

ニューシティ・レジデンス投資法人
第1期(平成17年8月期)決算説明会資料



<http://www.ncrinv.co.jp>



<http://www.cbrrm.com>

目次

- ◆ 1.第1期決算ハイライト
 - 上場以降の軌跡
 - 第1期決算サマリー
- ◆ 2.第1期決算内容
 - 損益計算書
 - 貸借対照表
 - 金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書
 - 財務指標
 - 有利子負債
 - 収益予想
 - 第1期末投資主概況
- ◆ 3.投資口の追加発行
 - オファリングの概要
- ◆ 4.第1期の運用状況
 - ポートフォリオ拡大の推移
 - パイプライン戦略
 - 物件取得手法の多様化：開発物件への取組み
 - ポートフォリオの分散
 - 投資対象地域の分散
 - ブランド戦略①②
 - 効率的な物件管理とリーシング力向上
 - 稼働率の推移
- ◆ 5.今後の運用方針
 - 外部成長：今後の成長シナリオ
 - 内部成長戦略
 - ブランド戦略の推進
 - 先進的アセットマネジメントシステムの構築
 - 財務戦略
- ◆ Appendix
 - 各物件の収益状況と稼働率(第1期実績)(1)(2)(3)
 - ポートフォリオ(全82物件)一覧(1)(2)(3)
 - 上場以降の追加取得物件(1)(2)(3)(4)
 - 投資口価格のパフォーマンス
 - 本投資法人のストラクチャー
 - 本投資法人のスポンサー
 - 資産運用会社の運用体制

1. 第1期決算ハイライト

東証上場

- ◆ 投資法人設立日:平成16年9月27日
- ◆ 東証上場日:平成16年12月15日(銘柄コード:8965)
- ◆ 賃貸住宅に特化した投資
- ◆ オファリング総額:408億円
- ◆ 50物件、資産規模610億円で運用開始

外部成長への取り組み

- ◆ 追加取得:32物件、取得価格合計448億円(取得予定物件2物件、34億円を含む)(平成17年10月27日現在)
- ◆ スポンサーとの協働による物件購入実績
- ◆ 開発物件への取り組みを積極化
- ◆ 大手不動産業者、デベロッパーとのネットワークの構築

内部成長への取り組み

- ◆ 「ニューシティレジデンス」ブランドの確立
- ◆ プロパティ・マネジメント(PM)業務の集約化とサービスの統一化
- ◆ 有力賃貸仲介業者6社との業務提携によるリーシング力向上

投資口追加発行

- ◆ ローンチ日:平成17年8月15日
- ◆ 払込日:平成17年9月13日
- ◆ オファリング総額:267億円(発行口数:48,056口、発行価格:555,660円)

第1期決算サマリー

	第1期実績	(ご参考)第1期予想 平成17年8月15日発表
営業収益	3,224百万円	3,186百万円
営業利益	1,738百万円	-
経常利益	1,151百万円	-
当期純利益	1,146百万円	1,127百万円

総資産額	104,678百万円	-
有利子負債総額	62,200百万円	-
純資産額	40,503百万円	-

期末投資口価格	570,000円	-
発行済投資口数	74,556口	-
期末時価総額	42,496百万円	-
分配金総額	1,146百万円	-
一口当たり分配金	15,381円	15,127円

◆ 第1期実績と予想との対比

営業収益 +1.2%

当期純利益 +1.7%

◆ 一口当たり分配金は予想を
254円(+1.7%)上回る15,381円

◆ 第1期末保有資産(平成17年8月末)

物件数 77物件

取得価格合計 96,809百万円

賃貸可能戸数 3,766戸

稼働率 91.7%

2. 第1期決算内容

損益計算書

第1期(平成16年9月27日～平成17年8月31日)

	第1期	
	(百万円)	%
営業収益	3,224	100.0%
不動産賃貸事業収入	3,224	100.0%
営業費用	1,485	46.1%
不動産賃貸事業費用	1,143	35.5%
資産運用報酬	217	6.7%
資産保管委託報酬	10	0.3%
一般事務委託報酬	31	1.0%
役員報酬	7	0.2%
その他営業費用	74	2.3%
営業利益	1,738	53.9%
営業外収益	0	0.0%
営業外費用	588	18.2%
支払利息	199	6.2%
融資関連費用	49	1.5%
新投資口発行費	227	7.0%
新投資口公開関連費用	33	1.0%
創業費償却	63	2.0%
その他営業外費用	14	0.4%
経常利益	1,151	35.7%
税引前当期純利益	1,151	35.7%
法人税等	4	0.1%
当期純利益	1,146	35.6%
当期未処分利益	1,146	35.6%

	(百万円)	%
不動産賃貸事業収入	3,224	100.0%
賃貸料	2,948	91.4%
駐車場収入	89	2.8%
付帯収入	15	0.5%
その他賃貸事業収入	170	5.3%
不動産賃貸事業費用	1,143	35.5%
修繕維持費	170	5.3%
水道光熱費	45	1.4%
物件管理委託料	93	2.9%
固定資産税等	74	2.3%
保険料	11	0.3%
仲介手数料及び広告費等	155	4.8%
信託報酬	41	1.3%
減価償却費	510	15.8%
貸倒引当金繰入額	2	0.1%
その他賃貸事業費用	37	1.1%
不動産賃貸事業損益	2,081	64.5%
減価償却費控除前利益(NOI)	2,591	80.4%

<不動産賃貸事業費用>

- ◆ 修繕維持費
 - BM費用 128百万円
 - 原状回復費 34百万円
- ◆ 資産計上した固定資産税 44百万円
- ◆ ブランド戦略関連費用 10百万円

<営業外費用>

- ◆ 期末平均借入利率 0.82%
- ◆ 新投資口発行費・新投資口公開関連費用の内訳
 - IPO 197百万円
 - PO 63百万円
- ◆ 創業費を第1期で一括償却

第1期
計算期間: 339日(平成16年9月27日～平成17年8月31日)
実質運用日数: 260日(平成16年12月15日～平成17年8月31日)

(注):金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示

貸借対照表

第1期(平成16年9月27日～平成17年8月31日)

		(百万円)	%
資産の部	流動資産	4,729	4.5%
	現金及び預金	1,895	1.8%
	信託現金及び信託預金	2,465	2.4%
	営業未収入金	117	0.1%
	前払費用	39	0.0%
	未収消費税等	194	0.2%
	その他流動資産	18	0.0%
	固定資産	99,948	95.5%
	有形固定資産	99,605	95.2%
	信託建物	36,168	34.6%
	信託構築物	348	0.3%
	信託機械装置	371	0.4%
	信託工具器具備品	168	0.2%
	信託土地	62,548	59.8%
	無形固定資産	158	0.2%
	投資その他の資産	184	0.2%
	差入預託保証金	10	0.0%
	長期前払費用	72	0.1%
	修繕積立金	58	0.1%
繰延ヘッジ損失	43	0.0%	
資産合計	104,678	100.0%	

		(百万円)	%
負債の部	流動負債	37,440	35.8%
	営業未払金	119	0.1%
	短期借入金	36,700	35.1%
	未払金	390	0.4%
	未払費用	81	0.1%
	未払法人税等	4	0.0%
	前受金	139	0.1%
	その他流動負債	4	0.0%
	固定負債	26,734	25.5%
	長期借入金	25,500	24.4%
	信託預り敷金保証金	1,191	1.1%
	デリバティブ債務	43	0.0%
	負債合計	64,174	61.3%
	出資の部	出資総額	39,357
出資総額		39,357	37.6%
剰余金		1,146	1.1%
当期末処分利益		1,146	1.1%
出資合計	40,503	38.7%	
負債・出資合計	104,678	100.0%	

(注):金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	第1期 (平成16年9月27日～ 平成17年8月31日)
当期未処分利益	1,146,774,606円
分配金	1,146,745,836円
(投資口1口当たりの 分配金の額)	15,381円
次期繰越利益	28,770円

	第1期 (平成16年9月27日～ 平成17年8月31日)
1.営業活動によるキャッシュ・フロー	2,199
税引前当期純利益	1,151
減価償却費(不動産資産分)	510
その他	537
2.投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 100,428
信託有形固定資産の取得による支出	▲ 100,116
信託無形固定資産の取得による支出	▲ 155
差入預託保証金の支出	▲ 10
信託預り敷金保証金の収入	1,274
信託預り敷金保証金の支出	▲ 99
その他	▲ 1,322
3.財務活動によるキャッシュ・フロー	101,329
短期借入金の借入による収入	36,700
長期借入金の借入による収入	25,500
投資口の発行による収入	39,357
投資口の発行費による支出	▲ 227
4.現金及び現金同等物の増加・減少額	3,100
5.現金及び現金同等物の期首残高	-
6.現金及び現金同等物の期末残高	3,100

(注):金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示

	第1期 (平成16年9月27日～ 平成17年8月31日)
総資産(注1)	104,678百万円
物件数(注1)	77
有利子負債額(注1)	62,200百万円
FFO	1,657百万円
NOI(注2)	2,591百万円
純資産 (NAV) (注3)	40,503百万円
一口当たり純資産	543,268円
総資産経常利益率 (ROA)(年率ベース)(注4)	2.2%
自己資本利益率 (ROE)(年率ベース)(注5)	4.1%
自己資本比率(注6)	38.7%
長期固定適合比率(注7)	67.3%
LTV(有利子負債/総資産)	59.4%
LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額))	61.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)	9.3倍

