349	156	最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	842	523	積算価格	572	
固定資産税等	-	389	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	140	193	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	-	1,025	調査時点	平成16年9月	
その他	1,202	680	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,146	7,028	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	313	長期修繕費（12年間）	20,040	
(E) N C F = (C) - (D)	22,146	6,714	建物再調達価格	173,700	
			予想損失率	9.0%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる土地と北側公道との間の境界については境界確認が未了です。</p> <p>2. 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。</p>					

物件番号：C - 16 物件名称：ニューシティレジデンス新宿7丁目

物件特性					
都営大江戸線「東新宿」駅から徒歩8分に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。周辺には早稲田大学や東京女子医大病院があります。また、新宿から一駅のJR山手線「新大久保」駅も徒歩13分の距離にあります。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都新宿区新宿七丁目17番16号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都新宿区新宿七丁目83番他1筆		賃貸可能戸数	23	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	21	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	957.60	
	面積	638.08㎡	賃貸面積（㎡）	857.16	
	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）	2,707	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	5,447	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	89.5%	
	延床面積	1,118.03㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、5F/B1F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成7年1月30日	シングル	30%	19%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	70%	81%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	626	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	22,969	10,508	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	22,659	10,324	鑑定評価額	626	
その他収入	310	184	直接還元価格	664	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,192	3,751	直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	1,949	1,060	DCF価格	588	
清掃管理費	790	362	割引率	5.0%	
水道光熱費	519	254	最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	723	480	積算価格	562	
固定資産税等	-	517	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	171	223	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	-	295	調査時点	平成16年9月	
その他	1,037	558	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,777	6,757	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	34,560	
(E) NCF = (C) - (D)	17,777	6,757	建物再調達価格	235,300	
			予想損失率	6.0%	
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					
J R 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都新宿区市谷左内町21番地		テナント総数	1	
	（地番） 東京都新宿区市谷左内町21番23他1筆		賃貸可能戸数	21	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	16	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	694.16	
	面積	427.61㎡	賃貸面積（㎡）	533.59	
	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）	2,184	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	4,368	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	76.9%	
	延床面積	978.63㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、4 F / B 1 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年9月29日	シングル	100%	100%
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	577	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	22,186	10,054	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	21,914	9,244	鑑定評価額	577	
その他収入	272	809	直接還元価格	605	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,990	2,847	直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	998	529	D C F 価格	548	
清掃管理費	771	369	割引率	5.0%	
水道光熱費	305	147	最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	715	457	積算価格	468	
固定資産税等	-	330	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	136	185	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	-	243	調査時点	平成16年9月	
その他	1,064	583	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,196	7,206	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	13,954	
(E) N C F = (C) - (D)	18,196	7,206	建物再調達価格	181,800	
			予想損失率	6.3%	
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					
J R 山手線や東急目黒線等、計 4 路線が集まる「目黒」駅から徒歩 7 分、「恵比寿」駅から徒歩 10 分の距離に位置します。建物の主面開口部は南西と北東です。周辺地域には、再開発事業の恵比寿ガーデンプレイス、目黒雅叙園を擁するアルコタワー等の大規模ビルが見受けられる一方、林試の森公園、国立自然教育園等の自然も残っています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成 16 年 7 月 31 日現在）		
所在地	（住所） 東京都目黒区三田一丁目 7 番 13 号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都目黒区三田一丁目 55 番 1 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	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	5,264.94	
	面積	1,866.39㎡	賃貸面積（㎡）	5,208.25	
	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）	30,457	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	198,895	
	用途	事務所・共同住宅・駐車場	稼働率（面積ベース）	98.9%	
	延床面積	7,347.97㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、6 F / B 1 F	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成 14 年 9 月 30 日	シングル	39%	13%
P M 会社	株式会社リテック・コンサルタンツ		アーバン・ファミリー	37%	17%
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		ファミリー	22%	13%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社デュプレックス・セカンド		その他	2%	57%
			取得予定価格（百万円）	6,066	
過年度の収益状況等（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 16 年 3 月 11 日 至 平成 16 年 3 月 31 日	自 平成 16 年 4 月 1 日 至 平成 16 年 7 月 31 日	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	52,784	129,419	価格時点	平成 16 年 9 月 1 日	
賃賃料収入	52,784	128,823	鑑定評価額	6,066	
その他収入	-	596	直接還元価格	6,194	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,572	9,892	直接還元利回り	5.1%	
修繕維持費	-	1,302	D C F 価格	5,938	
清掃管理費	-	2,069	割引率	5.2%（注）	
水道光熱費	-	745	最終還元利回り	5.6%	
物件管理委託料	942	3,850	積算価格	3,291	
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	1,394	-	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	-	447	調査時点	平成 16 年 9 月	
その他	235	1,477	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	50,211	119,527	短期修繕費（1 年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12 年間）	18,056	
(E) N C F = (C) - (D)	50,211	119,527	建物再調達価格	1,064,239	
			予想損失率	18.4%	
特記事項					
（注）当初 1 ～ 4 年目の割引率は 5.0% です。 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都世田谷区中町一丁目16番7号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都世田谷区中町一丁目40番3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	第一種低層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	2,863.78	
	面積	3,660.77㎡	賃貸面積（㎡）	2,732.52	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	100%/50%	月額賃料（共益費含む） （千円）	9,175	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	28,301	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	95.4%	
	延床面積	3,905.32㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、3F/B2F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成5年3月29日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限会社		プレミアム	100%	100%
前所有者	G E リアル・エステート株式会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,850	
過年度の収益状況等（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15年7月23日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	82,787	41,527	価格時点	平成16年9月1日	
賃料収入	80,344	38,516	鑑定評価額	1,850	
その他収入	2,442	3,011	直接還元価格	1,890	
(B) 賃貸事業費用 小計	11,185	9,319	直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	3,006	1,586	D C F 価格	1,800	
清掃管理費	1,439	673	割引率	5.0%	
水道光熱費	861	463	最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	2,692	1,571	積算価格	1,890	
固定資産税等	-	2,316	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	505	676	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	567	601	調査時点	平成16年9月	
その他	2,113	1,429	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	71,601	32,208	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	391	1,801	長期修繕費（12年間）	102,093	
(E) N C F = (C) - (D)	71,209	30,406	建物再調達価格	733,800	
			予想損失率	9.7%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来50%ですが、第2種風致地区指定による制限により、建ぺい率は40%となっています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>					

物件番号：M - 3 物件名称：ニューシティレジデンス本所吾妻橋

物件特性					
都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩9分のほか、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩18分の距離に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。最寄り駅からビジネス街である「日本橋」、「新橋」、「汐留」等へのアクセスに恵まれるほか、周辺には小・中学校等の教育施設や、スーパー・銀行等が建ち並び比較的交通便利性・生活利便性に恵まれた立地といえます。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都墨田区本所三丁目7番11号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都墨田区本所三丁目18番4他1筆		賃貸可能戸数	35	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	32	
	用途地域	商業地域・準工業地域	賃貸可能面積（㎡）	2,255.87	
	面積	545.83㎡	賃貸面積（㎡）	2,027.51	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	商業地域 500%/80% 準工業地域 300%/60%	月額賃料（共益費含む） （千円）	5,377	
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）	89.9%	
	延床面積	2,540.32㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、RC、14F		住戸比率(%)	面積比率(%)
	建築時期	平成15年9月30日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	46%	36%
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		ファミリー	51%	60%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー有限公司		プレミアム	3%	4%
前所有者	東誠不動産株式会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,122	
過年度の収益状況等（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16年1月19日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	14,156	22,844	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	6,277	20,454	鑑定評価額	1,122	
その他収入	7,878	2,389	直接還元価格	1,138	
(B) 賃貸事業費用 小計	12,698	8,717	直接還元利回り	5.2%	
修繕維持費	399	842	DCF価格	1,105	
清掃管理費	147	342	割引率	5.2%	
水道光熱費	81	505	最終還元利回り	5.7%	
物件管理委託料	355	1,008	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	96	-	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	11,375	5,539	調査時点	平成16年9月	
その他	241	479	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,457	14,126	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	12,140	
(E) NCF = (C) - (D)	1,457	14,126	建物再調達価格	512,700	
			予想損失率	12.6%	
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を算出すると、それぞれ431.51%・89.72%となります（数値は建物エンジニアリングレポートによります。）。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の東側接面道路は、都市計画道路に指定されており、本件土地の一部（103.23㎡）が都市計画道路内に位置しています。</p>					

物件番号M - 4 物件名称：ニューシティレジデンス北沢

物件特性					
京王井の頭線「池ノ上」駅から徒歩5分、小田急線「東北沢」駅から徒歩7分、小田急線及び井の頭線の急行停車駅「下北沢」駅から徒歩12分と3駅2路線が利用可能な立地です。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都世田谷区北沢一丁目15番5号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都世田谷区北沢一丁目452番25		賃貸可能戸数	15	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	14	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,220.16	
	面積	888.67㎡	賃貸面積（㎡）	1,137.36	
	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）	4,645	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	13,685	
	用途	共同住宅・駐車場	稼働率（面積ベース）	93.2%	
	延床面積	1,662.45㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、4 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成14年1月8日	シングル	-	-
PM会社	株式会社リテック・コンサルタンツ		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社デュプレックス・セカンド		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,070	
過年度の収益状況等（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16年3月11日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	11,433	18,113	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	11,143	17,103	鑑定評価額	1,070	
その他収入	290	1,010	直接還元価格	1,110	
(B) 賃貸事業費用 小計	530	2,973	直接還元利回り	4.7%	
修繕維持費	-	779	D C F 価格	1,030	
清掃管理費	-	207	割引率	5.0%	
水道光熱費	-	394	最終還元利回り	5.1%	
物件管理委託料	138	557	積算価格	750	
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	349	-	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	-	670	調査時点	平成16年9月	
その他	42	364	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,903	15,140	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	8,222	
(E) N C F = (C) - (D)	10,903	15,140	建物再調達価格	283,500	
			予想損失率	7.8%	
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					
J R 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成16年7月31日現在)		
所在地	(住所)	東京都目黒区目黒二丁目1番13号		テナント総数	1
	(地番)	東京都目黒区目黒二丁目768番1他2筆		賃貸可能戸数	26
土地	所有形態	所有権		賃貸戸数	22
	用途地域	第一種住居地域		賃貸可能面積 (㎡)	1,414.73
	面積	565.45㎡		賃貸面積 (㎡)	1,194.83
	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)	4,208
建物	所有形態	所有権		敷金・保証金等 (千円)	8,617
	用途	共同住宅		稼働率 (面積ベース)	84.5%
	延床面積	1,518.00㎡		タイプ内訳	
	構造・階数	RC、7F		住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成12年4月11日		シングル	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	96%	95%
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		ファミリー	4%	5%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格 (百万円)	1,050	
過年度の収益状況等 (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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	36,966	18,745	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	34,645	15,949	鑑定評価額	1,050	
その他収入	2,320	2,795	直接還元価格	1,090	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,960	5,689	直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	1,507	962	DCF価格	1,010	
清掃管理費	978	468	割引率	5.0%	
水道光熱費	462	249	最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	1,180	771	積算価格	624	
固定資産税等	-	493	建物エンジニアリング・レポート (金額単位は千円)		
保険料	212	282	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	-	1,481	調査時点	平成16年9月	
その他	1,618	980	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,005	13,055	短期修繕費 (1年以内)	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費 (12年間)	18,803	
(E) NCF = (C) - (D)	31,005	13,055	建物再調達価格	320,000	
			予想損失率	9.7%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都大田区南千束二丁目11番1号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都大田区南千束二丁目200番		賃貸可能戸数	19	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	19	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,608.40	
	面積	1,826.66㎡	賃貸面積（㎡）	1,608.40	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	100% / 50%	月額賃料（共益費含む） （千円）	4,857	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	9,745	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,818.62㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、3 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成7年4月12日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	74%	70%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社		プレミアム	26%	30%
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	921	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	41,403	20,613	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	39,622	19,409	鑑定評価額	921	
その他収入	1,781	1,204	直接還元価格	957	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,227	5,544	直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	1,672	1,104	D C F 価格	885	
清掃管理費	907	410	割引率	5.25%	
水道光熱費	520	309	最終還元利回り	5.4%	
物件管理委託料	1,488	933	積算価格	1,090	
固定資産税等	-	998	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	217	289	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	-	660	調査時点	平成16年9月	
その他	1,422	839	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	35,175	15,068	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	420	長期修繕費（12年間）	66,742	
(E) N C F = (C) - (D)	35,175	14,648	建物再調達価格	342,200	
			予想損失率	12.5%	
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」駅から徒歩10分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺には区立南公園、南台公園、烏山川緑道等のほか、千歳郵便局、大型スーパーのライフ経堂店等があり、生活利便性に優れています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都世田谷区経堂五丁目33番13号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都世田谷区経堂五丁目729番地1他1筆		賃貸可能戸数	24	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	23	
	用途地域	準工業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,621.24	
	面積	1,056.06㎡	賃貸面積（㎡）	1,543.25	
	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）	4,543	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,787	
	用途	事務所・共同住宅	稼働率（面積ベース）	95.2%	
	延床面積	1,941.93㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、5 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成1年5月2日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	4%	4%
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		ファミリー	75%	83%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	アイエックス・インベストメント株式会社		その他	21%	13%
			取得予定価格（百万円）	715	
過年度の収益状況等（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16年2月20日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	6,273	19,163	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	6,273	18,528	鑑定評価額	715	
その他収入	-	635	直接還元価格	727	
(B) 賃貸事業費用 小計	766	1,857	直接還元利回り	5.5%	
修繕維持費	346	123	D C F 価格	703	
清掃管理費	68	-	割引率	5.5%	
水道光熱費	6	714	最終還元利回り	6.0%	
物件管理委託料	247	774	積算価格	777	
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	29	-	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16年9月	
その他	68	245	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,506	17,306	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	960	長期修繕費（12年間）	46,170	
(E) N C F = (C) - (D)	5,506	16,346	建物再調達価格	439,057	
			予想損失率	7.0%	
特記事項					
信託不動産のうち地番729番9の土地全部について、第三者の所有する世田谷区経堂五丁目729番5及び同所729番6の通行の便益に供するため、無償で地役権が設定され、地役権設定登記がなされています。また、当該第三者の所有する世田谷区経堂五丁目729番5及び同所729番6について、信託不動産にかかる土地である地番729番1及び地番729番9の土地全部の通行の便益に供するため、無償で地役権の設定を受けており、地役権設定登記がなされています。					

物件番号：M - 8 物件名称：ニューシティレジデンス門前仲町

物件特性					
東京メトロ東西線及び都営大江戸線「門前仲町」駅からそれぞれ徒歩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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都江東区福住一丁目17番12号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都江東区福住一丁目2番1他2筆		賃貸可能戸数	31	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	31	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	887.94	
	面積	187.56㎡	賃貸面積（㎡）	887.94㎡	
	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）	2,952	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	8,996	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,212.17㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、9 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年9月15日	シングル	100%	100%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	秀和株式会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	524	
過年度の収益状況等（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15年4月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	36,543	12,193	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	34,033	12,158	鑑定評価額	524	
その他収入	2,509	35	直接還元価格	533	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,866	2,810	直接還元利回り	5.3%	
修繕維持費	1,927	702	D C F 価格	514	
清掃管理費	696	240	割引率	5.3%	
水道光熱費	735	289	最終還元利回り	5.8%	
物件管理委託料	1,048	482	積算価格	302	
固定資産税等	-	326	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	365	307	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16年9月	
その他	1,093	460	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	30,676	9,383	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	114	2,520	長期修繕費（12年間）	15,962	
(E) N C F = (C) - (D)	30,561	6,863	建物再調達価格	213,087	
			予想損失率	18.5%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都大田区田園調布五丁目35番15号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都大田区田園調布五丁目35番31		賃貸可能戸数	17	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	16	
	用途地域	第一種低層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,066.08	
	面積	1,233.53㎡	賃貸面積（㎡）	1,006.24	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	100% / 50%	月額賃料（共益費含む） （千円）	2,642	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	5,336	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	94.4%	
	延床面積	1,169.74㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、3 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成7年7月17日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	35%	34%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	65%	66%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	511	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	24,056	10,981	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	22,106	10,814	鑑定評価額	511	
その他収入	1,949	167	直接還元価格	535	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,515	4,042	直接還元利回り	5.0%	
修繕維持費	1,529	564	D C F 価格	487	
清掃管理費	678	283	割引率	5.25%	
水道光熱費	401	286	最終還元利回り	5.4%	
物件管理委託料	790	500	積算価格	690	
固定資産税等	-	581	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	163	212	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	-	1,114	調査時点	平成16年9月	
その他	951	498	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	19,540	6,939	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	46,433	
(E) N C F = (C) - (D)	19,540	6,939	建物再調達価格	234,400	
			予想損失率	7.3%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来50%ですが、第2種風致地区指定による制限により、建ぺい率は40%となっています。</p>					