(ご参考) 平成17年12月末(予定)

◆ 12月1日に2物件を取得予定
- 売買契約済、取得予定価格3,380百万円 -

◆ 同日付で36億円を借入予定



LTV = 42.0%

LTVは有利子負債/(有利子負債+出資総額)で算出

(注1) : 平成17年8月31日時点

(注2) : NOI = 当期賃貸事業利益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

(注3) : NAV = 総資産 - 総負債

(注4) : ROA = 当期経常利益/平均総資産、平均総資産 = (期首総資産+期末総資産)/2、
実質運用日数(260日)で年率換算

(注5) : ROE = 当期純利益/平均純資産、平均純資産 = (期首純資産+期末純資産)/2、
実質運用日数(260日)で年率換算

(注6) : 自己資本比率 = 純資産の期末残高/総資産の期末残高

(注7) : 長期固定適合率 = (期末固定負債額+純資産の期末残高)/期末固定資産額

(注8) : デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (当期純利益+支払利息+当期減価償却費)/
支払利息

(注9) : 金額については記載未満の数字を切捨てて表示、パーセントと倍率については、
小数点第2位を四捨五入

有利子負債

第1期末(平成17年8月31日現在)

	借入先	借入残高	利率(年率) ^(注1)	返済期限	摘要
短期	中央三井信託銀行 農林中央金庫 住友信託銀行	88億円	0.96000% 平成17年6月28日 ～平成17年9月26日	平成18年2月24日 (一括返済)	有担保
	三菱信託銀行	10億円	0.96000% 平成17年6月28日 ～平成17年9月26日	平成18年4月20日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行	9億円	0.96000% 平成17年6月28日 ～平成17年9月26日	平成18年4月20日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行 福岡銀行	53億円	0.96533% 平成17年6月10日 ～平成17年9月26日	平成18年6月9日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行 あおぞら銀行	40億円	0.95935% 平成17年6月28日 ～平成17年9月26日	平成18年3月27日 (一括返済)	有担保
	UFJ信託銀行	24億円	0.96400% 平成17年7月5日 ～平成17年9月26日	平成18年7月5日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行 あおぞら銀行 八十二銀行 百五銀行	125億円	0.94935% 平成17年7月28日 ～平成17年9月26日	平成18年7月28日 (一括返済)	有担保
	UFJ信託銀行	18億円	0.94903% 平成17年7月29日 ～平成17年9月26日	平成18年7月28日 (一括返済)	有担保
	短期合計	367億円			
長期	中央三井信託銀行 住友信託銀行 農林中央金庫 みずほ銀行 三菱信託銀行 東京三菱銀行 新生銀行	102億円	0.44000% 平成17年6月28日 ～平成17年9月26日	平成18年12月17日 (一括返済) ^(注3)	有担保
	中央三井信託銀行 住友信託銀行 みずほ信託銀行 UFJ信託銀行 三菱信託銀行	153億円	51億円 0.52500% 平成17年6月28日 ～平成17年9月26日	平成19年12月17日 (一括返済) ^(注4)	有担保
		102億円	0.86000% (固定金利) ^(注2)	平成19年12月17日 (一括返済) ^(注4)	有担保
	長期合計	255億円			
合計	622億円				

注: (1) 利率はいずれも変動利率
(2) 借入残高153億円のうち、102億円を想定元本とするスワップ取引を平成16年12月17日より開始。これにより平成19年12月17日まで固定された支払利息の利率(年率)は0.86%
(3) 予定元本返済期日を表示。最終元本返済期日は平成20年12月17日
(4) 予定元本返済期日を表示。最終元本返済期日は平成21年12月17日

現在の状況(平成17年9月30日現在)

	借入先	借入残高	利率(年率)	返済期限	摘要
長期	中央三井信託銀行 住友信託銀行 農林中央金庫 みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行 東京三菱銀行 新生銀行	102億円	0.45000% 平成17年9月27日 ～平成17年12月26日	平成18年12月17日 (一括返済) ^(注3)	有担保
	中央三井信託銀行 住友信託銀行 みずほ信託銀行 三菱UFJ信託銀行	153億円	51億円 0.53500% 平成17年9月27日 ～平成17年12月26日	平成19年12月17日 (一括返済) ^(注4)	有担保
		102億円	0.86000% (固定金利) ^(注2)	平成19年12月17日 (一括返済) ^(注4)	有担保
	中央三井信託銀行 あおぞら銀行 住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行 百五銀行	180億円 ^(注5)	0.51161% 平成17年9月21日 ～平成17年12月26日	平成20年9月21日 (一括返済) ^(注6)	有担保
	合計	435億円^(注7)			

<PO後のファイナンス>

- ◆ 平成17年8月末時点の短期借入金合計367億円については、平成17年9月14日付にて200億円を返済、平成17年9月21日付にて167億円を返済
- ◆ 短期借入金全額返済と同時に新たにタームローンCを借入れ ⇒ 平均借入利率は8月末0.82%から9月末0.58%へ低下
- ◆ LTV^(注8)は8月末61.2%から9月末40.3%へ

注: (5) 平成17年9月21日に180億円を借入れ、平成17年12月1日に36億円を借入れる予定
(6) 予定元本返済期日を表示
最終元本返済期日は平成22年9月21日
(7) 平成17年12月1日に借入れ予定の36億円を含む借入金合計は471億円
(8) LTV=有利子負債/(出資総額+有利子負債)

項目	第1期実績 (339日間)	第2期予想 (181日間)	第3期予想 (184日間)
営業収益	3,224百万円	3,217百万円	3,339百万円
経常利益	1,151百万円	1,365百万円	1,439百万円
当期純利益	1,146百万円	1,364百万円	1,438百万円
1口当たり分配金	15,381円	11,129円	11,730円
年換算1口当たり 分配金 ^(注1)	21,592円	22,442円	23,268円

(注): 第1期の年換算1口当たり分配金は実質運用日数260日で計算

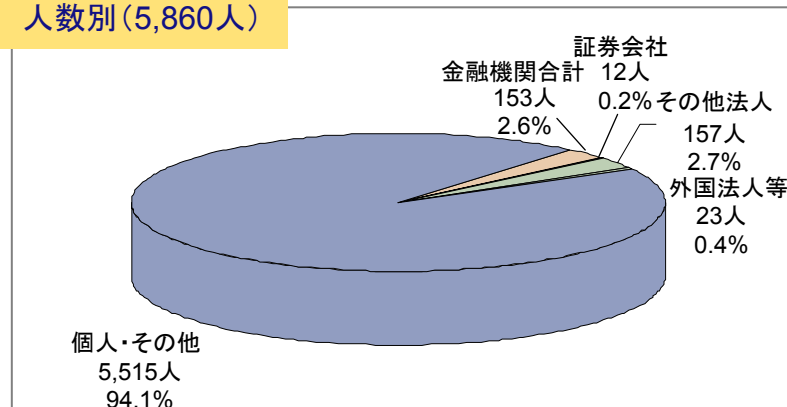
<収益予想の前提条件>

- ◆ 物件数82物件: 第1期末77物件に、平成17年9月21日取得の3物件及び平成17年12月1日取得予定の2物件を追加
- ◆ 発行済投資口数122,612口: 第1期末74,556口に、新投資口の追加発行(46,600口)及びオーバーアロットメント(1,456口)を加えた合計
- ◆ LTV: 42.0%(平成17年12月1月借入予定の36億円を含む)
- ◆ 減価償却費: 第2期 480百万円、第3期 492百万円
- ◆ PO関連費用: 第2期 60百万円

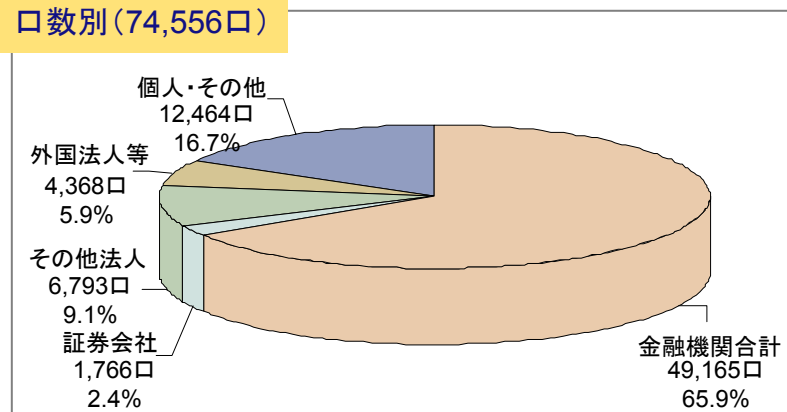
第1期末投資主概況

<投資主構成>

人数別(5,860人)



口数別(74,556口)