物件番号：M - 10 物件名称：ニューシティレジデンス根岸

物件特性					
東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩9分の距離に位置します。JR山手線の「鶯谷」駅までも徒歩13分です。建物の主要開口部は南東向きです。周辺地域はマンション、店舗、事務所が混在する商業地域です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都台東区根岸四丁目15番16号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都台東区根岸四丁目57番7		賃貸可能戸数	12	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	8	
	用途地域	第一種住居地域・商業地域	賃貸可能面積（㎡）	594.79	
	面積	238.38㎡	賃貸面積（㎡）	402.27	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	第一種住居地域 商業地域 300%/60% 500%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	1,111	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	2,366	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	67.6%	
	延床面積	717.89㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、8F	住戸比率（%）	面積比率（%）	
	建築時期	平成12年7月5日	シングル	-	-
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	100%	100%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	356	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	14,271	5,610	価格時点	平成16年9月1日	
賃料収入	13,966	5,543	鑑定評価額	356	
その他収入	305	66	直接還元価格	372	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,400	2,202	直接還元利回り	4.8%	
修繕維持費	1,045	452	DCF価格	339	
清掃管理費	792	373	割引率	5.0%	
水道光熱費	270	138	最終還元利回り	5.2%	
物件管理委託料	456	285	積算価格	281	
固定資産税等	-	227	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	104	141	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	-	242	調査時点	平成16年9月	
その他	730	339	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	10,871	3,408	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	16,771	
(E) NCF = (C) - (D)	10,871	3,408	建物再調達価格	148,900	
			予想損失率	19.8%	
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を算出すると、それぞれ499.52%・99.95%となります（数値は建物エンジニアリングレポートによります。）。</p> <p>2. 信託不動産にかかる建物は、信託不動産にかかる土地の建ぺい率につき角地等緩和の適用を受けて建築されています。</p>					

物件番号：M - 11 物件名称：ニューシティレジデンス上池台

物件特性					
東急池上線「長原」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。いわゆるデザイナーズマンションとして、天井高を高く、窓の開口部も広くとった開放的なステューディオタイプが主な間取りです。昭和大学病院のある「旗の台」駅も徒歩5分の距離です。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都大田区上池台一丁目4番15号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都大田区上池台一丁目109番1		賃貸可能戸数	12	
土地	所有形態	借地権	賃貸戸数	12	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	414.45	
	面積	242.73㎡	賃貸面積（㎡）	414.45	
	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）	1,455	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	2,945	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	421.42㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	S、4F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成14年3月15日	シングル	67%	57%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	33%	43%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	238	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	11,583	7,032	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	9,955	6,491	鑑定評価額	238	
その他収入	1,628	541	直接還元価格	243	
(B) 賃貸事業費用 小計	2,540	2,231	直接還元利回り	6.0%	
修繕維持費	438	28	D C F 価格	232	
清掃管理費	241	128	割引率	6.25%	
水道光熱費	241	116	最終還元利回り	6.4%	
物件管理委託料	368	251	積算価格	153	
固定資産税等	-	48	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	57	87	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	-	1,024	調査時点	平成16年9月	
その他	1,192	545	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,043	4,800	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	13,665	
(E) N C F = (C) - (D)	9,043	4,800	建物再調達価格	86,100	
			予想損失率	15.0%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号		テナント総数	1	
	（地番） 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1		賃貸可能戸数	228	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	225	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	12,349.46	
	面積	2,342.18㎡	賃貸面積（㎡）	12,250.20	
	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）	32,666	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	66,396	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	99.2%	
	延床面積	17,433.76㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、21F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年3月13日	シングル	32%	15%
PM会社	トータルハウジング株式会社		アーバン・ファミリー	10%	10%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社		ファミリー	58%	74%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・横浜イースト有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	豊田通商株式会社		その他	0%	1%
			取得予定価格（百万円）	6,753	
過年度の収益状況等（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15年4月24日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	395,780	141,565	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	324,046	135,669	鑑定評価額	6,753	
その他収入	71,733	5,895	直接還元価格	6,889	
(B) 賃貸事業費用 小計	112,979	22,637	直接還元利回り	5.1%	
修繕維持費	13,309	4,937	DCF価格	6,616	
清掃管理費	2,795	839	割引率	5.1%	
水道光熱費	4,576	1,634	最終還元利回り	5.6%	
物件管理委託料	8,863	4,262	積算価格	4,573	
固定資産税等	-	4,558	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	3,199	-	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	75,314	4,526	調査時点	平成16年9月	
その他	4,919	1,879	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	282,800	118,928	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	2,383	417	長期修繕費（12年間）	184,671	
(E) NCF = (C) - (D)	280,416	118,510	建物再調達価格	3,187,327	
			予想損失率	2.4%	
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					
J R 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 千葉県船橋市本町四丁目4番8号		テナント総数	1	
	（地番） 千葉県船橋市本町四丁目1285番19		賃貸可能戸数	86	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	86	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,496.40	
	面積	462.84㎡	賃貸面積（㎡）	1,496.40	
	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）	6,622	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	12,384	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,826.01㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	S R C、10F / B 1 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成9年3月21日	シングル	100%	100%
P M会社	株式会社ダイニチ		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社アーバン・インベストメント		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	1,083	
過年度の収益状況等（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16年3月22日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	2,135	33,110	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	1,997	33,110	鑑定評価額	1,083	
その他収入	138	-	直接還元価格	1,096	
(B) 賃貸事業費用 小計	422	3,076	直接還元利回り	5.6%	
修繕維持費	-	1,158	D C F 価格	1,069	
清掃管理費	-	272	割引率	5.5%（注）	
水道光熱費	-	14	最終還元利回り	6.1%	
物件管理委託料	-	1,324	積算価格	419	
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	388	-	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16年9月	
その他	34	307	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,713	30,033	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	1,182	長期修繕費（12年間）	52,117	
(E) N C F = (C) - (D)	1,713	28,851	建物再調達価格	342,500	
			予想損失率	26.8%	
特記事項					
（注）1年目から4年目の期間については、割引率を5.7%と査定しています。 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。 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。					

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「プ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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町8番8号		テナント総数	1	
	（地番） 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町164番2他1筆		賃貸可能戸数	57	
土地	所有形態	所有権（共有）		賃貸戸数	53
	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		賃貸可能面積（㎡）	2,910.25
	面積	1,706.37㎡		賃貸面積（㎡）	2,774.55
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	近隣商業地域 300%/80%	第一種住居地域・第一種 中高層住居専用地域 200%/60%	月額賃料（共益費含む） （千円）	7,236
建物	所有形態	区分所有権		敷金・保証金等（千円）	15,534
	用途	居宅・事務所		稼働率（面積ベース）	95.3%
	延床面積	4,775.59㎡		タイプ内訳	
	構造・階数	RC、7F/B1F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成3年4月19日		シングル	18%
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	38%	34%
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		ファミリー	25%	37%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー株式会社		プレミアム	7%	15%
前所有者	アイエックス・インベストメント株式会社		その他	12%	6%
			取得予定価格（百万円）	1,058	
過年度の収益状況等（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16年2月20日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	10,096	33,138	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	9,621	30,593	鑑定評価額	1,058	
その他収入	475	2,545	直接還元価格	1,077	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,571	9,433	直接還元利回り	5.5%	
修繕維持費	2,965	6,921	D C F 価格	1,038	
清掃管理費	-	-	割引率	5.5%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	6.0%	
物件管理委託料	359	1,333	積算価格	1,033	
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	45	-	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	125	859	調査時点	平成16年9月	
その他	75	320	緊急修繕費	-（注）	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,525	23,704	短期修繕費（1年以内）	-（注）	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	-（注）	
(E) N C F = (C) - (D)	6,525	23,704	建物再調達価格	911,500	
			予想損失率	15.3%	
特記事項					
（注）本物件については、区分所有建物のため、修繕費の算定をしていません。					
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。					
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。）。					

物件番号：G - 4 物件名称：ニューシティーレジデンス豊田

物件特性				
J R 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、J R 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。				
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
所在地	（住所） 東京都日野市旭が丘三丁目2番23号		テナント総数	1
	（地番） 東京都日野市旭が丘三丁目2番23		賃貸可能戸数	67
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	60
	用途地域	工業地域	賃貸可能面積（㎡）	3,630.55
	面積	1,904.85㎡	賃貸面積（㎡）	3,257.41
	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）	6,754
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	14,738
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	89.7%
	延床面積	3,878.99㎡	タイプ内訳	
	構造・階数	S R C、8 F		住戸比率（%） 面積比率（%）
	建築時期	平成4年6月29日	シングル	-
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-
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		ファミリー	100%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー株式会社		プレミアム	-
前所有者	住友不動産株式会社		その他	-
			取得予定価格（百万円）	1,053
過年度の収益状況等（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16年1月21日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	13,313	30,936	価格時点	平成16年9月1日
賃賃料収入	13,162	28,597	鑑定評価額	1,053
その他収入	150	2,338	直接還元価格	1,045
(B) 賃貸事業費用 小計	3,674	7,816	直接還元利回り	6.0%
修繕維持費	1,515	3,641	D C F 価格	1,060
清掃管理費	171	153	割引率	5.7%
水道光熱費	154	498	最終還元利回り	6.5%
物件管理委託料	471	1,310	積算価格	836
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	140	-	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	981	1,792	調査時点	平成16年9月
その他	240	419	緊急修繕費	0
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	9,638	23,119	短期修繕費（1年以内）	0
(D) 資本的支出	3,204	3,265	長期修繕費（12年間）	47,480
(E) N C F = (C) - (D)	6,434	19,854	建物再調達価格	815,100
			予想損失率	10.2%
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：ニューシティーレジデンス西船橋

物件特性					
J R 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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所）千葉県船橋市西船四丁目19番16号		テナント総数	1	
	（地番）千葉県船橋市西船四丁目308番1		賃貸可能戸数	81	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	79	
	用途地域	商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,597.32	
	面積	657.99㎡	賃貸面積（㎡）	1,557.88	
	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）	5,187	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,446	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	97.5%	
	延床面積	1,869.09㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	S R C、10F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成13年3月2日	シングル	100%	100%
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	997	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	40,318	21,558	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	35,603	20,859	鑑定評価額	997	
その他収入	4,715	698	直接還元価格	1,030	
(B) 賃貸事業費用 小計	7,032	7,596	直接還元利回り	5.4%	
修繕維持費	1,782	799	D C F 価格	964	
清掃管理費	1,411	677	割引率	5.5%	
水道光熱費	597	314	最終還元利回り	5.8%	
物件管理委託料	1,348	896	積算価格	554	
固定資産税等	-	854	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	270	379	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	-	2,712	調査時点	平成16年9月	
その他	1,621	961	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	33,286	13,961	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	18,933	
(E) N C F = (C) - (D)	33,286	13,961	建物再調達価格	368,000	
			予想損失率	10.2%	
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：G - 6 物件名称：ニューシティーレジデンス舞浜

物件特性					
J R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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 千葉県浦安市富士見五丁目14番17号		テナント総数	1	
	（地番） 千葉県浦安市富士見五丁目2405番1		賃貸可能戸数	61	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	61	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	1,287.72	
	面積	696.88㎡	賃貸面積（㎡）	1,287.72	
	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）	4,631	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	8,778	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,422.75㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、6 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年3月28日	シングル	100%	100%
P M会社	株式会社ダイニチ		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社アーバン・インベストメント		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	844	
過年度の収益状況等（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16年3月22日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	1,606	23,659	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	1,508	23,513	鑑定評価額	844	
その他収入	98	146	直接還元価格	859	
(B) 賃貸事業費用 小計	447	2,165	直接還元利回り	5.5%	
修繕維持費	-	360	D C F 価格	829	
清掃管理費	-	272	割引率	5.5%	
水道光熱費	-	213	最終還元利回り	6.0%	
物件管理委託料	-	945	積算価格	474	
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	417	-	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	-	73	調査時点	平成16年9月	
その他	29	302	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,159	21,493	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	9,948	
(E) N C F = (C) - (D)	1,159	21,493	建物再調達価格	311,400	
			予想損失率	18.1%	
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：G - 7 物件名称：ニューシティー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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 千葉県市川市塩焼二丁目14番20号		テナント総数	1	
	（地番） 千葉県市川市塩焼二丁目17番28		賃貸可能戸数	58	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	58	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,218.00	
	面積	635.21㎡	賃貸面積（㎡）	1,218.00	
	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）	4,466	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	8,367	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,284.11㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、5 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年3月15日	シングル	100%	100%
PM会社	株式会社ダイニチ		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティー・リーシング・ファイヴ有限会社		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティー・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社アーバン・インベストメント		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	769	
過年度の収益状況等（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16年3月22日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	1,440	22,377	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	1,347	22,377	鑑定評価額	769	
その他収入	93	-	直接還元価格	786	
(B) 賃貸事業費用 小計	485	1,930	直接還元利回り	5.6%	
修繕維持費	-	292	D C F 価格	751	
清掃管理費	-	273	割引率	5.7%	
水道光熱費	-	130	最終還元利回り	6.1%	
物件管理委託料	-	895	積算価格	427	
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	455	-	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16年9月	
その他	30	339	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	955	20,447	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	6,617	
(E) N C F = (C) - (D)	955	20,447	建物再調達価格	257,500	
			予想損失率	18.2%	
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：ニューシティーレジデンス久米川

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 東京都東村山市本町一丁目12番1号		テナント総数	1	
	（地番） 東京都東村山市本町一丁目12番1		賃貸可能戸数	31	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	28	
	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	賃貸可能面積（㎡）	2,013.93	
	面積	1,144.21㎡	賃貸面積（㎡）	1,833.93	
	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）	3,434	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	7,176	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	91.1%	
	延床面積	2,178.64㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	SRC、7F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成11年12月6日	シングル		
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー		
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム		
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他		
			取得予定価格（百万円）	715	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	27,803	14,724	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	25,575	13,928	鑑定評価額	715	
その他収入	2,227	795	直接還元価格	741	
(B) 賃貸事業費用 小計	5,565	5,432	直接還元利回り	5.4%	
修繕維持費	2,045	686	DCF価格	688	
清掃管理費	834	400	割引率	5.6%	
水道光熱費	418	220	最終還元利回り	5.8%	
物件管理委託料	723	590	積算価格	685	
固定資産税等	-	507	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	223	311	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	-	1,956	調査時点	平成16年9月	
その他	1,319	759	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	22,238	9,291	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	33,314	
(E) NCF = (C) - (D)	22,238	9,291	建物再調達価格	431,600	
			予想損失率	11.2%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる土地の東側道路境界線沿いの幅約5mが都市計画道路（東3・3・8号線）の予定地となっています。なお、従前の所有者と東村山市との間の協定書に基づき、都市計画事業実施の際には協力することと、目的物件を分譲する際には都市計画道路の将来拡張計画の変更が予定されていることを購入者に伝えることが必要とされます。都市計画道路が事業実施され容積率が見直されない場合、道路提供部分の容積消化分が基準容積率を超過し、既存不適格建物になる可能性があります。</p> <p>2. 建物延床面積には、電気室・ポンプ室（21.36㎡）が含まれます。</p>					

物件番号：G - 9 物件名称：ニューシティーレジデンス浦安

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所）千葉県市川市新井三丁目30番4号		テナント総数	1	
	（地番）千葉県市川市新井三丁目30番3他1筆		賃貸可能戸数	51	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	51	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,074.53	
	面積	553.00㎡	賃貸面積（㎡）	1,074.53	
	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）	3,825	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	7,140	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,137.97㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、5 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年2月14日	シングル	100%	100%
PM会社	株式会社ダイニチ		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社アーバン・インベストメント		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	653	
過年度の収益状況等（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16年3月22日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	1,233	19,125	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	1,151	19,125	鑑定評価額	653	
その他収入	82	-	直接還元価格	667	
(B) 賃貸事業費用 小計	361	1,697	直接還元利回り	5.6%	
修繕維持費	-	268	D C F 価格	639	
清掃管理費	-	232	割引率	5.7%	
水道光熱費	-	130	最終還元利回り	6.1%	
物件管理委託料	-	765	積算価格	382	
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	331	-	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16年9月	
その他	30	302	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	872	17,427	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	7,498	
(E) N C F = (C) - (D)	872	17,427	建物再調達価格	243,400	
			予想損失率	16.0%	
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：ニューシティーレジデンス南行徳

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 千葉県市川市南行徳四丁目1番26号		テナント総数	1	
	（地番） 千葉県市川市南行徳四丁目1番6		賃貸可能戸数	49	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	47	
	用途地域	第二種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,031.81	
	面積	530.49㎡	賃貸面積（㎡）	989.74	
	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）	3,575	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	6,677	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	95.9%	
	延床面積	1,091.40㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、5 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年3月14日	シングル	100%	100%
PM会社	株式会社ダイニチ		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティー・リーシング・ファイヴ有限会社		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティー・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社アーバン・インベストメント		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	648	
過年度の収益状況等（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16年3月22日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	1,177	17,942	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	1,100	17,942	鑑定評価額	648	
その他収入	77	-	直接還元価格	660	
(B) 賃貸事業費用 小計	352	1,717	直接還元利回り	5.5%	
修繕維持費	-	306	D C F 価格	635	
清掃管理費	-	268	割引率	5.5%	
水道光熱費	-	124	最終還元利回り	6.0%	
物件管理委託料	-	716	積算価格	376	
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	324	-	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16年9月	
その他	27	302	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	825	16,224	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	9,513	
(E) N C F = (C) - (D)	825	16,224	建物再調達価格	242,200	
			予想損失率	22.2%	
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：G - 11 物件名称：ニューシティーレジデンス南行徳