◆ 個人投資家の平均保有投資口数:2.3口

<主要投資主>

順位	投資主名	保有口数	比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,555口	7.45%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,807口	5.10%
3	株式会社常陽銀行	3,066口	4.11%
4	富士火災海上保険株式会社	2,560口	3.43%
5	株式会社あおぞら銀行	2,373口	3.18%
6	株式会社南都銀行	2,064口	2.76%
7	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	1,826口	2.44%
8	エイアイジー・スター生命保険株式会社一般勘定	1,788口	2.39%
9	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	1,658口	2.22%
10	シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社	1,456口	1.95%
10	株式会社ニューシティコーポレーション	1,456口	1.95%
合計		27,609口	37.03%

3. 投資口の追加発行

オフリングの概要

◆ 投資証券口数	
● 一般募集:	46,600口
● オーバーアロットメントによる売出し:	1,456口
● グリーンシューオプションによる第三者割当:	1,456口
◆ オフリング総額	
● 一般募集:	259億円
● オーバーアロットメントによる売出し:	8億円
◆ ディスカウントレンジ:	2.0%
◆ 発行価格:	555,660円
◆ 資金使途:	特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等

オフリングの意義

- ◆ 資産規模の拡大に伴い上昇したLTV(平成17年8月末時点61.2%)をIPOと同水準の40%程度まで低減 ⇒ 今後の成長力の確保
- ◆ 流動性の向上、投資家層の更なる拡大
- ◆ IPO以降の外部成長戦略及びブランド戦略を中心とする内部成長戦略の投資家への説明と理解の促進

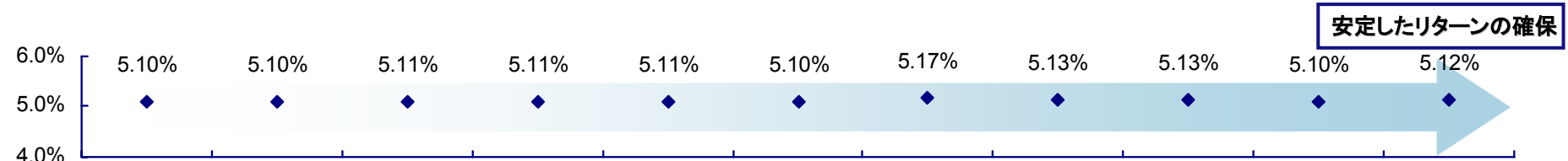
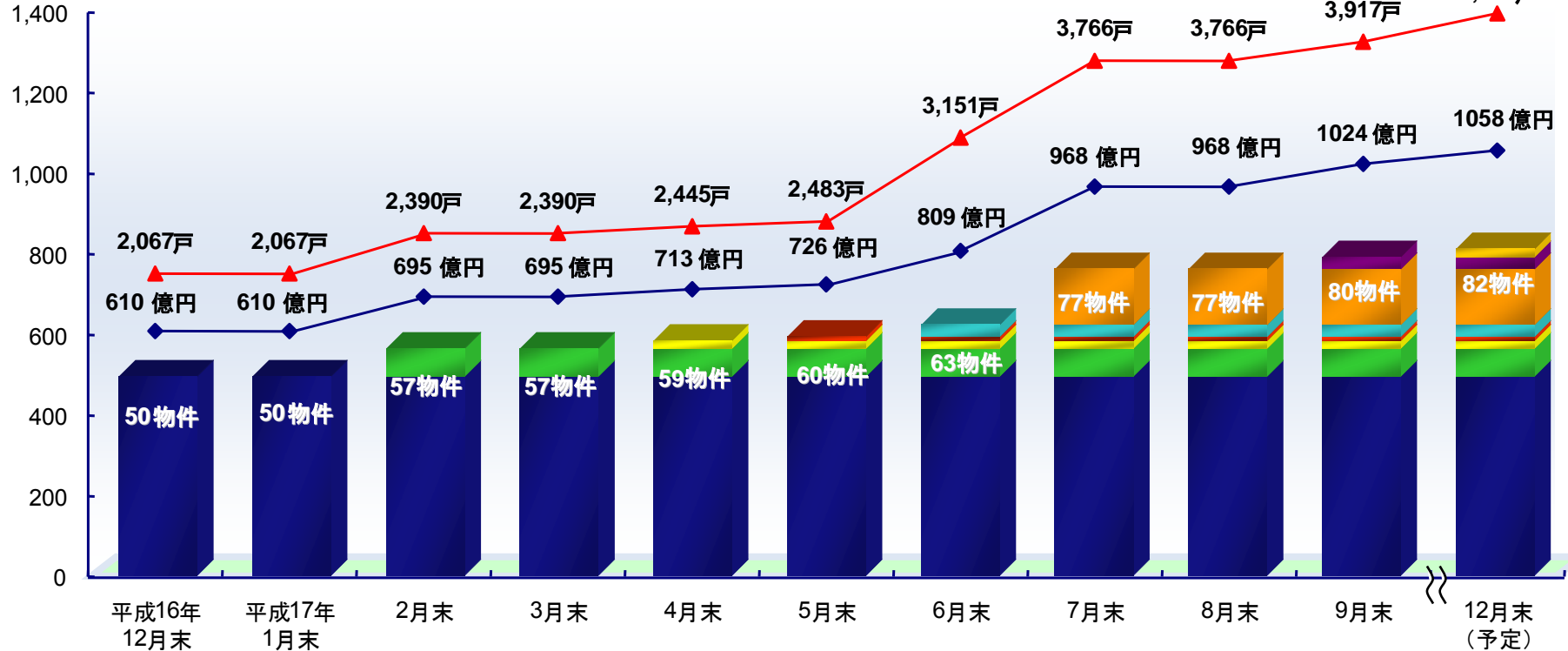
(注) LTV=有利子負債/(有利子負債+出資総額)

4. 第1期の運用状況



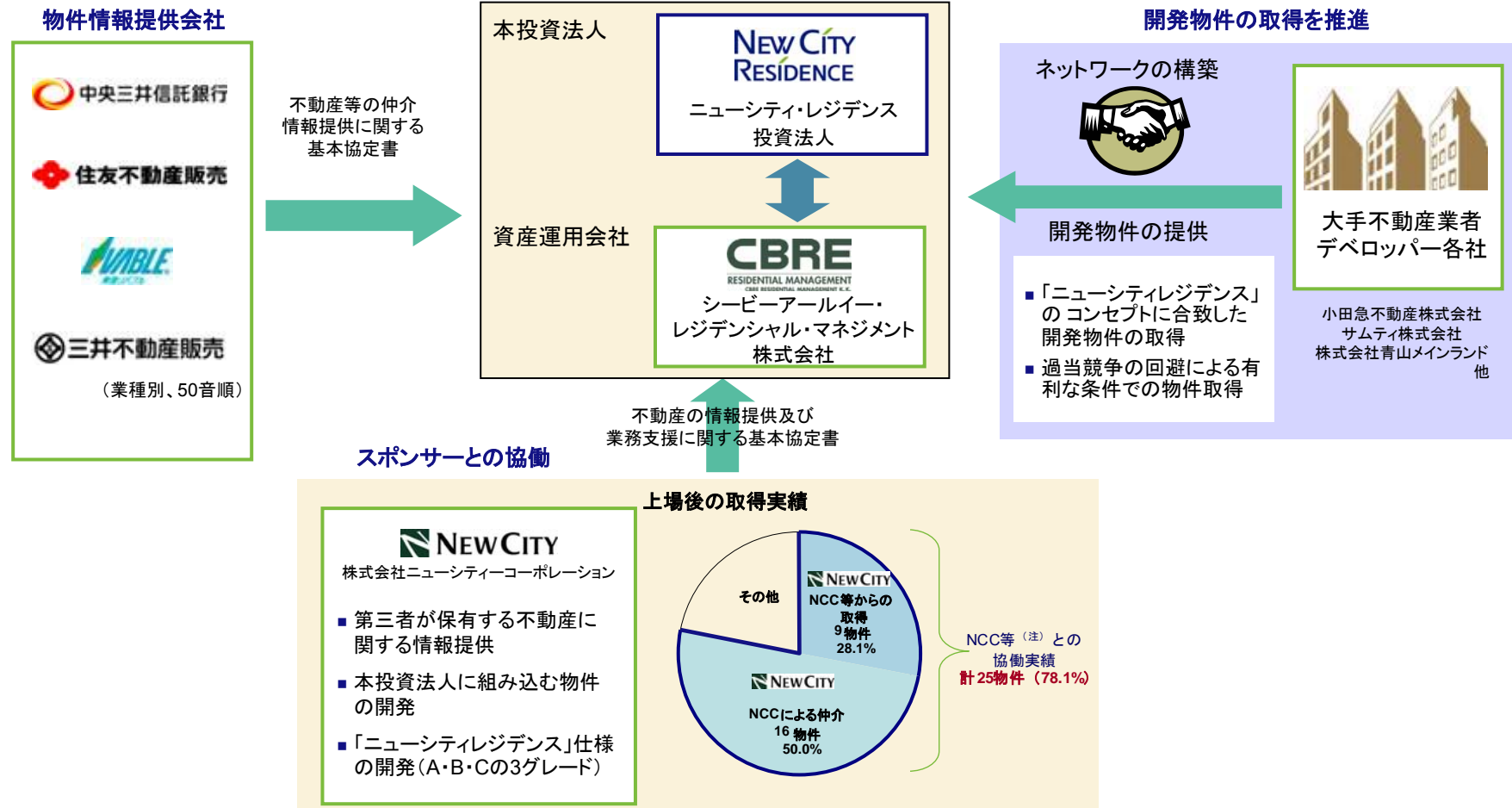
ポートフォリオ拡大の推移

(取得価格合計、億円)



(注1): キャップレートは物件取得時の直接還元利回りを不動産鑑定価格の割合で加重平均したもの
 (注2): 数値は小数点第3位を四捨五入

ニューシティコーポレーションとの協働及び多様なパイプラインの活用による物件取得



(注): NCC等とはNCC及びその意向を受けて設立された特別目的会社を意味する

物件取得手法の多様化：開発物件への取組み

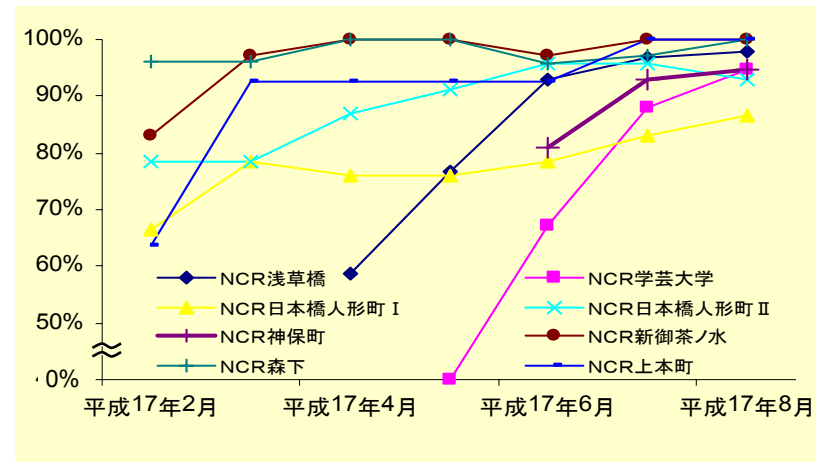
過当競争を回避することを目的とする取得手法の多様化の一環として、開発物件を取得

開発物件の取得

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

(注)：「NCR」とは、ニューシティレジデンスを表わす

開発物件のリースアップ



◆ 早期に高い稼働率を達成



ポートフォリオの分散

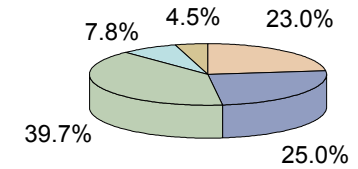
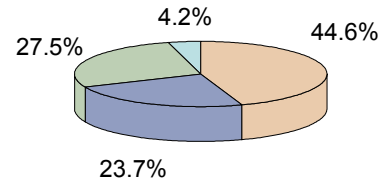
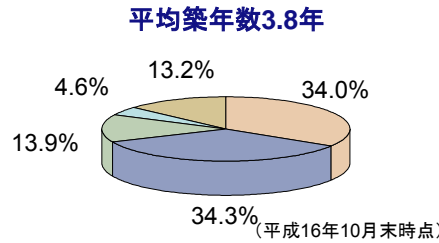
築年数

地域分散

住居タイプ分散

上場時

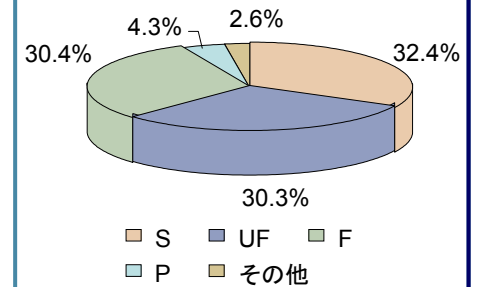
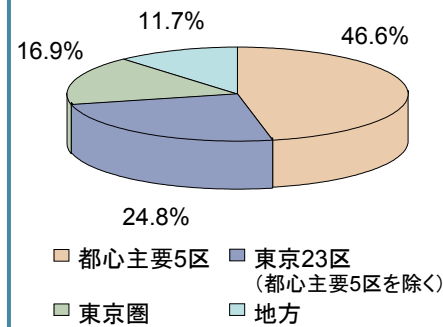
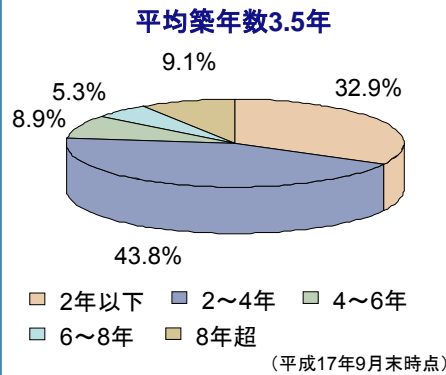
物件数	50物件
資産総額	60,983百万円
ポートフォリオ 予想損失率	5.4%



平成17年9月末現在

物件数	82物件
資産総額	105,786百万円
ポートフォリオ 予想損失率	4.9%

(平成17年12月1日に取得予定の
2物件を含む)



(注1): 築年数と地域分散は取得価格に基づき算出

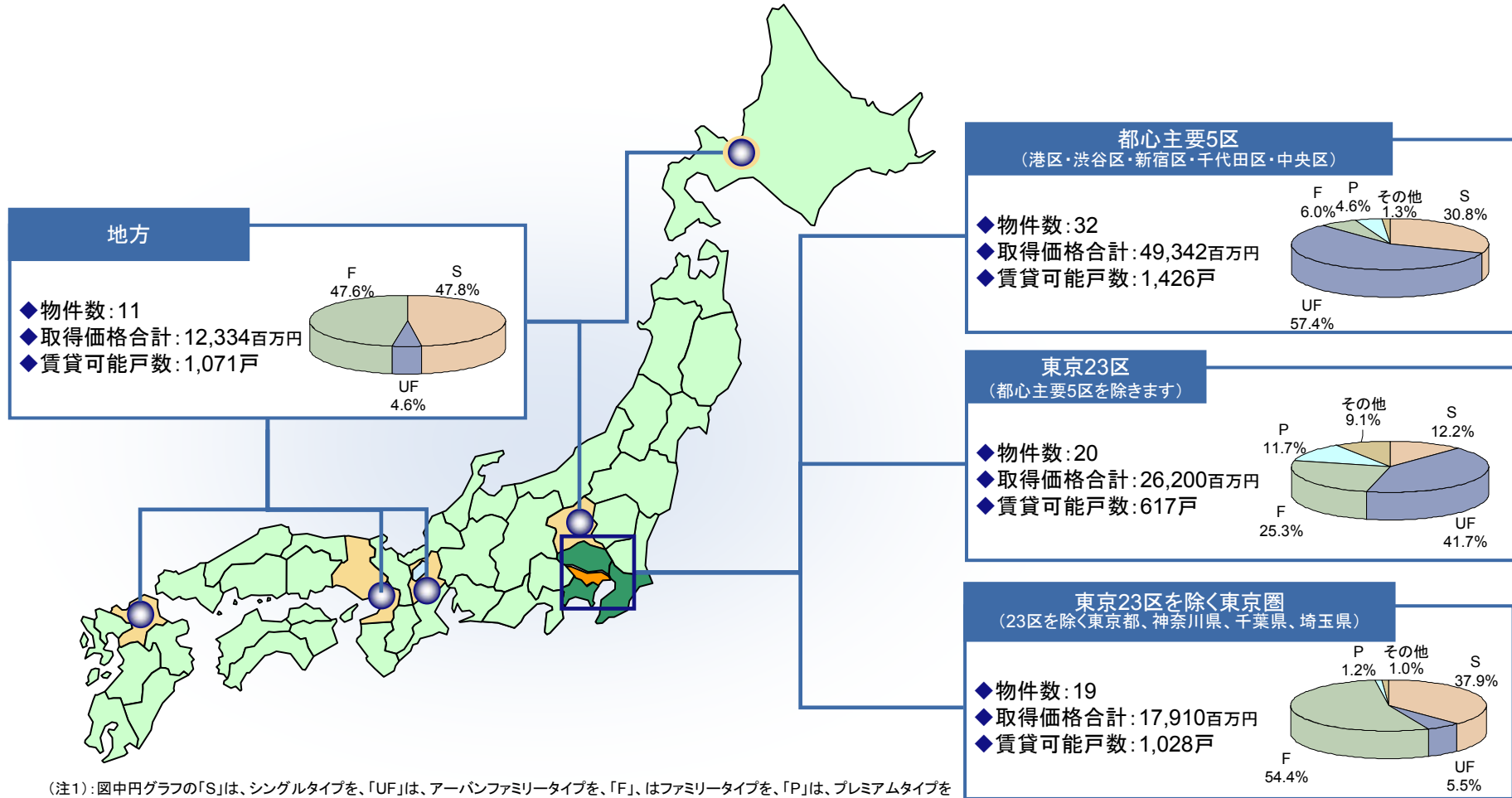
(注2): 住居タイプは賃貸可能面積に基づき算出

(注3): 住居タイプの「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わす

(注4): 各グラフの数値データ、平均築年数は小数点第2位を四捨五入

投資対象地域の分散

◆東京圏を中心としつつも、一定の地方にも投資することにより、投資地域の分散効果を増大



(注1): 図中円グラフの「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わす

(注2): 平成17年12月1日に取得予定2物件を含む

高級賃貸マンションブランドとしての「ニューシティレジデンス」の確立に注力

高品質な賃貸住宅の提供

◆ ハイスペックな住空間 - 分譲仕様賃貸マンション



システムキッチン



ビルトイン浄水器



浴室乾燥機

TVモニター



高級仕様ユニットバス



収納付三面鏡洗面台

ウォシュレット



◆ セキュリティシステム - テナント注目度の高いポイント

入居者の安全性をより高めるセキュリティシステム



オートロック



セキュリティ・カメラ



窓枠センサー



二重ロック



ディンプルキー

「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仕様として、原則として全物件の各住戸の玄関ドアの鍵にCPC (Crime Prevention Cylinder: 財団法人全国防犯連合会認定の防犯対応鍵) 認定の仕様を導入