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 千葉県市川市南行徳四丁目1番5号		テナント総数	1	
	（地番） 千葉県市川市南行徳四丁目1番46		賃貸可能戸数	35	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	31	
	用途地域	第二種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	724.63	
	面積	377.96㎡	賃貸面積（㎡）	641.91	
	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）	2,343	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	4,392	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	88.5%	
	延床面積	810.22㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、6 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成15年3月14日	シングル	100%	100%
PM会社	株式会社ダイニチ		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティー・リーシング・ファイヴ株式会社		ファミリー		-
現所有者	ニューシティー・リアルエステイト・トレーディング・ファイヴ株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	有限会社アーバン・インベストメント		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	447	
過年度の収益状況等（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16年3月22日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	920	12,753	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	865	11,339	鑑定評価額	447	
その他収入	54	1,414	直接還元価格	457	
(B) 賃貸事業費用 小計	253	2,005	直接還元利回り	5.5%	
修繕維持費	-	318	D C F 価格	436	
清掃管理費	-	194	割引率	5.6%	
水道光熱費	-	153	最終還元利回り	6.0%	
物件管理委託料	-	474	積算価格	268	
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	235	-	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	-	562	調査時点	平成16年9月	
その他	18	302	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	666	10,748	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	6,949	
(E) N C F = (C) - (D)	666	10,748	建物再調達価格	173,300	
			予想損失率	20.3%	
特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号：G - 12 物件名称：ニューシティーレジデンス野毛山

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況 (平成16年7月31日現在)		
所在地	(住所)	神奈川県横浜市中区日ノ出町1番6号		テナント総数	1
	(地番)	神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目6番他2筆		賃貸可能戸数	30
土地	所有形態	所有権		賃貸戸数	29
	用途地域	商業地域		賃貸可能面積(m ²)	744.90
	面積	626.99m ²		賃貸面積(m ²)	720.07
	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)	2,207
建物	所有形態	所有権		敷金・保証金等(千円)	4,540
	用途	共同住宅		稼働率(面積ベース)	96.7%
	延床面積	830.85m ²		タイプ内訳	
	構造・階数	RC、6F		住戸比率(%)	面積比率(%)
	建築時期	平成12年9月7日		シングル	100%
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	-	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格(百万円)	469	
過年度の収益状況等(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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	20,099	9,424	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	19,477	9,250	鑑定評価額	469	
その他収入	622	174	直接還元価格	484	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,042	3,439	直接還元利回り	5.1%	
修繕維持費	1,080	487	DCF価格	454	
清掃管理費	762	366	割引率	5.25%	
水道光熱費	379	589	最終還元利回り	5.5%	
物件管理委託料	657	430	積算価格	356	
固定資産税等	-	421	建物エンジニアリング・レポート(金額単位は千円)		
保険料	282	337	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	-	365	調査時点	平成16年9月	
その他	879	440	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	16,057	5,984	短期修繕費(1年以内)	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費(12年間)	11,073	
(E) NCF = (C) - (D)	16,057	5,984	建物再調達価格	187,800	
			予想損失率	11.9%	
特記事項					
<p>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。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は324%となっています。</p>					

物件番号：G - 13 物件名称：ニューシティレジデンス南林間

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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 神奈川県大和市南林間二丁目11番16号		テナント総数	1	
	（地番） 神奈川県大和市南林間二丁目3343番49他1筆		賃貸可能戸数	29	
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（㎡）	1,489.44	
	面積	428.78㎡	賃貸面積（㎡）	1,390.50	
	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）	2,477	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	4,977	
	用途	共同住宅・店舗	稼働率（面積ベース）	93.4%	
	延床面積	1,615.17㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、8 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成14年4月16日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	3%	2%
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		ファミリー	93%	91%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	4%	7%
			取得予定価格（百万円）	456	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	19,775	11,484	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	19,367	9,229	鑑定評価額	456	
その他収入	408	2,255	直接還元価格	465	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,857	2,974	直接還元利回り	5.4%	
修繕維持費	1,164	580	D C F 価格	447	
清掃管理費	663	316	割引率	5.5%	
水道光熱費	333	178	最終還元利回り	5.8%	
物件管理委託料	647	439	積算価格	438	
固定資産税等	-	445	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	198	250	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	-	344	調査時点	平成16年9月	
その他	849	420	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	15,917	8,509	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	6,411	
(E) N C F = (C) - (D)	15,917	8,509	建物再調達価格	323,100	
			予想損失率	15.3%	
特記事項					
南側隣接地との間の塀は双方の土地所有者の共有物ですが、共有の塀の管理につき書面による合意はなされていません。また、当該隣接地との間の境界の確認は未了です。					

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				
J R 東海道本線「茅ヶ崎」駅から徒歩14分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。本物件から茅ヶ崎海岸までは徒歩3分の距離にあります。茅ヶ崎駅までの道は平坦な一本道でバスの利用も可能です。				
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
所在地	（住所） 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目20番4号		テナント総数	1
	（地番） 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目11323番34他7筆		賃貸可能戸数	19
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	13
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,082.28
	面積	1,315.73㎡	賃貸面積（㎡）	740.52
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	第一種低層住居専用 第一種住居地域 地域 100 / 50 200 / 60	月額賃料（共益費含む） （千円）	1,558
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	3,221
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	68.4%
	延床面積	1,121.98㎡	タイプ内訳	
	構造・階数	R C、3 F	住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年2月25日	シングル	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-
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		ファミリー	100%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社		プレミアム	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-
			取得予定価格（百万円）	445
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	17,981	7,166	価格時点	平成16年9月1日
賃賃料収入	16,236	6,812	鑑定評価額	445
その他収入	1,744	354	直接還元価格	461
(B) 賃貸事業費用 小計	3,299	3,788	直接還元利回り	5.2%
修繕維持費	807	749	D C F 価格	428
清掃管理費	771	373	割引率	5.5%
水道光熱費	133	88	最終還元利回り	5.6%
物件管理委託料	603	377	積算価格	516
固定資産税等	-	345	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）	
保険料	140	185	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	-	1,249	調査時点	平成16年9月
その他	842	418	緊急修繕費	0
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	14,681	3,378	短期修繕費（1年以内）	0
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	19,319
(E) N C F = (C) - (D)	14,681	3,378	建物再調達価格	226,600
			予想損失率	7.2%
特記事項				
<p>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。</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。）。</p> <p>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、信託不動産にかかる土地の敷地内に9台分、敷地外に4台分の計13台分の駐車場を確保することとされていますが、現在、敷地外の駐車場は確保されていません。</p>				

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、三菱重工業株式会社、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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目38番13		テナント総数	1	
	（地番） 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目1043番2		賃貸可能戸数	15	
土地	所有形態	所有権（共有）	賃貸戸数	13	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	997.92	
	面積	919.01㎡	賃貸面積（㎡）	863.46	
	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）	1,304	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	2,608	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	86.5%	
	延床面積	1,788.58㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	S R C、R C、9 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成3年8月30日	シングル	-	-
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	222	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	12,525	2,210	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	10,993	2,060	鑑定評価額	222	
その他収入	1,531	150	直接還元価格	238	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,976	1,118	直接還元利回り	5.8%	
修繕維持費	2,641	524	D C F 価格	205	
清掃管理費	-	-	割引率	5.75%	
水道光熱費	-	-	最終還元利回り	6.2%	
物件管理委託料	303	82	積算価格	238	
固定資産税等	-	105	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	138	65	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	-	108	調査時点	平成16年9月	
その他	893	231	緊急修繕費	-（注）	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,549	1,091	短期修繕費（1年以内）	-（注）	
(D) 資本的支出	150	-	長期修繕費（12年間）	-（注）	
(E) N C F = (C) - (D)	8,398	1,091	建物再調達価格	344,600	
			予想損失率	6.8%	
特記事項					
<p>（注）本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。</p> <p>1. 隣接土地との間で境界確認が未了です。</p> <p>2. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の所有部分は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。</p>					

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。				
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）	
所在地	（住所） 東京都青梅市東青梅六丁目10番2号		テナント総数	1
	（地番） 東京都青梅市東青梅六丁目10番地2他3筆		賃貸可能戸数	33
土地	所有形態	所有権（共有）	賃貸戸数	27
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積（㎡）	659.03
	面積	1,057.87㎡	賃貸面積（㎡）	537.58
	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）	1,091
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	2,182
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	81.6%
	延床面積	2,090.29㎡	タイプ内訳	
	構造・階数	R C、7 F		住戸比率(%) 面積比率(%)
	建築時期	平成4年5月12日	シングル	100%
P M会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツウ有限公司		ファミリー	-
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツウ有限公司		プレミアム	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-
			取得予定価格（百万円）	175
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	9,567	4,634	価格時点	平成16年9月1日
賃賃料収入	8,995	4,493	鑑定評価額	175
その他収入	572	141	直接還元価格	178
(B) 賃貸事業費用 小計	2,928	2,997	直接還元利回り	5.6%
修繕維持費	2,060	1,739	D C F 価格	172
清掃管理費	-	-	割引率	5.5%
水道光熱費	25	-	最終還元利回り	6.0%
物件管理委託料	261	183	積算価格	156
固定資産税等	-	299	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）	
保険料	89	121	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	-	433	調査時点	平成16年9月
その他	491	221	緊急修繕費	-（注）
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	6,639	1,636	短期修繕費（1年以内）	-（注）
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	-（注）
(E) N C F = (C) - (D)	6,639	1,636	建物再調達価格	400,800
			予想損失率	5.3%
特記事項				
（注）本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。				
1. 信託不動産にかかる土地のうち、東京都青梅市東青梅六丁目10番9、同所10番10及び同所10番12の土地につき東京電力株式会社を地役権者とする送電線設置のための地役権が設定されており、送電線設置路の送電線路から一定の範囲内における建造物の築造等が禁止されています。				
2. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の共用持分割合は197,666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。				
3. 隣接土地との間で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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
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		テナント総数	1	
	（地番） 北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番60		賃貸可能戸数	40	
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（㎡）	2,996.24	
	面積	804.79㎡	賃貸面積（㎡）	2,768.53	
	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）	4,251	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	8,502	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	92.4%	
	延床面積	3,692.02㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、9 F / B 1 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年10月13日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	726	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	38,125	18,888	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	37,505	18,399	鑑定評価額	726	
その他収入	620	489	直接還元価格	746	
(B) 賃貸事業費用 小計	6,856	4,759	直接還元利回り	5.7%	
修繕維持費	1,816	710	D C F 価格	706	
清掃管理費	1,585	773	割引率	5.5%	
水道光熱費	462	266	最終還元利回り	6.2%	
物件管理委託料	1,520	831	積算価格	737	
固定資産税等	-	745	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	282	392	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	-	378	調査時点	平成16年9月	
その他	1,188	659	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	31,268	14,129	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	22,562	
(E) N C F = (C) - (D)	31,268	14,129	建物再調達価格	620,400	
			予想損失率	2.7%	
特記事項					
<p>1. 西側隣地所有者との間で境界確認が未了です。</p> <p>2. 西側隣接地との間に設置されている境界塀は双方の土地所有者の共有物と推定されますが、境界塀の所有権の帰属及び管理につき書面による合意はなされていません。</p>					

物件番号：R - 2 物件名称：五色山ハイツ

物件特性					
J R山陽本線「垂水」駅から徒歩12分、山陽電鉄本線「霞ヶ丘」駅から徒歩6分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。南傾斜の高台に建っています。「霞ヶ丘」駅から神戸の中心地「三宮」駅までは「垂水」駅を経由して5駅18分の距離です（乗り換え時間は含みません）。「垂水」駅の海側にはマリンピア神戸（ショッピングセンター）が開業しています。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目20番18号		テナント総数	1	
	（地番） 兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目1508番		賃貸可能戸数	33	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	33	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	2,253.34	
	面積	1,923.14㎡	賃貸面積（㎡）	2,253.34	
	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）	4,554	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	75,843	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	2,470.13㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、7 F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成5年8月19日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
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		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・リアルエステイト・トレーディング・フォー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	アイエックス・インベストメント株式会社		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	720	
過年度の収益状況等（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16年2月20日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	6,659	24,350	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	6,644	24,286	鑑定評価額	720	
その他収入	14	64	直接還元価格	729	
(B) 賃貸事業費用 小計	702	1,539	直接還元利回り	6.9%	
修繕維持費	426	293	D C F 価格	710	
清掃管理費	-	-	割引率	7.0%	
水道光熱費	5	32	最終還元利回り	7.3%	
物件管理委託料	177	1,063	積算価格	647	
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	36	-	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16年9月	
その他	56	149	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	5,957	22,811	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	31,245	
(E) N C F = (C) - (D)	5,957	22,811	建物再調達価格	438,557	
			予想損失率	4.1%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目5番6号		テナント総数	1	
	（地番） 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目141番		賃貸可能戸数	30	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	30	
	用途地域	近隣商業地域	賃貸可能面積（㎡）	1,483.50	
	面積	642.24㎡	賃貸面積（㎡）	1,483.50	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	300%/80%	月額賃料（共益費含む） （千円）	2,458	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	3,774	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,578.37㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、11F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年10月12日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	379	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	22,211	10,881	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	20,640	10,492	鑑定評価額	379	
その他収入	1,571	389	直接還元価格	384	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,901	3,730	直接還元利回り	6.0%	
修繕維持費	2,368	949	D C F 価格	374	
清掃管理費	500	217	割引率	6.0%	
水道光熱費	329	248	最終還元利回り	6.5%	
物件管理委託料	674	448	積算価格	370	
固定資産税等	-	417	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	233	257	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	-	810	調査時点	平成16年9月	
その他	795	381	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	17,309	7,150	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	16,666	
(E) N C F = (C) - (D)	17,309	7,150	建物再調達価格	282,600	
			予想損失率	0.6%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所） 福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号		テナント総数	1	
	（地番） 福岡県福岡市中央区今川二丁目七区365番		賃貸可能戸数	17	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	17	
	用途地域	第一種住居地域	賃貸可能面積（㎡）	1,013.22	
	面積	763.49㎡	賃貸面積（㎡）	1,013.22	
	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）	1,659	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	2,682	
	用途	共同住宅	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	延床面積	1,099.47㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、5F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成12年5月15日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー有限公司		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	258	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	15,239	7,029	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	14,898	6,321	鑑定評価額	258	
その他収入	341	707	直接還元価格	263	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,068	2,179	直接還元利回り	5.9%	
修繕維持費	1,078	444	DCF価格	253	
清掃管理費	397	175	割引率	6.0%	
水道光熱費	271	162	最終還元利回り	6.4%	
物件管理委託料	492	328	積算価格	316	
固定資産税等	-	322	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	177	198	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	-	270	調査時点	平成16年9月	
その他	650	278	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	12,170	4,849	短期修繕費（1年以内）	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	15,923	
(E) NCF = (C) - (D)	12,170	4,849	建物再調達価格	212,300	
			予想損失率	0.5%	
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。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	(住所) 壹番館：兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1 貳番館：兵庫県加古川市加古川町美乃利字380番地1		テナント総数	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		賃貸可能戸数	34	
土地	所有形態	所有権	賃貸戸数	29	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	賃貸可能面積 (㎡)	1,888.02	
	面積	5,833.65㎡	賃貸面積 (㎡)	1,610.37	
	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)	2,193	
建物	所有形態	所有権	敷金・保証金等 (千円)	5,800	
	用途	共同住宅	稼働率 (面積ベース)	85.3%	
	延床面積	2,368.02㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	R C、3 F		住戸比率 (%)	面積比率 (%)
	建築時期	平成12年9月8日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	-	-
サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		ファミリー	100%	100%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格 (百万円)	274	
過年度の収益状況等 (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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7月31日	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	22,142	11,829	価格時点	平成16年9月1日	
賃賃料収入	21,804	10,951	鑑定評価額	274	
その他収入	337	877	直接還元価格	279	
(B) 賃貸事業費用 小計	3,806	3,326	直接還元利回り	7.7%	
修繕維持費	1,099	342	D C F 価格	269	
清掃管理費	976	462	割引率	8.0%	
水道光熱費	191	69	最終還元利回り	8.2%	
物件管理委託料	701	460	積算価格	570	
固定資産税等	-	1,164	建物エンジニアリング・レポート (金額単位は千円)		
保険料	206	273	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	-	290	調査時点	平成16年9月	
その他	631	263	緊急修繕費	0	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	18,335	8,502	短期修繕費 (1年以内)	0	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費 (12年間)	19,255	
(E) N C F = (C) - (D)	18,335	8,502	建物再調達価格	354,100	
			予想損失率	2.8%	
特記事項					
<p>1. 建物延床面積には倉庫 (鉄骨造、平屋) 449.4㎡を含みます。</p> <p>2. 信託不動産のうち地番380番1の土地と地番440番1及び同441番2との間の境界について、筆界確認書記載の当該各境界の記載の一部にそれぞれ不備があり、当該不備のある部分にかかる境界合意の存否は必ずしも明らかではありません。</p> <p>3. 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。</p>					