◆ 先進的な通信環境

新築物件に限らず、光ファイバー等による高速インターネット接続環境の整備を適宜実施中



(注): 本投資法人が保有する全ての信託不動産において提供されている、あるいは提供が予定されているものではありません

質の高い賃貸生活のサポート

株式会社ニューシティエステートサービス(「NCES」)を通じて提供されるサービスプログラム

リビング・オプション

—生活便利性の向上

食材・食料の宅配、衣料のクリーニング、ハウスクリーニング、トランクルームの利用、家具・家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービスプログラムの提供を、他業者との提携により進めています



入居者専用ホームページ

NCESは入居者専用ホームページを開設し、サービスプログラムの紹介をはじめ、賃貸生活に役立つ情報を発信しています



ニューシティレジデンスカード

—特典付入居者専用クレジットカードの発行

「ニューシティレジデンス」の名称の付された物件居住の希望者には、入居者専用クレジットカードが発行されます



ニューシティレジデンスカード

24時間コールセンターサービス

—安心できる暮らしのサポート

居室内の水漏れ、給湯器・エアコン等の設備、停電、断水、共用設備異常等のトラブルに、電話一本で係員が出動していつでも復旧作業を行う、24時間電話サービスの提供を進めています



リビング・ハンドブック

居住者に対し、物件の管理体制、リビングオプションの内容などを記載した「ニューシティレジデンス」入居者専用ハンドブックを発行します



特典

家賃に応じたポイント発行、家賃の銀行口座自動引落し、入居時の保証人不要等

(注)：NCESは、本投資法人の主要なプロパティ・マネジメント会社です

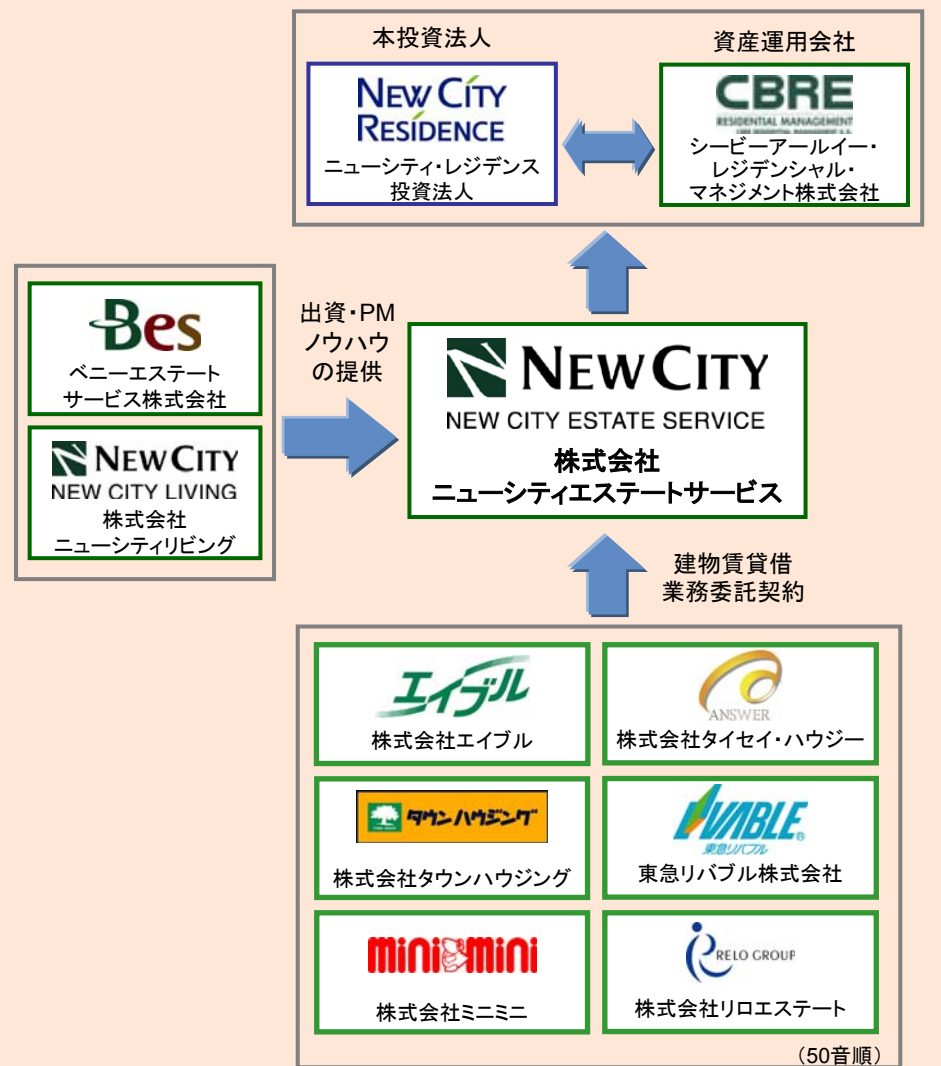
効率的な物件管理とリーシング力向上

ニューシティエステートサービスによる効率的かつ良質なテナントサービス提供

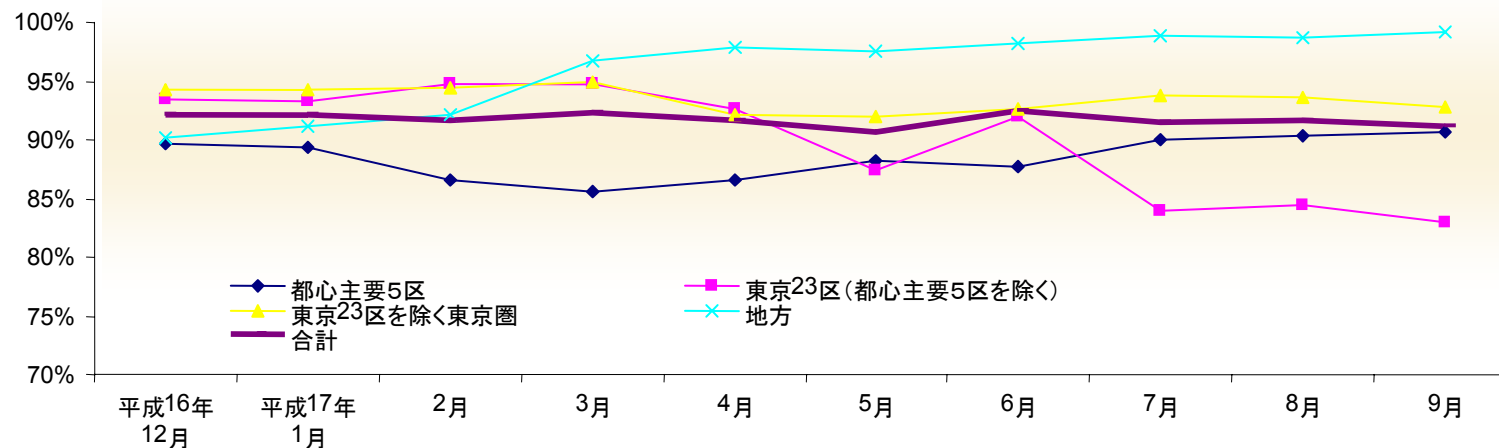
- ◆ PM事業を原則1社に集約
- ◆ 集約化によるメリット
 - 中長期的視点に立った物件管理
 - テナント向けサービスプログラムの統括
 - 競争入札による建物管理会社の指名
 - 管理コストの削減

有力賃貸仲介業者6社との業務提携によるリーシング力向上

- ◆ 全国を統括する本部から各エリアの店舗「ニューシティレジデンス」関連情報の通達
- ◆ 各提携業者のウェブサイト、店舗、営業ネットワーク等を活用
 - 空室情報の提供、入居者の紹介
- ◆ NCRコーナーの設置による認知度向上
- ◆ 営業会議への出席等による営業推進



地域別稼働率推移



(%)

	平成16年12月	平成17年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
都心主要5区	89.6	89.3	86.6	85.5	86.5	88.2	87.7	90.0	90.4	90.7
東京23区(都心主要5区を除く)	93.5	93.2	94.8	94.8	92.7	87.3	92.0	83.9	84.5	82.9
東京23区を除く東京圏	94.2	94.3	94.5	95.0	92.2	92.0	92.7	93.7	93.6	92.8
地方	90.1	91.2	92.2	96.7	97.8	97.6	98.2	98.8	98.7	99.1
合計	92.1	92.2	91.7	92.3	91.6	90.7	92.4	91.5	91.7	91.2