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「フレッセイ」があります。					
信託不動産の名称及び所在地等			賃貸借の概況（平成16年7月31日現在）		
所在地	（住所）群馬県前橋市西片貝町一丁目301番地5		テナント総数	1	
	（地番）群馬県前橋市西片貝町一丁目301番5		賃貸可能戸数	23	
土地	所有形態	所有権（共有）	賃貸戸数	18	
	用途地域	-	賃貸可能面積（㎡）	1,284.45	
	面積	1,224.00㎡	賃貸面積（㎡）	1,019.30	
	容積率/建ぺい率（%） （用途地域指定）	200% / 70%	月額賃料（共益費含む） （千円）	1,293	
建物	所有形態	区分所有権	敷金・保証金等（千円）	2,586	
	用途	居宅	稼働率（面積ベース）	79.4%	
	延床面積	2,444.14㎡	タイプ内訳		
	構造・階数	RC、6F		住戸比率（%）	面積比率（%）
	建築時期	平成4年2月19日	シングル	-	-
PM会社	株式会社ニューシティリビング		アーバン・ファミリー	4%	3%
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		ファミリー	96%	97%
現所有者	ニューシティ・レジデンス・ツアー株式会社		プレミアム	-	-
前所有者	ニッポン・アールイーオー・エルエルシー東京支店		その他	-	-
			取得予定価格（百万円）	202	
過年度の収益状況等（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15年7月25日 至平成16年3月31日	自平成16年4月1日 至平成16年7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	13,148	5,667	価格時点	平成16年9月1日	
賃貸料収入	12,396	5,350	鑑定評価額	202	
その他収入	752	316	直接還元価格	215	
(B) 賃貸事業費用 小計	4,290	3,457	直接還元利回り	6.0%	
修繕維持費	3,183	1,980	DCF価格	188	
清掃管理費	-	-	割引率	5.75%	
水道光熱費	2	-	最終還元利回り	6.4%	
物件管理委託料	351	242	積算価格	227	
固定資産税等	-	412	建物エンジニアリング・レポート（金額単位は千円）		
保険料	183	219	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	-	384	調査時点	平成16年9月	
その他	569	218	緊急修繕費	-（注）	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,857	2,209	短期修繕費（1年以内）	-（注）	
(D) 資本的支出	-	-	長期修繕費（12年間）	-（注）	
(E) NCF = (C) - (D)	8,857	2,209	建物再調達価格	454,000	
			予想損失率	3.7%	
特記事項					
<p>（注）本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。</p> <p>1. 隣接土地との間で境界確認が未了です。</p> <p>2. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の所有部分は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。</p> <p>3. 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。</p>					

鑑定評価書の概要

本投資法人は、各取得予定資産毎に、株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社東京合同鑑定事務所から鑑定評価書を取得しています。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。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つて鑑定評価額が異なる可能性があります。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。なお、鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社東京合同鑑定事務所と本投資法人との間に、利害関係はありません。

本投資法人が、平成16年9月1日を価格時点として、取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	名称 (注1)	取得予定 価格 (百万円) (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
					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	N C R南青山	3,783	3,783	5.1%	3,847	5.0%	3,719	4.9%	5.5%	1,541
C - 2	N C R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
C - 3	N C R西麻布	3,143	3,143	4.8%	3,235	4.7%	3,050	4.9%	5.2%	2,262
C - 4	N C Rお茶の水	2,300	2,300	5.0%	2,390	4.8%	2,210	5.0%	5.2%	1,360
C - 5	N C R参宮橋	1,734	1,734	5.0%	1,814	4.8%	1,654	5.1%	5.3%	1,575
C - 6	N C R新宿壹番館	1,978	1,978	5.1%	2,031	5.0%	1,925	5.1%	5.5%	1,039
C - 7	N C R新宿貳番館	889	889	5.1%	911	5.0%	866	5.1%	5.5%	504
C - 8	N C R日本橋イースト	1,622	1,622	5.1%	1,655	5.0%	1,588	5.0%	5.5%	794
C - 9	N C R日本橋ウエスト	1,480	1,480	5.1%	1,512	5.0%	1,448	5.0%	5.5%	785
C - 10	N C R銀座ツイン	1,133	1,133	5.1%	1,150	5.0%	1,115	4.9%	5.5%	630
C - 11	N C R銀座ツイン	968	968	5.1%	983	5.0%	952	4.9%	5.5%	543
C - 12	N C R原宿	1,220	1,220	4.9%	1,270	4.7%	1,160	5.0%	5.1%	904
C - 13	N C R三田	986	986	5.0%	1,012	4.9%	960	5.1%	5.4%	703
C - 14	N C R代々木上原	765	765	4.9%	790	4.7%	741	5.0%	5.1%	570
C - 15	N C R千駄ヶ谷	695	695	4.9%	720	4.7%	670	5.0%	5.1%	572
C - 16	N C R新宿7丁目	626	626	5.1%	664	4.8%	588	5.0%	5.2%	562
C - 17	N C R市谷左内町	577	577	4.9%	605	4.7%	548	5.0%	5.1%	468
M - 1	N C R目黒三田	6,066	6,066	5.2%	6,194	5.1%	5,938	5.2% (注4)	5.6%	3,291
M - 2	N C R等々力	1,850	1,850	4.9%	1,890	4.8%	1,800	5.0%	5.2%	1,890
M - 3	N C R本所吾妻橋	1,122	1,122	5.3%	1,138	5.2%	1,105	5.2%	5.7%	765
M - 4	N C R北沢	1,070	1,070	4.9%	1,110	4.7%	1,030	5.0%	5.1%	750
M - 5	N C R目黒	1,050	1,050	5.0%	1,090	4.8%	1,010	5.0%	5.2%	624
M - 6	N C R洗足公園	921	921	5.2%	957	5.0%	885	5.25%	5.4%	1,090
M - 7	N C R経堂	715	715	5.6%	727	5.5%	703	5.5%	6.0%	777
M - 8	N C R門前仲町	524	524	5.4%	533	5.3%	514	5.3%	5.8%	302
M - 9	N C R田園調布	511	511	5.2%	535	5.0%	487	5.25%	5.4%	690
M - 10	N C R根岸	356	356	5.0%	372	4.8%	339	5.0%	5.2%	281
M - 11	N C R上池台	238	238	6.1%	243	6.0%	232	6.25%	6.4%	153

物件 番号	名称 (注1)	取得予定 価格 (百万円) (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
					直接還元価 格 (百万円)	直接還元 利回り	D C F 価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
G - 1	N C R 横浜イースト	6,753	6,753	5.2%	6,889	5.1%	6,616	5.1%	5.6%	4,573
G - 2	N C R 船橋本町	1,083	1,083	5.7%	1,096	5.6%	1,069	5.5% (注5)	6.1%	419
G - 3	S H 元住吉	1,058	1,058	5.6%	1,077	5.5%	1,038	5.5%	6.0%	1,033
G - 4	N C R 豊田	1,053	1,053	6.0%	1,045	6.0%	1,060	5.7%	6.5%	836
G - 5	N C R 西船橋	997	997	5.6%	1,030	5.4%	964	5.5%	5.8%	554
G - 6	N C R 舞浜	844	844	5.6%	859	5.5%	829	5.5%	6.0%	474
G - 7	N C R 市川妙典	769	769	5.7%	786	5.6%	751	5.7%	6.1%	427
G - 8	N C R 久米川	715	715	5.6%	741	5.4%	688	5.6%	5.8%	685
G - 9	N C R 浦安	653	653	5.7%	667	5.6%	639	5.7%	6.1%	382
G - 10	N C R 南行徳	648	648	5.6%	660	5.5%	635	5.5%	6.0%	376
G - 11	N C R 南行徳	447	447	5.6%	457	5.5%	436	5.6%	6.0%	268
G - 12	N C R 野毛山	469	469	5.3%	484	5.1%	454	5.25%	5.5%	356
G - 13	N C R 南林間	456	456	5.5%	465	5.4%	447	5.5%	5.8%	438
G - 14	N C R 湘南	445	445	5.4%	461	5.2%	428	5.5%	5.6%	516
G - 15	L M 淵野辺本町	222	222	6.2%	238	5.8%	205	5.75%	6.2%	238
G - 16	L M 東青梅第三	175	175	5.7%	178	5.6%	172	5.5%	6.0%	156
R - 1	N C R 大通公園	726	726	5.9%	746	5.7%	706	5.5%	6.2%	737
R - 2	五色山ハイツ	720	720	7.0%	729	6.9%	710	7.0%	7.3%	647
R - 3	N C R 西公園	379	379	6.1%	384	6.0%	374	6.0%	6.5%	370
R - 4	N C R 西大濠	258	258	6.0%	263	5.9%	253	6.0%	6.4%	316
R - 5	N C R 加古川	274	274	7.8%	279	7.7%	269	8.0%	8.2%	570
R - 6	L M 前橋西片貝	202	202	6.4%	215	6.0%	188	5.75%	6.4%	227

(注1) 「名称」欄に記載されている「N C R」は、ニューシティレジデンスを、「L M」は、ライオンズマンションを、「S H」は、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

(注2) 「取得予定価格」欄には、停止条件付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N C F)を鑑定評価額で除した利回りを記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) N C R 目黒三田については、1年目から4年目の期間は、割引率を5.0%と査定しています。

(注5) N C R 船橋本町については、1年目から3年目の期間は、割引率を5.7%と査定しています。

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・ジャパン株式会社から取得しています。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。

また、本投資法人は、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。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。

本投資法人が、平成16年9月付で取得している建物エンジニアリング・レポートの概要及び地震リスク分析報告書記載の予想損失率は以下のとおりです。なお、下表における予想損失率

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RiskLink®を用いて算出されたものです。

物件 番号	名称 (注1)	修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格 (百万円) (注2)	予想 損失率 (注3)
		緊急	1年以内	今後12年間		
C - 1	NCR南青山	0	0	18,471	787	9.7%
C - 2	NCR西麻布ツインタワー	0	0	17,767	714	8.5%
C - 3	NCR西麻布	0	0	17,550	736	6.6%
C - 4	NCRお茶の水	0	0	9,811	586	12.7%
C - 5	NCR参宮橋	0	0	39,141	440	7.4%
C - 6	NCR新宿壹番館	0	0	20,239	501	13.8%
C - 7	NCR新宿貳番館	0	0	9,660	228	11.0%
C - 8	NCR日本橋イースト	0	0	16,031	463	18.3%
C - 9	NCR日本橋ウエスト	0	0	12,815	470	18.0%
C - 10	NCR銀座ツイン	0	0	9,674	387	11.9%
C - 11	NCR銀座ツイン	0	0	15,306	338	10.1%
C - 12	NCR原宿	0	0	16,043	302	15.6%
C - 13	NCR三田	0	0	9,243	308	11.9%
C - 14	NCR代々木上原	0	0	15,898	198	16.4%
C - 15	NCR千駄ヶ谷	0	0	20,040	173	9.0%
C - 16	NCR新宿7丁目	0	0	34,560	235	6.0%
C - 17	NCR市谷左内町	0	0	13,954	181	6.3%
M - 1	NCR目黒三田	0	0	18,056	1,064	18.4%
M - 2	NCR等々力	0	0	102,093	733	9.7%
M - 3	NCR本所吾妻橋	0	0	12,140	512	12.6%
M - 4	NCR北沢	0	0	8,222	283	7.8%
M - 5	NCR目黒	0	0	18,803	320	9.7%
M - 6	NCR洗足公園	0	0	66,742	342	12.5%
M - 7	NCR経堂	0	0	46,170	439	7.0%
M - 8	NCR門前仲町	0	0	15,962	213	18.5%
M - 9	NCR田園調布	0	0	46,433	234	7.3%
M - 10	NCR根岸	0	0	16,771	148	19.8%
M - 11	NCR上池台	0	0	13,665	86	15.0%
G - 1	NCR横浜イースト	0	0	184,671	3,187	2.4%
G - 2	NCR船橋本町	0	0	52,117	342	26.8%

物件 番号	名称 (注1)	修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格 (百万円) (注2)	予想 損失率 (注3)
		緊急	1年以内	今後12年間		
G - 3	SH元住吉(注4)	-	-	-	911	15.3%
G - 4	NCR豊田	0	0	47,480	815	10.2%
G - 5	NCR西船橋	0	0	18,933	368	10.2%
G - 6	NCR舞浜	0	0	9,948	311	18.1%
G - 7	NCR市川妙典	0	0	6,617	257	18.2%
G - 8	NCR久米川	0	0	33,314	431	11.2%
G - 9	NCR浦安	0	0	7,498	243	16.0%
G - 10	NCR南行徳	0	0	9,513	242	22.2%
G - 11	NCR南行徳	0	0	6,949	173	20.3%
G - 12	NCR野毛山	0	0	11,073	187	11.9%
G - 13	NCR南林間	0	0	6,411	323	15.3%
G - 14	NCR湘南	0	0	19,319	226	7.2%
G - 15	LM淵野辺本町(注4)	-	-	-	344	6.8%
G - 16	LM東青梅第三(注4)	-	-	-	400	5.3%
R - 1	NCR大通公園	0	0	22,562	620	2.7%
R - 2	五色山ハイツ	0	0	31,245	438	4.1%
R - 3	NCR西公園	0	0	16,666	282	0.6%
R - 4	NCR西大濠	0	0	15,923	212	0.5%
R - 5	NCR加古川	0	0	19,255	354	2.8%
R - 6	LM前橋西片貝(注4)	-	-	-	454	3.7%
ポートフォリオ全体						5.4%

(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

本投資法人が本書の日付現在取得を予定する取得予定資産の(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)
都心主要5区	27,214,000,000	44.6%
東京23区(都心主要5区を除きます。)	14,423,000,000	23.7%
東京23区を除く東京圏()	16,787,000,000	27.5%
地方()	2,559,000,000	4.2%
合計	60,983,000,000	100.0%

() 東京23区を除く東京圏の内訳は、東京23区を除く東京都1,943,000,000円、神奈川県9,403,000,000円、及び千葉県5,441,000,000円(合計16,787,000,000円)です。

() 地方の内訳は、札幌市726,000,000円、前橋市202,000,000円、神戸市・加古川市994,000,000円、及び福岡市637,000,000円(合計2,559,000,000円)です。

(ロ) 築年数別()

(平成16年10月31日現在)

築年数	取得予定価格(円)(注2)	比率(注3)
2年以下	20,740,000,000	34.0%
2年超4年以下	20,920,000,000	34.3%
4年超6年以下	8,453,000,000	13.9%
6年超8年以下	2,817,000,000	4.6%
8年超	8,053,000,000	13.2%
合計	60,983,000,000	100.0%

() 取得予定価格に基づき、加重平均した取得予定資産全体の平成16年10月31日現在の平均築年数は3.8年です(小数点第2位以下を四捨五入しています。)

(八) 住居タイプ別

(平成16年7月31日現在)

住居タイプ(注4)	賃貸可能面積(㎡)(注5)	比率(注3)
シングルタイプ	21,617.30	23.0%
アーバンファミリータイプ	23,434.31	25.0%
ファミリータイプ	37,225.06	39.7%
プレミアムタイプ	7,288.78	7.8%
その他	4,221.19	4.5%
合計	93,786.64	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、停止条件付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保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成16年7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

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16年7月31日現在)

番号	テナント名(注1)	業種(注1)	賃貸面積(m ²) (注2)	年間賃料総額 (百万円)(注3)
1	ニューシティ・リーシング・ ツー有限会社	特別目的会社	23,752.14	693
2	ニューシティ・リーシング・ ワン有限会社	特別目的会社	19,507.97	738
3	ニューシティ・リーシング・ フォー有限会社	特別目的会社	18,354.91	698
4	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	18,109.52	1,004
5	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	7,093.08	404
主要なテナントの合計			86,817.62	3,538
全体ポートフォリオの合計			86,817.62	3,538
(全体のポートフォリオに占める比率)			100.0%	100.0%

(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・ファイヴ有限会社及びニューシティ・レジデンス・フォー有限会社は、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について、上記5社いずれかのサブリース会社との間で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。平成16年8月31日現在、賃貸面積の少なくとも92.5%及び年間賃料の少なくとも92.1%にかかるエンド・テナントについては、上記のサブリース会社を通じた転貸がなされていますが、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16年7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) 当該テナントについては、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占める「主要なテナント」には該当しませんが、上記(注1)記載のサブリース会社の一つであるため、ここに併せて記載しています。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

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

(平成16年7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・ツアー 株式会社	N C R 根岸	平成20年7月24日
		N C R 上池台	平成20年7月24日
		N C R 南林間	平成20年7月24日
		N C R 大通公園	平成20年7月24日
		N C R 加古川	平成20年7月24日
		N C R 西公園	平成20年7月24日
		N C R 西大濠	平成20年7月24日
		L M 東青梅第三	平成20年7月24日
		L M 前橋西片貝	平成20年7月24日
		L M 淵野辺本町	平成20年7月24日
3	ニューシティ・レジデンス・ フォー株式会社	N C R 日本橋イースト	平成20年7月30日
		N C R 日本橋ウエスト	平成20年7月30日
		N C R 南青山	平成20年7月30日
4	ニューシティ・リーシング・ フォー株式会社	N C R 銀座ツイン	平成20年11月20日
		N C R 銀座ツイン	平成20年11月20日
		N C R 本所吾妻橋	平成21年1月19日
		N C R 豊田	平成21年1月21日
		N C R 西麻布	平成21年1月20日
		N C R 経堂	平成21年2月19日
		S H 元住吉	平成21年2月19日
		N C R 参宮橋	平成21年2月19日
		五色山ハイツ	平成21年2月19日
5	ニューシティ・リーシング・ファ イヴ株式会社	N C R 目黒三田	平成21年3月10日
		N C R お茶の水	平成21年3月10日
		N C R 北沢	平成21年3月10日
		N C R 西麻布ツインタワー	平成21年3月10日
		N C R 浦安	平成21年3月21日
		N C R 舞浜	平成21年3月21日
		N C R 南行徳	平成21年3月21日
		N C R 南行徳	平成21年3月21日
		N C R 船橋本町	平成21年3月21日
		N C R 市川妙典	平成21年3月21日

(注1) 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(一括賃貸借契約)の形式で上記サブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて資産運用を実行する意向

です。当該同意の状況については、前記「a. 主要なテナントの一覧」記載の表の（注1）をご参照下さい。

（注2）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、ゾンネンハイムをそれぞれ表します。

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

（ロ）賃貸借の状況の全体概要

取得予定資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

（平成16年7月31日現在）

テナントの総数の合計	5
月額総賃料	294,792,907円
敷金・保証金の合計	851,683,830円
総賃貸可能面積	93,786.64m ²
総賃貸面積	86,817.62m ²
稼働率	92.6%
総賃貸可能戸数	2,067戸
賃貸戸数	1,911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、小数点第二位を四捨五入しています。

(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、原則として決算日から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 (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 (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「6 管理及び運営 (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場合を除きます。）。
 - () 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。

(ニ) 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ものではありません、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。

一般的なリスク

- (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) 鑑定評価額に関するリスク
- (ヲ) わが国における賃貸借契約に関するリスク
- (ワ) 賃料の減額に関するリスク
- (カ) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (ヨ) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (タ) 不動産の毀損等に関するリスク
- (レ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ソ) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (ツ) 有害物質にかかるリスク
- (ネ) 投資対象とする不動産の偏在に関するリスク
- (ナ) テナントの支払能力に関するリスク
- (ラ) 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) 同族会社に該当するリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) 税制変更に関するリスク
- (ト) 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
- (チ) 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

一般的なリスク

- (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、本書による募集の完了後、東京証券取引所に上場される予定ですが、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場審査基準を充足することができない場合、かかる上場は認められないこととなります。また、上場後においても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。

本投資証券の東京証券取引所への上場が認められない場合、上場が遅延した場合、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

本投資証券の上場後の市場価格は、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。このような可能性に対処するため、本投資証券の大口保有者となる予定のシービー・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並びに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は、一般募集に際し、共同主幹事引受会社との間で、上場日から一定期間を経過するまでの間、その保有する本投資証券について、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、ほかの者に対する売却、担保提供、貸付け等を行わない旨の合意をしています（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」をご参照下さい。）。但し、共同主幹事引受会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。また、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には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。

なお、追加発行に際して、需要状況等を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しが行われることがあります。しかし、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数は上限口数を示したものであり、需要状況により減少することがあり、オーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合もあります。

(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となります。

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(ウ)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す、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。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、本募集と併せて適格機関投資家からの借入れを行う予定であり（後記「第3投資法人の経理状況 2.投資法人の現況（5）借入れの予定」をご参照下さい。）、本書の日付現在では、借入予定先から、融資を行う用意がある旨の確認は得ていますが、当該借入れにかかる金銭消費貸借契約は締結されておらず、何らかの事情により、当該金銭消費貸借契約の締結が遅れたり締結できない場合もありえます（その場合のリスクについては、後記「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」をご参照下さい。）。

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、借入れ等比率等に依り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（イ）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があります。）、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3 投資法人の経理状況 2 . 投資法人の現況 (5) 借入れの予定」をご参照下さい。

(八) 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。

(二) 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(八)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る予定です。その場合、プロパティ・マネジメント会社は、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うこととなります。

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。特に信託受益権の形式で取得予定の不動産関連資産50物件のうち44物件については、新設プロパティ・マネジメント会社にプロパティ・マネジメント業務を委託しますので、本投資法人の資産管理は新設プロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠しています。よってプロパティ・マネジメント会社、特に新設プロパティ・マネジメント会社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 (5) 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（5）投資法人の機構」及び後記「6 管理及び運営（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、そのような場合で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た場合には、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、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 a. 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いため、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。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。

(ニ) 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、明治31年法律第9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ます。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。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。たとえば、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。

本書の日付現在、取得予定資産中の建物のうち、ほかの区分所有者が存在する区分所有物件はゾンネンハイム元住吉、ライオンズマンション淵野辺本町、ライオンズマンション東青梅第三及びライオンズマンション前橋西片貝です。かかる区分所有関係の詳細については、前記「第1 投資法人の状況 2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」をご参照下さい。

(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際には、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対価で取得することができます（破産法（大正11年法律第71号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第67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、共有者間の協定書乃至規約等において、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を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拠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、建物保護二関スル法律（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。以下「借地借家法」といいます。）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) 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。

(ロ) 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、そのような場合、賃料収入が大きな影響を受ける可能性もあります。

(ワ) 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。

(カ) 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。

(ヨ) 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。

(タ) 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。

(レ) 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、電気的事故、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。

(ソ) 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。

(ツ) 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。

(ネ) 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。

(ナ) 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、賃借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。

(ラ) 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却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乃至財団）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、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありません。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の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6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出来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出来なくなること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と税務上の所得との比較により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、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) 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出来なくなること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。

(ホ) 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出来ない場合、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出来なくなる可能性があります。

(ヘ) 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。

(ト) 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。

(チ) 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、又は、保証金若しくは敷金等の全部若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。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、本投資証券が東京証券取引所に上場された後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」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。

(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

前記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要」記載の過去の収支状況は、信託不動産の現所有者がその前所有者等の権利者から取得した賃貸事業収支にかかる情報を下に作成した情報であり、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報です。これらは信託不動産の現所有者がその前所有者等の権利者から提供を受けた情報を基礎としていますが、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恐れがあります。従っ

て、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。本投資法人はこれらの不動産にかかる信託受益権を取得した後、適用ある会計原則に従って今後その収支を作成しますが、当該監査済みの収支はこれ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)乃至(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ついて、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ついて、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ついて、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適當となったときは、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
- (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)乃至(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)乃至(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 但し月額の最低額を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なった場合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 但し月額の最低を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 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、設立費用として以下の費用を負担するものとします。但し、これらの設立費用の総額は、1 億円以内とします（規約第48条）。

設立登記の登録免許税

金融機関の取扱手数料

本投資法人の設立にかかる専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬
投資証券の作成・印刷費等その他設立事務に必要な費用

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、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（外部の専門家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みます。)、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みます。)、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みます。)、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係る費用

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け取る利益の配当は、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、分配金を受け取る際に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き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け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。

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

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

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

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

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け取る利益の分配は、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。利益分配を受け取る際には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け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が、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。

（ロ）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17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】

本書の日付現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	1口当たり純資産額（円）
平成16年9月27日 （設立時）	150,000,000	150,000,000	500,000

（注）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

【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。

(3)【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)

（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。

6【管理及び運営】

(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

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「 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

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

(ロ) 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)。

a. 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。

b. 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a. に掲げる資産の場合はa. 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。

c. 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a. に掲げる資産の場合は、a. 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。

d. 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a.乃至c. 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。

e. 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d. 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。

f．有価証券（規約第29条第1項第3号、第2項第1号乃至、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。

g．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。

h．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f．又はg．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。

i．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）

() 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。

() 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。

() 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ます。

j．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。

(八) 資産運用報告書等に価格を記載する目的で、上記(ロ)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ます（規約第33条第2項）。

a．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

b. 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 a. に掲げる資産の場合は前 a. 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

(二) 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）。

(ホ) 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。

【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。

【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、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場を東京証券取引所に申請しており、本投資証券の上場後は、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。

【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。（本投資証券が東京証券取引所に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）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）。

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

(ハ) 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）。

(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上で、運用会社は本投資法人の同意を得た上で、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、

- 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上、契約の各条項の定めを変更することができます。変更に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、当事者間で協議の上、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上、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）。

a. 資産運用会社の利害関係人等である次の()から()までに掲げる者の当該()から()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。

() 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
() 信託会社	信託の引受けを行う業務にかかる受益者
() 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
() 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
() 宅地建物取引業者	宅地建物取引業にかかる顧客
() 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
() 上記()から()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

b. 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。

c. 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。

- () 証券会社等
- () 登録金融機関
- () 宅地建物取引業者
- () 上記()から()までに掲げる者のほか、政令で定めるもの

d．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。

e．資産運用会社の利害関係人等である証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が他の有価証券の募集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。

f．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。

g．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。

h．資産運用会社の利害関係人等である信託会社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会社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、当該信託会社等の要請を受けて、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。

i．資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約の出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約に係る投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

(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）。

(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。

- ・ 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（5）投資法人の機構 投資法人の運用体制（ハ）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。
- b．運用ガイドラインにおいて、下記(ハ)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。

(ハ) 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上で発注します。

取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、各取得予定資産について、取得予定資産の確保を図るために、資産運用会社の10%以上の議決権を有するエヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシーの完全子会社である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、前記「2. 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産概要 (ロ) 「信託不動産の名称及び所在地等」欄に関する説明 o.」記載の各特別目的会社のいずれかより取得することにつき、それぞれ既に停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。上記各特別目的会社は、前記「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)」に記載の資産運用会社の内規である自主ルール上の利害関係者に該当することから、当該停止条件付信託受益権売買契約の締結にあたっては、当該自主ルールに従い、以下のとおり厳正な審議・決議を経ていきます。

(イ) 平成16年10月19日までに行われたコンプライアンス委員会による審議及び決議

各取得予定資産にかかる不動産につき、本投資法人から独立した第三者である株式会社谷澤総合鑑定所又は株式会社東京合同鑑定事務所作成にかかる鑑定評価書を取得したことを確認し、取得予定資産である各不動産信託受益権取得の対価は当該評価書に基づく評価額を上回らない価格によるべきこと（但し、売主が当該不動産の取得に要した諸費用相当額を上限とした上乘せは可能であること）及び各不動産信託受益権の売買条件は一般的な取引と同等なものとするべきことを確認の上、審議しこれを決議しました。

(ロ) 平成16年10月19日開催の投資委員会による審議及び決議

前記(イ)のコンプライアンス委員会による審議結果の報告を受け、運用ガイドラインに規定される利害関係者からの物件・資産の取得に関するルール並びに投資基準及びポートフォリオ構築方針との適合性を確認の上、審議しこれを決議しました。

(ハ) 平成16年10月19日開催の資産運用会社取締役会による審議及び決議

前記(ロ)の投資委員会の審議結果の報告を受け、各不動産信託受益権取得に関して、運用ガイドラインに規定される利害関係者からの物件・資産の取得に関するルール並びに本投資法人の投資基準及びポートフォリオ構築方針との適合性につき確認の上、審議し、各取得予定資産にかかる停止条件付信託受益権売買契約による取得の実行及び取引価格その他の取引条件を承認し、これを決議しました。

(ニ) 平成16年11月1日開催の本投資法人の役員会への報告

前記(ハ)の資産運用会社取締役会の決議を受けて、本投資法人の執行役員は、遅滞なく、運用ガイドラインに従いかかる決議結果を本投資法人の役員会に報告しました。

なお、前記(イ)ないし(ハ)の各委員会及び取締役会の構成員には、本投資法人の資産運用にかかる前記自主ルール上審議・決議に参加することが認められないこととなる利害関係者又はその役員若しくは使用人はおりません。

(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

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）。

その他の共益権

(イ) 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。

(ロ) 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。

(ハ) 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の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。

(ニ) 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。

(ホ) 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。

(ヘ) 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。

(ト) 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。

(チ) 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。

(リ) 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。

(ヌ) 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。

(ル) 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。

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。

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。

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。

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。

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することもできます。

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2【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、財務諸表について中央青山監査法人の監査を受けます。
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：円)

	平成16年 3月31日
総資産	10,030,396
総負債	152,504
純資産	9,877,892

b . 最近の事業年度における損益の概況

(単位：円)

	第 1 期 自 平成15年 5月27日 至 平成16年 3月31日
営業収益	0
経常損失	69,608
当期純損失	122,108

(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 乃至 d に付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の運用体制については、前記「第 1 投資法人の状況 1 投資法人の概況 (5) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(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シング・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
取締役兼 ファイナンス 部長	小野 豊	昭和45年4月 昭和58年6月 昭和60年8月 平成11年11月 平成12年5月 平成13年12月 平成14年6月 平成16年7月	山一証券株式会社 入社 アーンスト&ウィニー会計事務所 (ニューヨーク) 入所 日興証券株式会社 入社 株式会社ケン・コーポレーション 入社 役員室 室長 同 国際不動産部 部長代理 兼 アール・イー・アセット・マネジメント株式会社 常務取締役 同 管理事業部 統括部長 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役(専務) 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 取締役兼ファイナンス部長 就任(現在に至る)	0
取締役 (非常勤)	筒井 豊春	昭和49年4月 昭和58年9月 昭和63年4月 平成8年7月 平成13年5月 平成13年6月 平成13年6月 平成13年11月 平成14年11月 平成15年5月 平成16年7月	野村証券株式会社 入社 モルガン・スタンレー証券会社 入社 クレディ・スイス・ファースト・ポストン証券会社 入社 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) ミネラル・ソリューション株式会社 代表取締役 (現在に至る) 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 ヒューマン・キャピタル・ネットワークス株式会社 代表取締役 (現在に至る) ら・べるびい株式会社 代表取締役 (現在に至る) 株式会社 健康水 代表取締役 (現在に至る) 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) 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)	0

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	
		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)	山口 仁	平成7年4月	太田昭和監査法人(現新日本監査法人) 入所 監査第7部門	0
		平成13年2月	東京共同会計事務所 入所	
		平成15年2月	株式会社ニューシティコーポレーション コントローラー	
		平成15年4月	ビーエムアイ・シェアード・サービス株 式会社 財務経理部 シニアマネー ジャー	
		平成16年5月	シービー・リチャード・エリス・インベ スターズ株式会社 財務経理部 シニア マネージャー (現在に至る)	
		平成16年5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 昭和50年8月 昭和62年4月 平成2年7月 平成8年7月 平成11年11月 平成13年3月 平成16年7月	株式会社 日立製作所 入社 チェース・マンハッタン・バンク・エヌ・イー 東京支店 日本バンカース・トラスト信託銀行株式会社 イービーエヌ・アムロ・バンク・エヌ・ブイ 東京支店 ステート・ストリート信託銀行株式会社 U B S 信託銀行株式会社 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 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 チーフ・コンプライアンス・オフィサー (現在に至る)	0

(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16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業務（前記「第1 投資法人の状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 一般事務受託者への支払報酬及び 資産保管会社への支払報酬」をご参照下さい。）

【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16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

名義書換業務（前記「第1 投資法人の状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 名義書換事務受託者への支払報酬」をご参照下さい。）

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1) (平成16年3月31日現在)	事業の内容
みずほ証券株式会社	150,200百万円(注2)	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。
野村證券株式会社	10,000百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
大和エスエムピーシー株式会社	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。
ベアー・スターンズ(ジャパン) 証券会社東京支店	7,588百万円(注3)	外国証券業者に関する法律に基づき、証券業を営んでおります。
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。
三菱証券株式会社	65,518百万円	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
リーマン・ブラザーズ証券会社 東京支店	58,039百万円	外国証券業者に関する法律に基づき、証券業を営んでおります。

(注1) 資本の額は百万円未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 同社の資本の額は、平成16年9月30日に増資され、増資後の資本の額は195,146百万円となっております。

(注3) 同社の平成15年11月28日現在の資本の額です。

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
該当事項はありません。

第3【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。

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成16年9月27日現在)

資産総額	150,000,000円
負債総額	0円
純資産総額(-)	150,000,000円
発行済口数	300口
1単位当たり純資産額(/)	500,000円