(注1)：稼働率は、当該月末における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を表わす

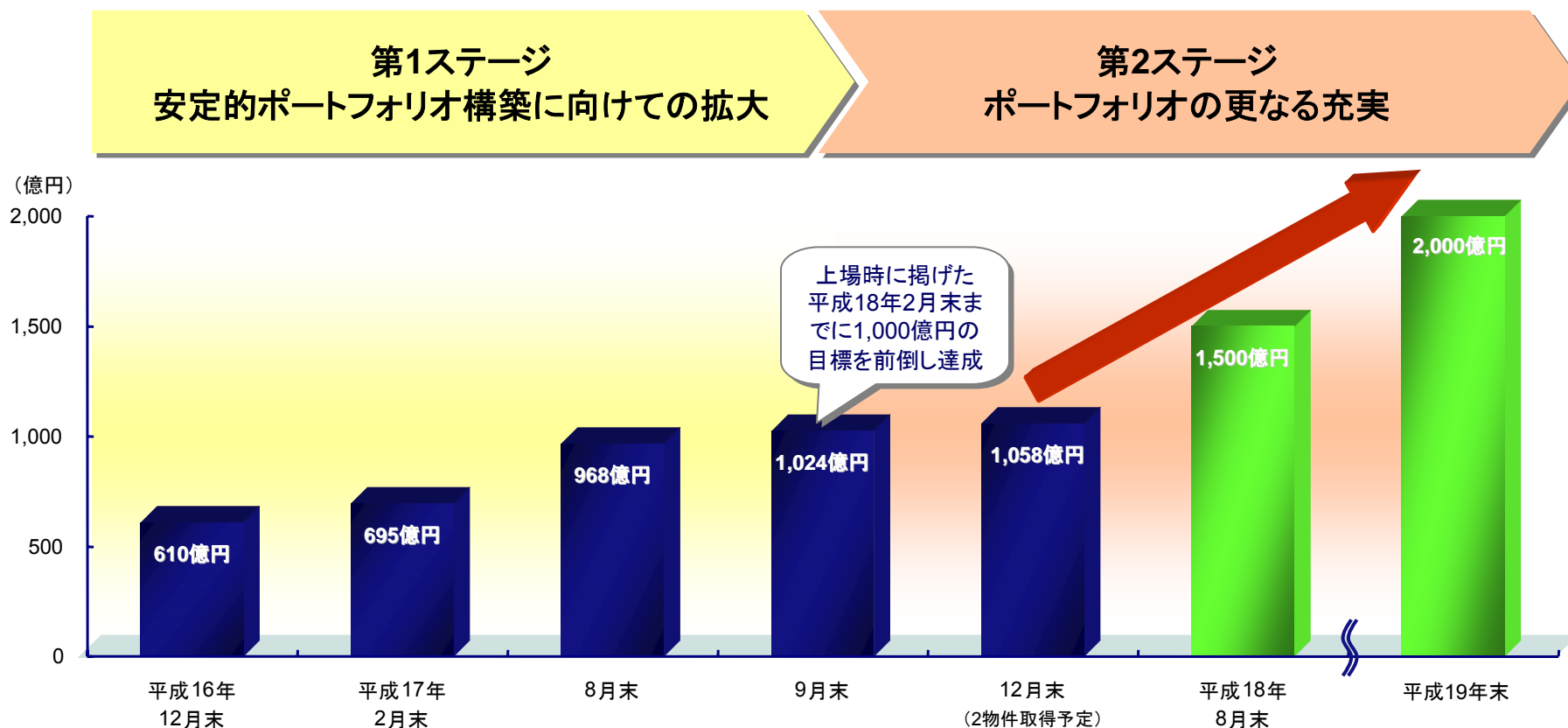
(注2)：数値は小数点第2位を四捨五入

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

5. 今後の運用方針

外部成長：今後の成長シナリオ

- ◆ 資産規模1,000億円を達成し、成長シナリオの第2ステージへ
- ◆ 平成18年8月末目標1,500億円
- ◆ スポンサーとのパイプラインを軸としつつ、新規物件取得ネットワークの確立

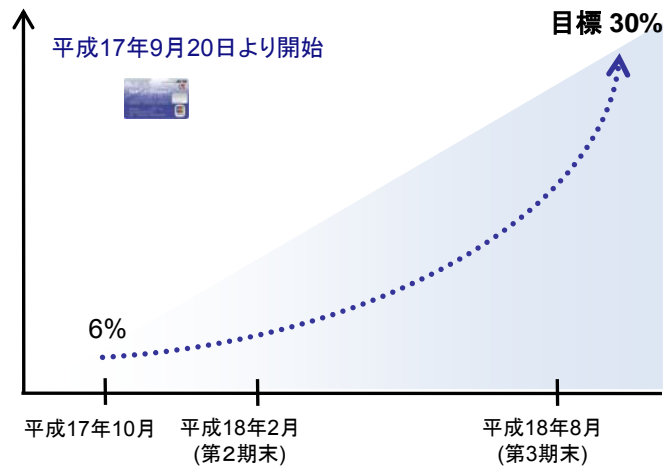




サービスプログラムの導入状況と今後のスケジュール

サービスプログラム	サービス対象物件	導入物件数 (2005年9月末時点)	今期(2006年2月期) 導入予定物件数
高速インターネット接続環境の整備	限定なし	33物件	随時導入
24時間コールセンターサービス	63物件	63物件	-
リビング・オプション	東京23区内の物件	8物件	47物件
リビング・ハンドブック			
入居者専用ホームページ			

テナントのニューシティレジデンスカード加入率



NCRカードの導入効果

- ◆ プロモーション効果
→ 競争力向上、稼働率の安定化
- ◆ 家賃回収リスクのヘッジ
アプラスが賃料保証
- ◆ ブランド認知度の向上
- ◆ 入居期間の長期化によるコスト削減
仲介手数料、原状回復費

先進的アセットマネジメントシステムの構築

情報企画担当セクションの新設

- ◆ 投資アセットマネジメント部内に新設(2005年10月)
- ◆ 担当業務 - 運用資産の計数情報管理・分析、資産運用に関する情報管理、システムの開発・運営、インフラの構築・管理など



当社独自のシステム構築によるパフォーマンス分析やトラックレコードの確立と資産運営へのフィードバック

情報の一元管理

- ◆ 会計、予算、建物管理、リーシング、工事等、全ての情報を一元的に管理
- ◆ テナントデータからポートフォリオ全体まで幅広い情報を管理
- ◆ トラックレコードの確立

パフォーマンス分析 / 戦略立案

- ◆ 蓄積されたデータによるポートフォリオ分析、パフォーマンス分析
- ◆ 戦略立案、収益予測

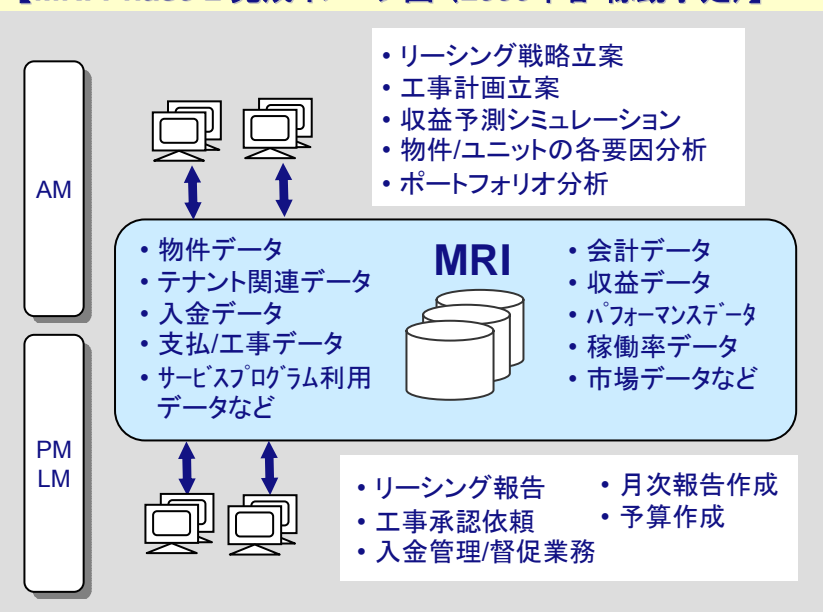
AM・PM/LMの業務フロー効率化

- ◆ PM・LMからの報告をAMがリアルタイムに収集
- ◆ AM・PM・LMの業務プロセス管理とフローの効率化

ノウハウの蓄積

- ◆ ノウハウの蓄積、リーシング計画、修繕履歴等のデータ集約

【MRI Phase 2 完成イメージ図 (2006年春 稼働予定)】



(注1): MRI (Management Reports International) は米国 Intuit Inc. の製品
世界40カ国の不動産関連企業が導入している