(2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

(3)【投資不動産物件】

該当事項はありません。

(4)【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(5)借入れの予定

借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

区分 (注2) (注3)	借入先	借入予定額 (億円) (注4)	返済期限(注3)	返済方法	用途
中期	中央三井信託銀行株式会社を レンジャーとする協調融資団	202	借入実行日より 3年後の応答日	期限一括返済 (注5)	取得予定資産の購入資金 及びそれらの付帯費用
中期	中央三井信託銀行株式会社を レンジャーとする協調融資団	134	借入実行日より 2年後の応答日	期限一括返済 (注5)	取得予定資産の購入資金 及びそれらの付帯費用
合計		336			

(注1) かかる借入れは、別途定められる貸出前提条件をすべて充足することに加え、上記「借入先」欄記載の融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 中期とは、1年超5年未満の借入れをいいます。

(注3) 「短期」、「中期」及び「長期」の区分に応じた「返済期限」は本書の日付現在における予定を記載したものであり、各「返済期限」別の区分は最終的な借入れ実行の時点までに変更されることがあります。

(注4) 上記の借入予定額は本書の日付現在における本投資法人の借入可能限度額であり、本書に基づく募集による手取金額等を勘案した上本投資法人より、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 当該貸出に関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は元本の全部又は一部を期限前弁済することができます。

財務制限条項

本投資法人の財務状況によって、キャッシュ・リザーブ積立額の付加、分配金支払の制限等の制限を受ける場合があります。

第4【その他】

- 1．目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマークや図案を使用することがあります。
- 2．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（New City Residence Investment Corporation）並びに取得予定資産の写真及び図表等を記載します。
- 3．目論見書の巻末に用語の説明及び本投資法人の規約を記載します。



NEW CITY
RESIDENCE



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

平成16年11月

ニューシティレジデンス投資法人



NEW CITY RESIDENCE NISHI AZABU TWIN TOWER

NEW CITY RESIDENCE

New | 取得予定資産(全50物件)の平均築年数3.8年(注)

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

002

(注) 平均築年数は取得予定価格を基に加重平均したものです。物件毎の登記簿上の建築時期から平成16年10月末日までの期間で計算しています。



NEW CITY RESIDENCE NISHI AZABU



NEW CITY RESIDENCE YOKOHAMA EAST

本投資法人の目的・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、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に対して投資します(規約第28条)。
- 投資対象地域は、主として東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)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)。
- 本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社であるシービーアールイー・レジデンス・マネジメント株式会社に全て委託しています。

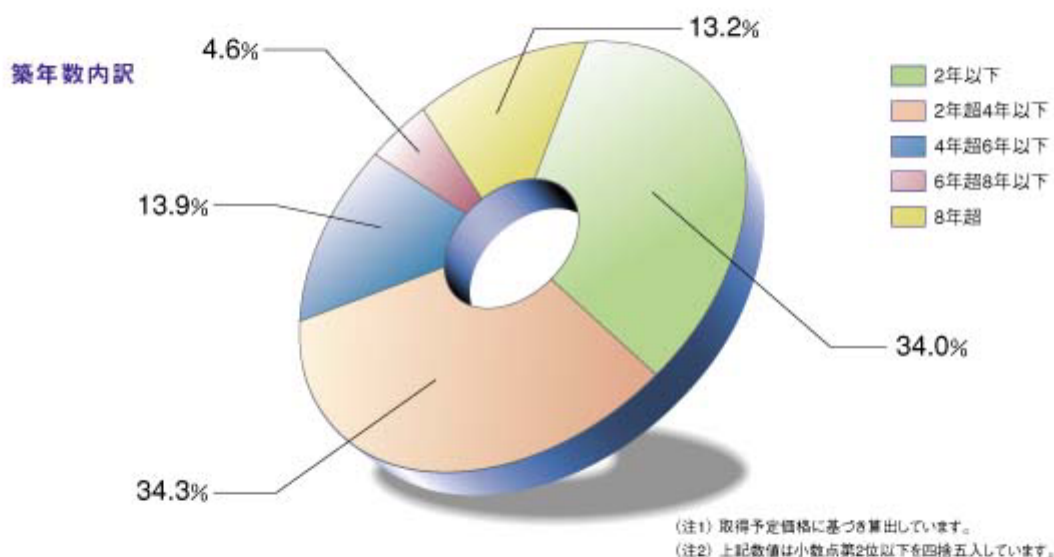


ポートフォリオの特色

New 取得予定資産(全50物件)の平均築年数3.8年

New Properties 築年数

取得予定資産の平成16年10月末日における平均築年数は3.8年で、築年数による内訳は以下のとおりです。



New Acquisitions ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、収益の安定性を重視し、住居タイプの分散化に配慮したポートフォリオの構築を行う方針です。

1.投資地域の分散

東京圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)を中心としつつ、安定した収益が期待できる一定の地方都市も投資の対象とし、地域的な分散とバランスを図りつつ、新規物件を取得する方針です。

2.住居タイプの分散

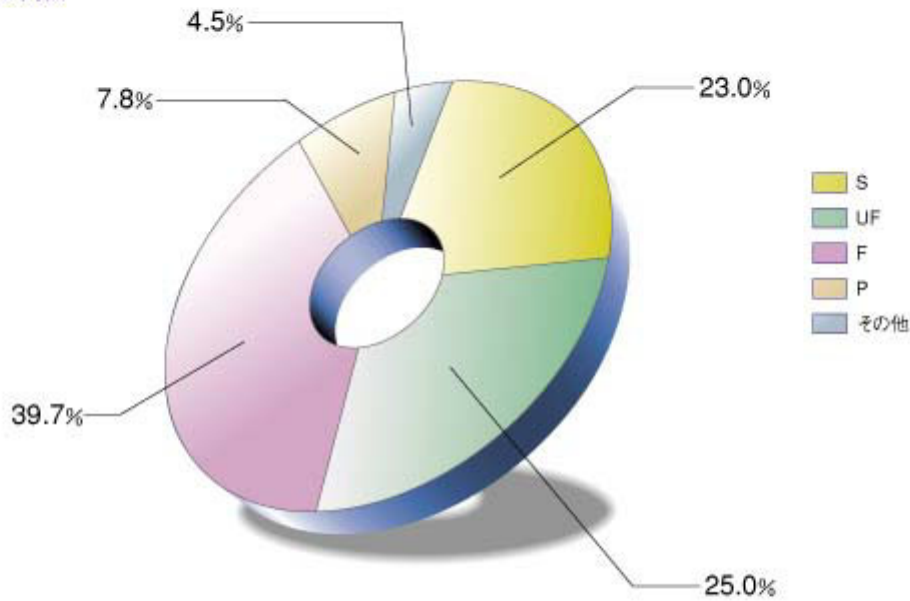
単身者やDINKS、ファミリーといった幅広い入居者層からの賃貸住宅に対する需要に対応すべく、住居タイプの分散化に配慮したポートフォリオを構築します。



New City Residence Investment Corporation

取得予定資産の平成16年7月末日現在における住居タイプの内訳は以下のとおりです。
 (一棟単位ではなく一住戸単位の賃貸可能面積を基に算出しています。)

住居タイプ内訳



(注1) その他は店舗・事務所等、住居以外の用途をいいます。
 (注2) 上記数値は小数点第2位以下を四捨五入しています。

住居タイプの分散基準

本投資法人のポートフォリオにおける住居タイプの分散基準(賃貸可能面積ベース)は以下のとおりです。但し、経済情勢及び不動産市場の変動等により、住居タイプの分散状況が一時的に下記基準と整合しなくなる場合があります。

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、本文「第二部 発行者情報 第1投資法人の状況 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。

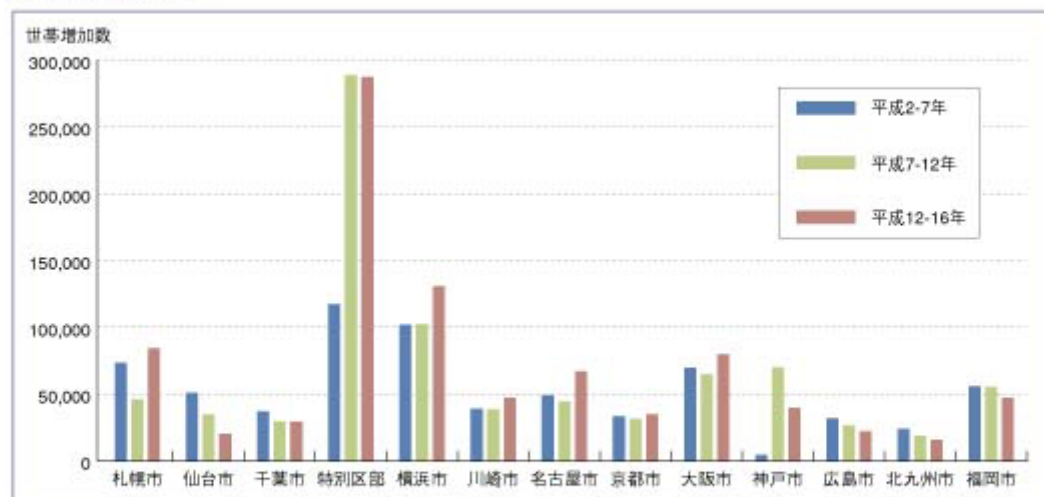
CITY 東京圏中心かつ地方分散に配慮したバランス投資

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。

取得予定資産の分布 (全国)



世帯増加数の推移

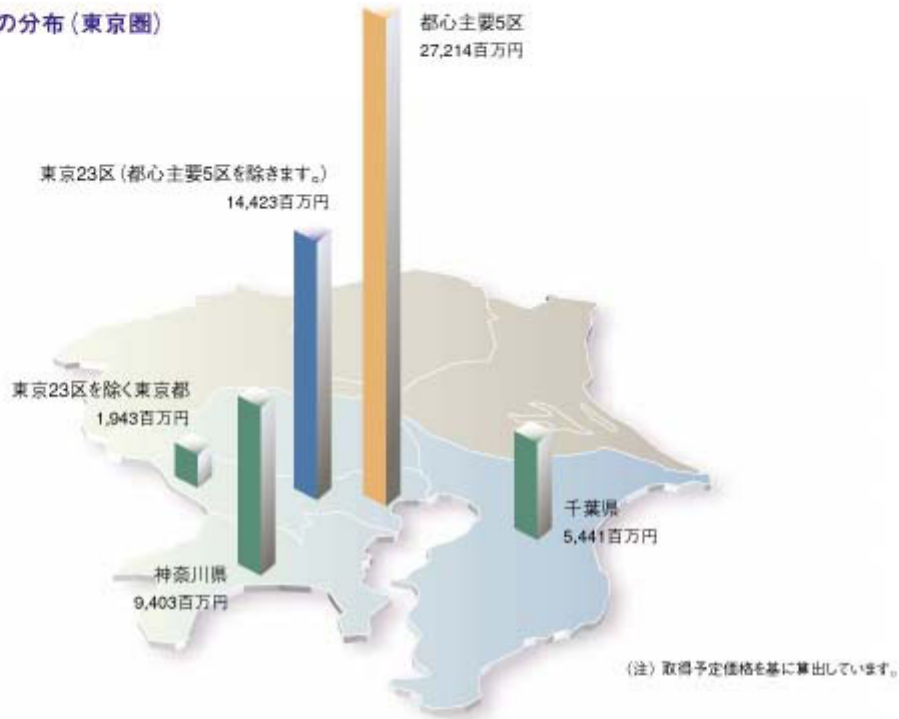


出所：総務省統計局「国勢調査」(平成2年、同7年、同12年)、上記各政令指定都市公表数値

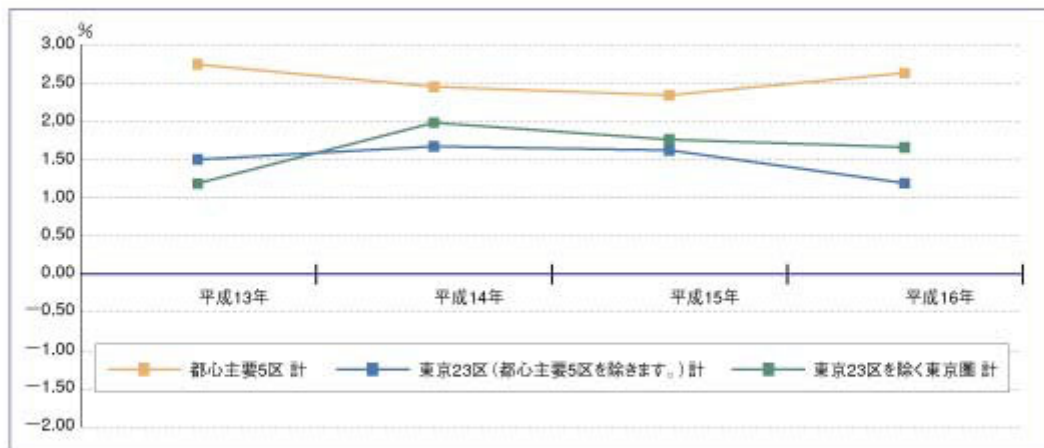
(注) 上図中、「平成2-7年」、「平成7-12年」とは、国勢調査結果に基づくそれぞれ平成2年から平成7年まで、平成7年から平成12年までの世帯数(総数)の増加数を示したものであり、「平成12-16年」とは、平成12年の国勢調査結果による世帯数(総数)と上記各政令指定都市が公表した平成16年中の任意の日現在の各都市の推計による世帯数(一定の前提に基づくもの)とを比較して世帯数(総数)の増加数を示したものです。



取得予定資産の分布 (東京圏)



世帯数増加率の推移 (東京圏)



出所：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」、神奈川県「神奈川県人口統計調査報告」、千葉県「千葉県毎月常住人口調査月報」、埼玉県「埼玉県の人口」
 (注1) 上図は、「都心主要5区」、「東京23区 (都心主要5区を除きます。）」、「東京23区を除く東京圏」につき、上記地方公共団体により公表された各暦年1月1日現在の世帯数 (但し、埼玉県については推計人口に基づく世帯数とされています。) を基礎として、各地域毎の世帯数増加率を算出しグラフ化したものです。
 (注2) 「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指します。

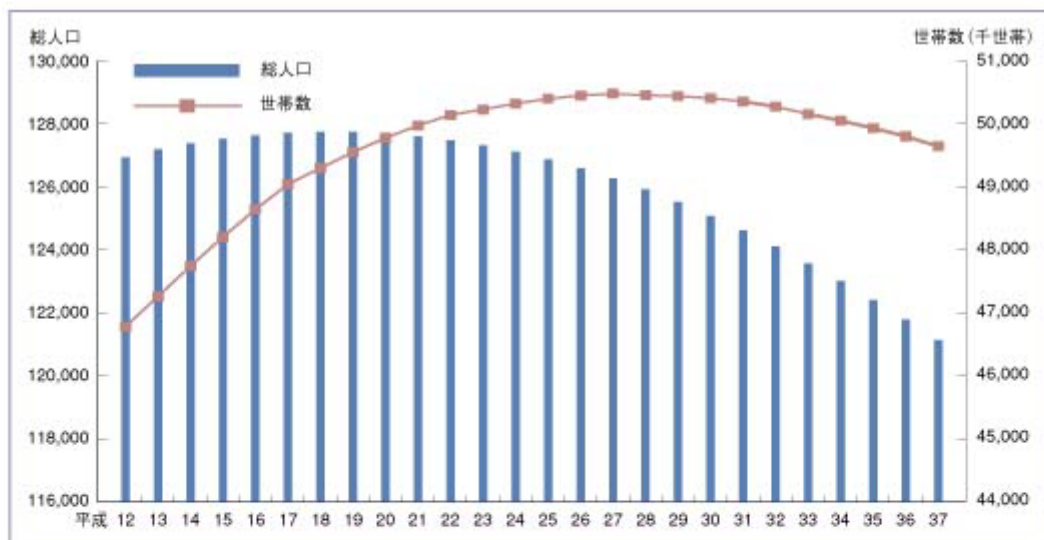
RESIDENCE 賃貸住宅物件に特化したポートフォリオ

本投資法人は、賃貸住宅物件に特化したポートフォリオを構築することを投資方針としています。

その主な理由は、以下のとおりです。

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ていますが、一方で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」

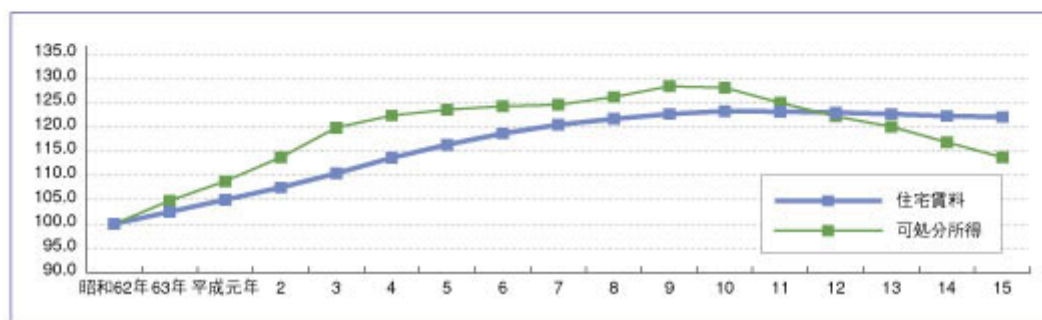
(注) 上図中「総人口」とは、わが国における将来の総人口の推計を示したものであり、かかる推計を行うに当たり、平成12年国勢調査に基づく平成12年10月1日現在の総人口を基準として、将来の生存率、将来の出生率、将来の出生性比、将来の国際人口移動数(率)等に一定の仮定を置いて算出し、そのうち中位推計(高位推計と低位推計を除きます。)として算出された数値を示したものです。また、上図中「世帯数」とは、上記「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」での中位推計における男女別、5歳階級別人口に、推計された配偶関係と世帯内地位の組合せ別分布を乗じて、男女別、5歳階級別、配偶関係と世帯内地位の組合せ別人口を求めることによって推計されています。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。



収益の安定性

■住宅賃料の安定性 1

賃貸住宅の賃料は、景気動向・経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃貸住宅を中心とする本投資法人のポートフォリオからは、中長期的にも安定した収益を見込むことができるものと考えています。



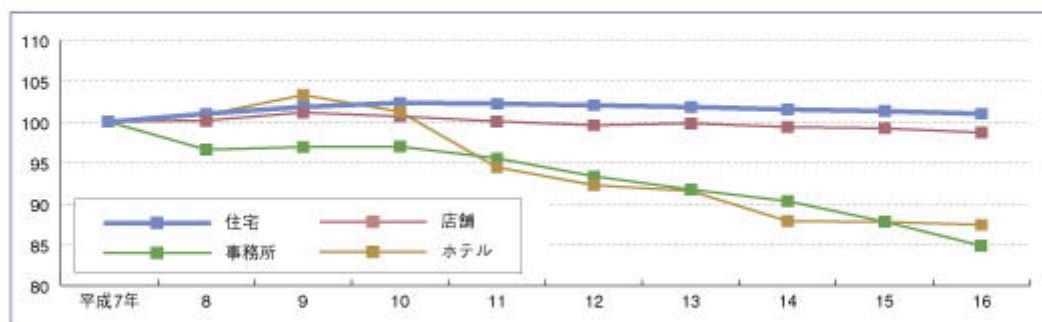
出所：総務省統計局「家計調査(二人以上の世帯)調査結果(平成15年年報)統計表」中の「主要家計指標」、同局「消費者物価指数(CPI)」中「消費者物価指数年報平成15年統計表」

(注1) 上図は、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、昭和62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。

(注2) 上図中「可処分所得」とは、実収入から税金、社会保険料等の非消費支出を差し引いた額です。また、上図中「住宅賃料」とは、総務省統計局による小売物価統計調査に基づく「財・サービス分類指数(全国)年平均指数」の項目の一つである「民営家賃」(同局による各家賃調査区域内における全民間借家世帯での家賃)の数値を用いています。

■住宅賃料の安定性 2

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。



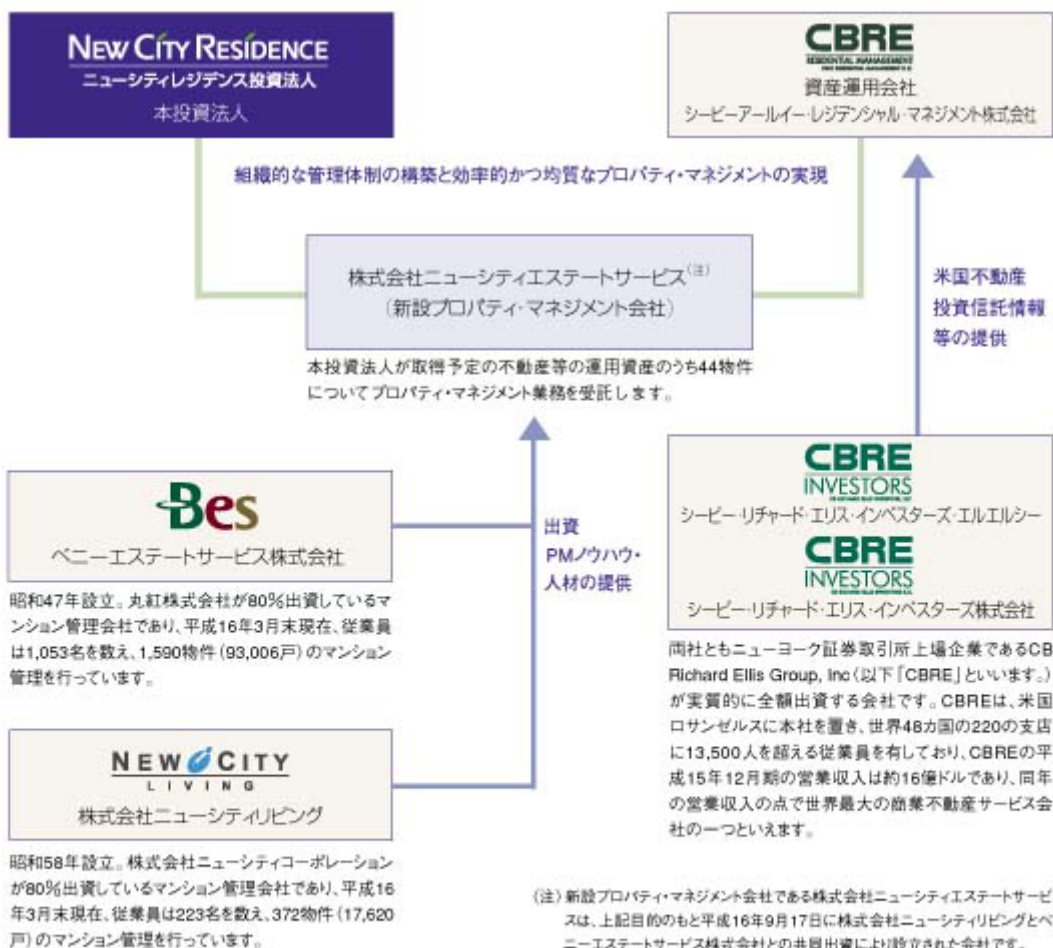
出所：総務省統計局「消費者物価指数(CPI)」中「消費者物価指数年報平成15年統計表」、日本銀行「金融経済統計」中の「物価-企業向けサービス価格指数」

(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「不動産賃料」のうち「事務所」、「店舗」、「ホテル」の項目においてそれぞれ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16年については、同年7月までの数値に従っています。

内部成長戦略

本投資法人は、堅実かつ持続的な内部成長を実現するため、以下の戦略を掲げています。

1. 分散化されたポートフォリオを効率的に運営するための新設プロパティ・マネジメント会社^(注)による組織的な管理体制の構築
2. 規模のメリットを活用した建物管理グレード及びコストの適正化
3. 米国シービー・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からのサポート(米国不動産投資信託、米国における不動産市場や金融市場に関わる情報提供)



外部成長戦略

本投資法人は、安定した外部成長を実現するため、以下の戦略を掲げています。

1. 株式会社ニューシティコーポレーションとの物件情報提供契約
2. 国内不動産各社及び信託銀行との広範な情報ネットワーク



ポートフォリオ(全50物件)一覧

物件番号	物件名	取得予定価格 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	貸付時期 (年/月)	住居タイプ				
						S	UF	F	P	その他
C-1	NCR南青山	3,783,000	3,473.28	62	平成14年 8月		100%			
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,315,000	3,296.44	60	平成15年 3月	27%	50%		11%	12%
C-3	NCR西麻布	3,143,000	2,802.62	37	平成14年 3月		33%		67%	
C-4	NCRお茶の水	2,300,000	2,507.30	44	平成14年 8月	1%	91%			8%
C-5	NCR参宮橋	1,734,000	1,898.47	26	平成10年10月		12%	62%	26%	
C-6	NCR新宿壹番館	1,978,000	2,235.58	105	平成14年 5月	100%				
C-7	NCR新宿貳番館	889,000	1,024.49	41	平成14年 4月	100%				
C-8	NCR日本橋イースト	1,622,000	1,940.94	62	平成15年 4月	60%	40%			
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480,000	1,858.34	55	平成15年 4月	75%	25%			
C-10	NCR銀座ツインI	1,133,000	1,444.52	40	平成15年 9月	12%	86%			2%
C-11	NCR銀座ツインII	968,000	1,244.54	33	平成15年 9月		100%			
C-12	NCR原宿	1,220,000	1,225.26	21	平成12年 9月		100%			
C-13	NCR三田	986,000	1,128.80	30	平成15年 2月		100%			
C-14	NCR代々木上原	765,000	811.95	25	平成12年10月	9%	83%			8%
C-15	NCR千駄ヶ谷	695,000	803.03	21	平成12年 3月	8%	92%			
C-16	NCR新宿7丁目	626,000	957.60	23	平成 7年 1月	19%	81%			
C-17	NCR市谷左内町	577,000	694.16	21	平成12年 9月	100%				
計		27,214,000	29,347.32	706	—	27%	58%	4%	9%	2%

M-1	NCR目黒三田	6,066,000	5,264.94	41	平成14年 9月	13%	17%		13%	57%
M-2	NCR等々力	1,850,000	2,863.78	22	平成 5年 3月				100%	
M-3	NCR本所吾妻橋	1,122,000	2,255.87	35	平成15年 9月		36%	60%	4%	
M-4	NCR北沢	1,070,000	1,220.16	15	平成14年 1月			100%		
M-5	NCR目黒	1,050,000	1,414.73	26	平成12年 4月		95%	5%		
M-6	NCR洗足公園	921,000	1,608.40	19	平成 7年 4月			70%	30%	
M-7	NCR経堂	715,000	1,621.24	24	平成 1年 5月		4%	83%		13%
M-8	NCR門前仲町	524,000	887.94	31	平成12年 9月	100%				
M-9	NCR田園調布	511,000	1,066.08	17	平成 7年 7月		34%	66%		
M-10	NCR根岸	356,000	594.79	12	平成12年 7月		100%			
M-11	NCR上池台	238,000	414.45	12	平成14年 3月	57%	43%			
計		14,423,000	19,212.36	254	—	9%	22%	31%	21%	17%

New City Residence Investment Corporation



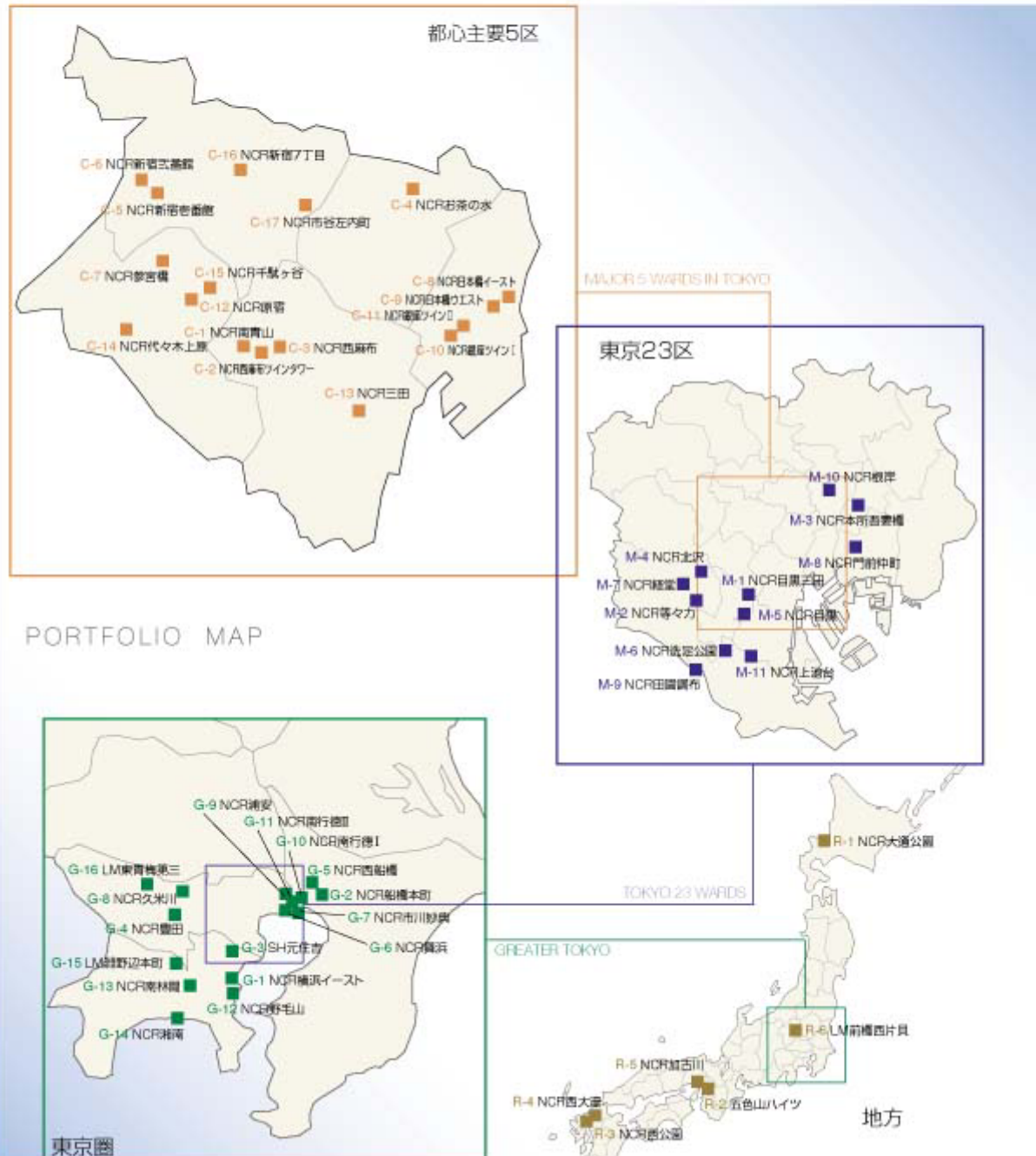
物件番号	物件名	取得予定価格 (千円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建売時期 (年/月)	住居タイプ				
						S	UF	F	P	その他
東 京 23 区 を 除 く 東 京 圏	G-1	6,753,000	12,349.46	228	平成15年 3月	15%	10%	74%		1%
	G-2	1,083,000	1,496.40	86	平成 9年 3月	100%				
	G-3	1,058,000	2,910.25	57 (73)	平成 3年 4月	8%	34%	37%	15%	6%
	G-4	1,053,000	3,630.55	67	平成 4年 6月			100%		
	G-5	997,000	1,597.32	81	平成13年 3月	100%				
	G-6	844,000	1,287.72	61	平成15年 3月	100%				
	G-7	769,000	1,218.00	58	平成15年 3月	100%				
	G-8	715,000	2,013.93	31	平成11年12月			100%		
	G-9	653,000	1,074.53	51	平成15年 2月	100%				
	G-10	648,000	1,031.81	49	平成15年 3月	100%				
	G-11	447,000	724.63	35	平成15年 3月	100%				
	G-12	469,000	744.90	30	平成12年 9月	100%				
	G-13	456,000	1,489.44	29	平成14年 4月		2%	91%		7%
	G-14	445,000	1,082.28	19	平成12年 2月			100%		
	G-15	222,000	997.92	15 (26)	平成 3年 8月			100%		
	G-16	175,000	659.03	33 (61)	平成 4年 5月	100%				
計		16,787,000	34,308.17	930 (985)	—	35%	7%	56%	1%	1%

地 方	R-1	NCR大通公園	726,000	2,996.24	40	平成12年10月			100%	
	R-2	五色山ハイツ	720,000	2,253.34	33	平成 5年 8月			100%	
	R-3	NCR西公園	379,000	1,483.50	30	平成12年10月			100%	
	R-4	NCR西大濠	258,000	1,013.22	17	平成12年 5月			100%	
	R-5	NCR加吉川	274,000	1,888.02	34	平成12年 9月			100%	
	R-6	LM前橋西片貝	202,000	1,284.45	23 (40)	平成 4年 2月		3%	97%	
計		2,559,000	10,918.77	177 (194)	—		0%	100%		

合 計	60,983,000	93,786.64	2,067 (2,139)	—	23%	25%	39%	8%	5%
-----	------------	-----------	---------------	---	-----	-----	-----	----	----