(注2): MRI Phase1 (全物件の基本会計データ、テナントデータ管理) は2005年7月に稼働開始

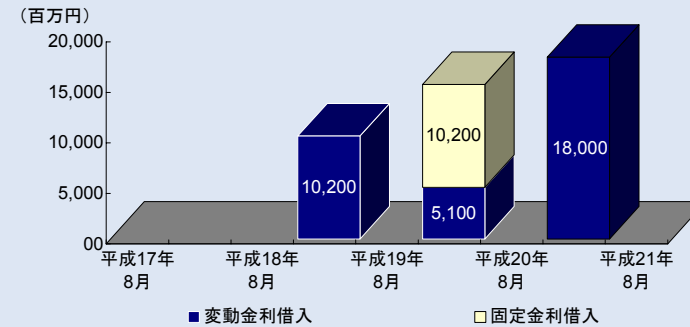
財務戦略

- ◆ 資金調達手段の多様化
- ◆ 金利の長期化・固定化
⇒ 金利上昇局面への対応
- ◆ 格付取得を早期に実現
⇒ 投資法人債の発行、借入金の無担保化

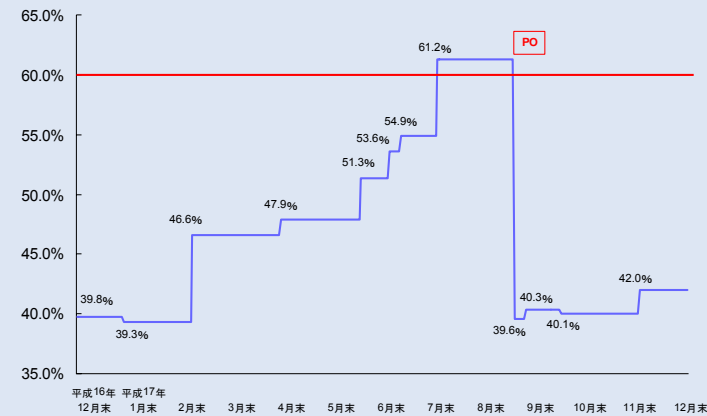
レバレッジ

- ◆ 借入金及び投資法人債を合わせたLTVの上限は原則として60%

返済期限の分散状況



LTVの推移



(注) : LTVの推移は各借入金実行日時点のデータをもとに算出

Appendix

各物件の収益状況と稼働率(第1期実績) (1)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10	C-11	C-12	C-13
物件名	NCR南青山	NCR西麻布 ツインタワー	NCR西麻布	NCR お茶の水	NCR参宮橋	NCR 新宿吾番館	NCR 新宿貳番館	NCR日本橋 イースト	NCR日本橋 ウエスト	NCR 銀座ツイン I	NCR 銀座ツイン II	NCR原宿	NCR三田
取得日	2004/12/15	2004/12/17	2004/12/15	2004/12/17	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/17	2004/12/15
稼働日数	260	258	260	258	260	260	260	260	260	260	260	258	260
取得価格(百万円)	3,783	3,315	3,143	2,300	1,734	1,978	889	1,622	1,480	1,133	968	1,220	986
賃貸事業収入(千円)	148,001	114,466	122,166	82,784	65,360	85,887	38,998	61,037	57,037	45,079	38,898	39,826	43,160
賃貸料収入	142,814	110,867	113,250	79,020	64,013	81,391	35,891	58,332	55,102	43,610	38,126	37,666	39,167
その他収入	5,186	3,599	8,915	3,763	1,346	4,496	3,106	2,704	1,935	1,469	772	2,160	3,992
賃貸事業費用(千円)	40,777	34,739	36,823	24,350	20,986	24,307	12,801	27,585	20,177	15,372	14,215	18,967	14,498
修繕維持費	6,428	4,934	6,142	2,529	3,748	3,848	2,234	2,911	2,496	2,135	1,621	2,823	2,090
水道光熱費	1,744	1,306	4,761	719	675	954	463	2,209	2,031	672	646	448	539
物件管理委託料	4,110	3,325	3,405	2,361	1,931	2,464	1,093	1,796	1,679	1,284	1,155	1,135	1,171
固定資産税等	659	1,549	1,377	1,037	2,566	1,703	862	1,053	271	365	297	1,119	356
保険料	344	307	313	244	187	214	104	193	193	160	141	131	132
仲介手数料及び広告費	5,199	8,016	4,778	3,776	2,647	3,890	2,755	9,593	3,463	2,739	3,230	6,333	3,009
信託報酬	1,339	1,630	1,558	1,131	859	980	440	574	566	283	283	562	566
減価償却費	14,155	13,019	13,628	11,904	7,481	9,335	4,268	8,449	8,634	7,372	6,453	5,570	5,626
その他	6,795	648	857	646	887	914	577	804	839	358	387	842	1,005
賃貸事業損益(千円)	107,223	79,727	85,342	58,433	44,374	61,580	26,196	33,452	36,860	29,707	24,682	20,859	28,661
減価償却費控除前利益(NOI)(千円)	121,378	92,746	98,970	70,337	51,855	70,915	30,464	41,901	45,494	37,079	31,135	26,429	34,287

稼働率													
平成17年8月末	83.3%	84.6%	83.4%	87.3%	96.9%	97.2%	95.1%	94.6%	88.6%	88.3%	97.3%	95.2%	89.1%

物件番号	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25	C-26
物件名	NCR 代々木上原	NCR 千駄ヶ谷	NCR 新宿7丁目	NCR 市ヶ谷左内町	NCR日本橋 人形町 I	NCR日本橋 人形町 II	NCR 新御茶ノ水	NCR神保町	NCR日本橋 人形町 III	NCR 神保町 II	NCR銀座 イースト III	NCR 新宿御苑 I	NCR笹塚
取得日	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/2/25	2005/2/25	2005/2/25	2005/6/10	2005/6/10	2005/7/5	2005/7/5	2005/7/28	2005/7/28
稼働日数	258	258	258	258	554	188	188	83	83	58	58	35	35
取得価格(百万円)	765	695	626	577	1,230	1,290	1,160	2,803	1,662	1,470	841	3,140	3,050
賃貸事業収入(千円)	30,874	25,068	22,769	22,236	29,539	34,503	32,549	27,708	18,457	12,908	7,319	18,064	14,888
賃貸料収入	29,228	23,241	20,090	21,023	27,882	34,488	32,230	27,457	18,435	12,908	7,319	18,064	14,888
その他収入	1,646	1,827	2,678	1,212	1,657	14	319	251	22	0	0	0	0
賃貸事業費用(千円)	10,249	9,125	11,513	8,639	10,670	11,061	10,074	8,298	5,351	2,798	2,234	5,845	4,797
修繕維持費	2,059	1,835	1,657	1,654	1,375	1,330	1,168	766	477	361	435	690	541
水道光熱費	269	302	455	292	557	590	374	416	219	80	61	0	27
物件管理委託料	881	701	627	616	839	1,024	983	959	624	306	139	480	270
固定資産税等	732	796	1,044	677	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保険料	91	80	100	81	133	131	108	113	71	36	28	55	52
仲介手数料及び広告費	1,527	1,246	2,529	996	38	38	982	53	43	0	0	0	0
信託報酬	562	562	562	562	410	410	410	181	181	163	93	191	76
減価償却費	3,663	3,208	4,010	3,356	6,436	6,692	5,343	5,411	3,367	1,661	1,340	4,347	3,775
その他	462	391	525	402	880	844	702	396	364	188	135	80	52
賃貸事業損益(千円)	20,624	15,942	11,256	13,596	18,868	23,441	22,474	19,410	13,105	10,110	5,084	12,218	10,091
減価償却費控除前利益(NOI)(千円)	24,287	19,150	15,266	16,952	25,304	30,133	27,817	24,821	16,472	11,771	6,424	16,565	13,866

稼働率													
平成17年8月末	100.0%	80.5%	90.9%	75.9%	86.7%	92.9%	100.0%	94.7%	82.1%	100.0%	84.7%	100.0%	83.2%

各物件の収益状況と稼働率(第1期実績) (2)