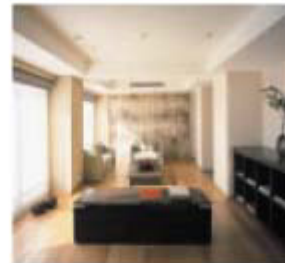
- (注1) NCRはニューシティレジデンス、LMはライオンズマンション及びSHはソネットハイムを表しています。
 (注2) 「賃貸可能面積」は、個々の区分不動産について本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積を意味し、原則として区分受託者と賃借人との間の賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
 (注3) 「賃貸可能戸数」欄には、個々の区分不動産について賃貸可能な戸数を記載しています。
 (注4) SH元住吉、LM湯野辺本町、LM東青物第三及びLM前橋西片貝の区分所有建物については、賃貸可能戸数欄には取得予定資産に含まれる戸数を記載し、建物全体の戸数を括弧の中に記載しています。
 (注5) 物件内の分類中のSは「シングル」、UFは「アーバンファミリー」、Fは「ファミリー」及びPは「プレミアム」を表しています。その他は店舗・事務所等、住居以外の用途をいいます。
 (注6) 「住居タイプ」欄は賃貸可能面積の比率を小数点以下で四捨五入して記載しています。

ポートフォリオマップ



PORTFOLIO MAP

取得予定資産の紹介



C-1

ニューシティレジデンス南青山

NCR Minami Aoyama

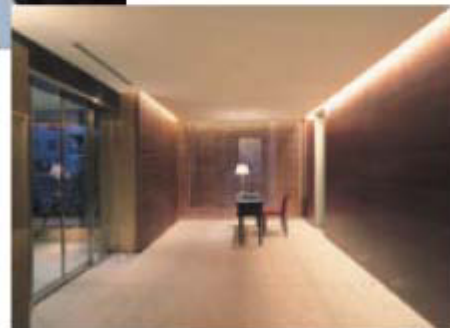
所在地：東京都港区南青山六丁目10番9号

構造・階数：RC、14F

建築時期：平成14年8月

賃貸可能戸数：62

間取り：1DK(2)、1LDK(60)





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

間取り：1R(24),1LDK(28),2LDK(4),その他(4)





C-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/B1F

建築時期：平成14年3月

賃貸可能戸数：37

間取り：1LDK(28)、1LDK+S(1)、2LDK(7)、2LDK+S(1)



C-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
間取り：1R(1),1LDK(38),2LDK(2),その他(3)

C-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/B1F
建築時期：平成10年10月
賃貸可能戸数：26
間取り：1LDK(5),2LDK(12),2LDK+S(2),3LDK(7)

C-6 ニューシティレジデンス新宿壹番館
NCR Shinjyuku Ichibanban



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
間取り：1K(105)

C-7 ニューシティレジデンス新宿貳番館
NCR Shinjyuku Nibanban



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
間取り：1K(41)

C-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蛸船町二丁目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
間取り：1K(43), 1LDK(19)

C-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船町一丁目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
間取り：1K(44), 1LDK(11)

C-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
間取り：1K(6), 1DK(29), 2DK(4), その他(1)

C-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
間取り：1DK(22), 2DK(11)

C-12 ニューシティレジデンス原宿

NCR Harajyuku

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
 間取り：1LDK(5)
 LDK+S(11)
 2LDK(5)

C-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
 間取り：1LDK(20)
 2DK(10)

C-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
 間取り：1K(3)
 1DK(16)
 1LDK(4)
 その他(2)

C-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
 間取り：1K(2)
 1DK(11)
 1LDK(5)
 2LDK(3)

C-16 ニューシティレジデンス新宿7丁目

NCR Shinjyuku 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/81F
 建築時期：平成7年
 1月
 賃貸可能戸数：23
 間取り：1K(2)
 1DK(8)
 2DK(13)

C-17 ニューシティレジデンス市谷左内町

NCR Ichigaya Sanaicho

所在地：東京都新宿区市谷左内町21番地



構造・階数：RC 4F/81F
 建築時期：平成12年
 9月
 賃貸可能戸数：21
 間取り：1K(2)
 1R(19)



M-1 ニューシティレジデンス
目黒三田

■ NGR 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

間取り：1K(16), 1LDK(21), 2LDK(3), その他(1)





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

間取り：2LDK(5)、3LDK(14)、4LDK(3)



M-3 ニューシティレジデンス本所吾妻橋
NCR Honjo 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
間取り：1LDK(4),1LDK+S(2),2LDK(10),
3LDK(18),4LDK(1)

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
間取り：2LDK(3),3LDK(12),
4LDK(1)

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
間取り：1LDK(11),1LDK+S(11),2LDK(3),
2LDK+S(1)



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
 間取り：3LDK(19)

M-7 ニューシティレジデンス経堂

NCR Kyodo

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1年
 5月
 賃貸可能戸数：24
 間取り：2LDK(1)
 3LDK(18)
 その他(5)

M-8 ニューシティレジデンス門前仲町

NCR Monzennakacho

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
 間取り：1K(16),
 1R(15)

M-9 ニューシティレジデンス田園調布

NCR Danenchofu

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
 間取り：2LDK(6)
 3LDK(11)

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
 間取り：1LDK(6)
 2LDK(6)

M-11 ニューシティレジデンス上池台

NCR Kamikadal

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
 間取り：1R(8)
 1LDK(4)



G-1 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

間取り：1R(72),1LDK(18),1LDK+S(5),2LDK(77),2LDK+S(8),
3LDK(43),4LDK(4),その他(1)



G-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
間取り：1K(86)

G-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(73)
間取り：1R(10),1LDK(22),2LDK(3),
3LDK(14),4LDK(1),その他(7)

G-4 ニューシティレジデンス豊田
NCR Toyoda



所在地：東京都日野市旭が丘三丁目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
間取り：2DK(36),3DK(26),3LDK(5)



G-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
 間取り：1R(81)

G-6 ニューシティレジデンス舞浜

NCR Maishima

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
 間取り：1K(61)

G-7 ニューシティレジデンス市川妙典

NCR Ichikawa Myoden

所在地：千葉県市川市塩焼二丁目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
 間取り：1K(58)

G-8 ニューシティレジデンス久米川

NCR Kumegawa

所在地：東京都東村山市本町一丁目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
 間取り：2DK(4/18)
 3LDK(12)
 4LDK(3)

G-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
 間取り：1K(51)

G-10 ニューシティレジデンス南行徳 I

NCR Minami Gyotoku I

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
 間取り：1K(49)

G-11 ニューシティレジデンス南行徳Ⅱ

NCR Minami Gyotoku Ⅱ

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
 間取り：1K(35)

G-12 ニューシティレジデンス野毛山

NCR Nogeiyama

所在地：神奈川県横浜市中区日ノ出町1番8号



構造・階数：RC.6F
 建築時期：平成12年
 9月
 賃貸可能戸数：30
 間取り：1K(30)

G-13 ニューシティレジデンス南林間

NCR Minamirinkan

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
 間取り：1DK(1)
 1LDK+S(18)
 2DK(1)
 2LDK(8)
 その他(1)

G-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
 間取り：2LDK(19)

G-15 ライオンズマンション淵野辺本町

LM Fuchinoba Honcho

所在地：神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目38番13



構造・階数：SFC.9F
 建築時期：平成3年
 8月
 賃貸可能戸数：15(26)
 間取り：3LDK(15)

G-16 ライオンズマンション東青梅第三

LM Higashi Ome Daisan

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(61)
 間取り：1R(33)

R-1 ニューシティレジデンス大通公園

NCR Ohdori-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/81F
 建築時期：平成12年
 10月
 賃貸可能戸数：40
 間取り：2LDK(8)
 3LDK(32)

R-2 五色山ハイツ

Goshikiyama Heights

所在地：兵庫県神戸市垂水区五色山西丁目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
 間取り：3LDK(28)
 4LDK(5)

R-3 ニューシティレジデンス西公園

NCR Nishikoan

所在地：福岡県福岡市中央区荒戸二丁目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
 間取り：2LDK(30)

R-4 ニューシティレジデンス西大濠

NCR Nishi-Ohori

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
 間取り：2LDK(15)
 4LDK(2)

R-5 ニューシティレジデンス加古川

NCR Kakogawa

所在地：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
 間取り：2LDK(34)

R-6 ライオンズマンション前橋西片貝

LM Maebashi Nishikataki

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(40)
 間取り：1DK(1)
 2DK(3)
 2DK+5(4)
 2LDK+5(1)
 3DK(2)
 3LDK(12)

ポートフォリオの概要

ポートフォリオの内容

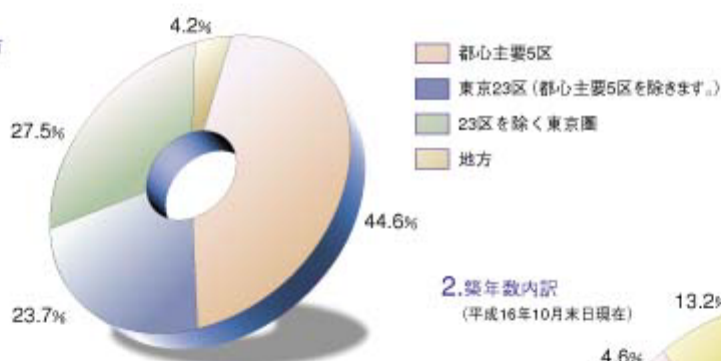
取得予定資産総額	60,983百万円	総賃貸可能戸数	2,067戸
物件数	50物件	稼働率	92.6%

(注1)「総賃貸可能戸数」は、平成16年7月末日現在、個々の信託不動産について賃貸可能な戸数を合計した数値を記載しています。区分所有建物である(SH元住古、LM澁野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝)にかかる戸数は、取得予定資産に含まれる戸数を記載しています。

(注2)「稼働率」は、平成16年7月末日現在の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位以下を四捨五入しています。

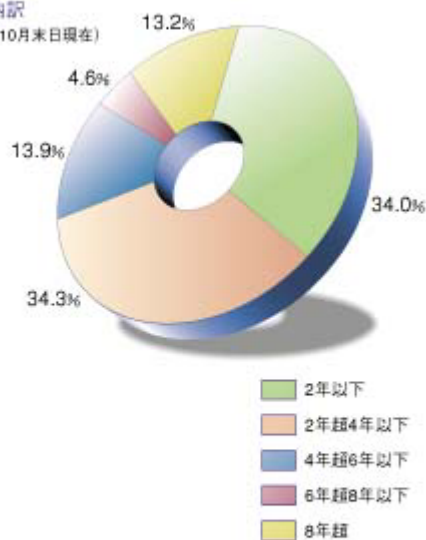
カテゴリーデータ

1.地域分布



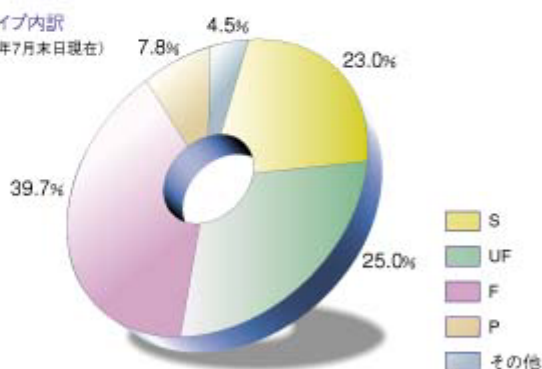
2.築年数内訳

(平成16年10月末日現在)



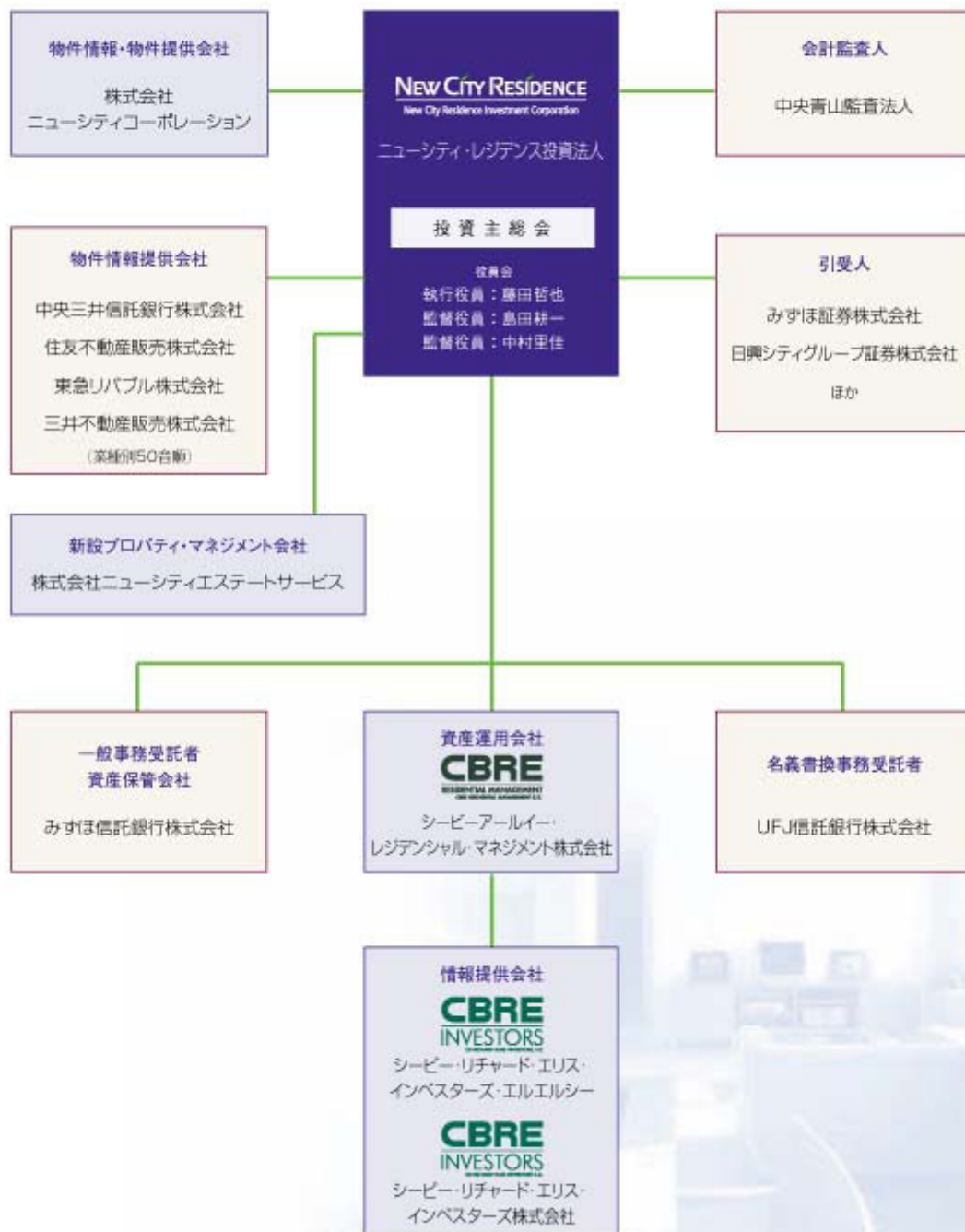
3.住居タイプ内訳

(平成16年7月末日現在)



(注) 上記のうち1.地域分布、2.築年数内訳については取得予定価格を基に、3.住居タイプ内訳については総賃貸可能面積を基に算出しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

本投資法人の概要



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^①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 ^① 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)

a. 発行する株式の総数：6,000株

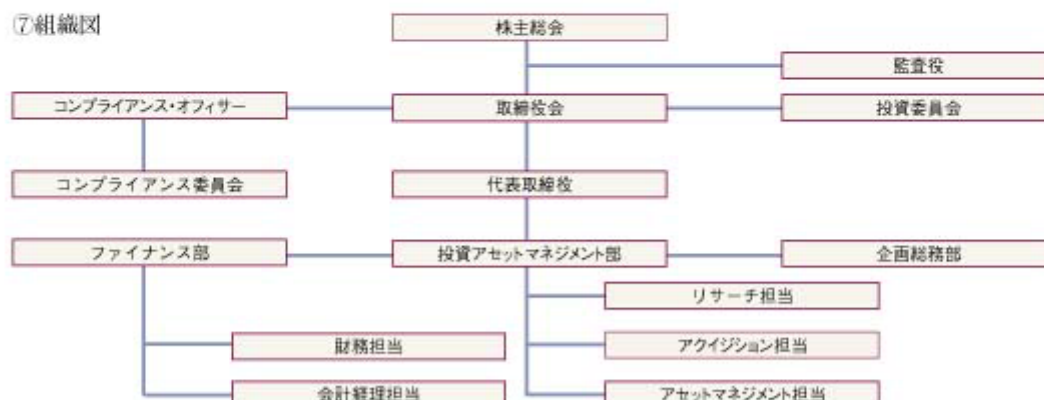
b. 発行済株式の総数：4,200株

⑥大株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) ^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	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。

第5【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

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續によ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。名義書換手續の取扱場所、取次所、代理人及び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 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續を行う場合には、手数料はかかりません。なお、証券会社等を通じて名義書換手續を行う場合、当該証券会社等に対する手数料は別途必要となることがあります。)

2 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 投資主総会の開催時期、場所及び手續

開催時期については確定していません。開催場所は東京都23区内です(規約第9条第3項)。投資主総会は、会日の2か月前までに公告を行い、かつ会日の2週間前までに各投資主に対して通知を発する方法により招集されます(投信法第91条第1項)。

6 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。