物件番号	C-27	C-28	C-29	C-30	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	M-7	M-8	M-9
物件名	NCR高輪台	NCR日本橋人形町IV	NCR新宿御苑II	NCR銀座イーストIV	NCR目黒三田	NCR等々力	NCR本所吾妻橋	NCR北沢	NCR目黒	NCR洗足公園	NCR経堂	NCR門前仲町	NCR田園調布
取得日	2005/7/28	2005/7/28	2005/7/28	2005/7/28	2004/12/17	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/15	2004/12/15	2004/12/17
稼働日数	35	35	35	35	258	260	260	258	258	258	260	260	258
取得価格(百万円)	1,180	842	580	510	6,066	1,850	1,122	1,070	1,050	921	715	524	511
賃貸事業収入(千円)	5,390	5,237	3,200	2,941	275,365	87,462	51,857	43,279	38,954	41,637	40,350	25,694	21,529
賃貸料収入	5,231	5,237	3,200	2,936	257,809	84,151	50,808	41,206	37,632	38,889	38,429	25,694	20,309
その他収入	159	0	0	5	17,556	3,311	1,049	2,073	1,321	2,748	1,920	0	1,220
賃貸事業費用(千円)	1,701	1,694	1,139	1,194	77,878	26,629	15,607	13,526	13,235	13,304	15,623	8,743	8,966
修繕維持費	90	90	108	90	10,688	4,459	1,930	2,362	2,064	2,102	4,488	1,597	1,708
水道光熱費	0	0	1	0	7,992	775	855	957	369	472	1,150	424	488
物件管理委託料	187	139	0	104	8,259	2,499	1,530	1,317	1,108	1,169	1,166	773	603
固定資産税等	0	0	0	0	5,643	4,669	276	1,305	1,023	2,025	1,664	709	1,182
保険料	17	16	10	10	488	289	201	125	135	141	173	93	100
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	7,479	2,190	658	1,357	1,642	1,627	564	130	1,211
信託報酬	76	76	76	76	2,983	917	566	526	562	562	354	566	562
減価償却費	1,281	1,324	901	822	33,336	10,457	9,206	5,169	5,878	4,579	5,727	4,226	2,738
その他	47	46	40	90	1,005	371	382	404	451	623	334	221	371
賃貸事業損益(千円)	3,689	3,542	2,061	1,747	197,487	60,832	36,250	29,753	25,718	28,333	24,726	16,950	12,562
減価償却費控除前利益(NOI)(千円)	4,970	4,866	2,962	2,569	230,823	71,289	45,456	34,922	31,596	32,912	30,453	21,176	15,300
稼働率													
平成17年8月末	83.7%	100.0%	100.0%	90.0%	91.4%	100.0%	96.4%	86.2%	85.7%	90.0%	81.2%	100.0%	93.5%

物件番号	M-10	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15	M-16	M-17	M-18	M-19	G-1	G-2	G-3
物件名	NCR根岸	NCR上池台	NCR大塚	NCR森下	NCR若林公園	NCR浅草橋	NCR学芸大学	NCR自由が丘	NCR目白イースト	NCR入谷	NCR横浜イースト	NCR船橋本町	NCRSH元住吉
取得日	2004/12/17	2004/12/17	2005/2/25	2005/2/25	2005/4/21	2005/4/19	2005/5/31	2005/7/28	2005/7/29	2005/7/29	2004/12/15	2004/12/17	2004/12/15
稼働日数	258	258	188	188	133	135	93	35	34	34	260	258	260
取得価格(百万円)	356	238	1,290	985	970	870	1,210	1,470	1,080	675	6,753	1,083	1,058
賃貸事業収入(千円)	16,239	11,222	40,442	31,734	20,730	25,757	23,169	6,858	4	828	332,778	56,180	66,568
賃貸料収入	14,514	10,518	39,524	30,689	19,635	18,095	11,398	6,808	0	162	297,298	56,180	62,919
その他収入	1,725	703	917	1,045	1,095	7,662	11,771	50	4	666	35,479	0	3,649
賃貸事業費用(千円)	7,978	4,944	12,769	10,749	7,242	15,774	15,618	2,056	2,787	3,342	128,874	13,769	27,668
修繕維持費	1,982	538	1,756	1,447	1,272	1,237	635	243	258	203	13,616	1,628	10,087
水道光熱費	286	53	393	439	267	312	229	22	0	0	2,958	31	1
物件管理委託料	446	312	1,177	907	651	675	518	155	6	19	8,885	2,809	1,875
固定資産税等	460	107	0	0	0	0	0	0	0	0	12,047	1,435	3,465
保険料	67	46	150	116	77	83	55	20	18	16	1,199	149	335
仲介手数料及び広告費	1,008	372	654	911	845	9,069	10,529	0	983	1,736	19,163	0	2,251
信託報酬	562	562	410	410	247	225	203	76	70	43	2,391	562	524
減価償却費	2,773	2,034	7,215	5,630	3,744	3,973	3,378	1,485	1,420	1,276	65,963	6,889	8,996
その他	389	917	1,011	885	135	196	66	51	28	46	2,650	262	130
賃貸事業損益(千円)	8,261	6,278	27,672	20,985	13,488	9,982	7,551	4,802	-2,783	-2,514	203,903	42,410	38,900
減価償却費控除前利益(NOI)(千円)	11,034	8,312	34,887	26,615	17,232	13,955	10,929	6,287	-1,363	-1,238	269,866	49,299	47,896
稼働率													
平成17年8月末	100.0%	67.8%	92.3%	100.0%	95.6%	98.0%	94.6%	87.2%	0.0%	18.2%	98.8%	100.0%	90.0%

各物件の収益状況と稼働率(第1期実績) (3)

物件番号	G-4	G-5	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15	G-16
物件名	NCR豊田	NCR西船橋	NCR舞浜	NCR市川妙典	NCR久米川	NCR浦安	NCR南行徳 I	NCR南行徳 II	NCR野毛山	NCR南林間	NCR湘南	LM淵野辺本町	LM東青梅第三
取得日	2004/12/15	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17
稼働日数	260	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258	258
取得価格(百万円)	1,053	997	844	769	715	653	648	447	469	456	445	222	175
賃貸事業収入(千円)	58,448	48,606	44,581	42,159	31,957	32,450	30,492	22,107	21,178	21,690	20,939	10,897	11,426
賃貸料収入	54,777	43,247	40,362	37,983	29,440	32,450	27,737	20,191	19,996	20,535	18,763	10,653	10,035
その他収入	3,671	5,358	4,219	4,176	2,516	0	2,755	1,915	1,182	1,155	2,176	244	1,391
賃貸事業費用(千円)	31,754	18,095	13,199	12,189	15,119	10,161	9,587	8,273	9,643	11,284	9,033	7,031	7,183
修繕維持費	7,083	3,848	1,299	1,115	3,053	1,013	1,506	1,260	2,574	1,489	2,070	2,296	2,505
水道光熱費	939	568	475	259	388	247	238	216	431	316	152	0	0
物件管理委託料	1,645	1,294	2,006	1,897	875	1,622	1,431	998	595	632	585	320	297
固定資産税等	2,960	1,739	1,358	1,282	1,061	1,144	1,086	812	859	924	711	787	602
保険料	305	152	131	113	166	106	105	78	83	126	94	128	145
仲介手数料及び広告費	4,011	2,611	1,466	2,095	1,493	892	70	1,002	407	1,288	1,236	236	754
信託報酬	566	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562	562
減価償却費	13,736	6,574	5,706	4,658	7,160	4,436	4,418	3,185	3,487	5,615	3,242	2,635	2,243
その他	506	743	192	204	358	135	169	156	643	329	378	64	72
賃貸事業損益(千円)	26,694	30,510	31,382	29,969	16,837	22,289	20,904	13,834	11,535	10,405	11,906	3,865	4,243
減価償却費控除前利益(NOI)(千円)	40,430	37,084	37,088	34,627	23,997	26,725	25,322	17,019	15,022	16,020	15,148	6,500	6,486
稼働率													
平成17年8月末	85.0%	96.3%	100.0%	100.0%	87.2%	100.0%	57.1%	85.7%	100.0%	100.0%	94.8%	79.9%	88.4%

物件番号	G-17	G-18	G-19	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	R-9
物件名	PT市川	PT塩焼	PT堀江	NCR大通公園	五色山ハイツ	NCR西公園	NCR西大濠	NCR加古川	LM前橋西片貝	アフリーレ垂水	NCR上本町	クレスト草津
取得日	2005/7/28	2005/7/28	2005/7/28	2004/12/17	2004/12/15	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2004/12/17	2005/2/25	2005/2/25	2005/6/28
稼働日数	35	35	35	258	260	258	258	258	258	188	188	65
取得価格(百万円)	620	310	193	726	720	379	258	274	202	1,710	855	3,830
賃貸事業収入(千円)	3,735	2,432	1,609	38,541	41,886	23,038	16,460	21,979	14,305	63,627	29,261	55,725
賃貸料収入	3,735	2,432	1,609	37,573	41,727	22,173	15,599	20,599	12,967	63,627	28,819	54,848
その他収入	0	0	0	967	159	865	861	1,380	1,338	0	442	876
賃貸事業費用(千円)	1,517	1,223	924	19,722	15,429	10,293	6,904	9,181	9,698	13,043	12,441	21,352
修繕維持費	163	135	207	2,414	1,342	1,898	1,022	1,840	3,637	0	1,612	1
水道光熱費	10	22	9	547	81	417	339	101	1	0	567	0
物件管理委託料	192	58	55	1,122	1,484	708	470	626	382	0	863	522
固定資産税等	0	0	0	1,540	1,960	863	663	1,061	820	0	0	0
保険料	12	11	5	230	173	113	88	137	164	276	116	294
仲介手数料及び広告費	0	0	0	940	179	510	443	1,845	632	0	2,602	0
信託報酬	76	76	76	562	356	562	562	562	562	438	307	477
減価償却費	1,058	916	565	11,214	9,387	4,705	2,831	2,545	3,378	12,326	5,750	20,016
その他	3	3	3	1,149	462	512	483	461	119	2	621	38
賃貸事業損益(千円)	2,217	1,209	684	18,818	26,457	12,744	9,556	12,798	4,607	50,584	16,820	34,372
減価償却費控除前利益(NOI)(千円)	3,275	2,125	1,249	30,032	35,844	17,449	12,387	15,343	7,985	62,910	22,570	54,388
稼働率												
平成17年8月末	100.0%	83.3%	91.4%	94.9%	100.0%	100.0%	88.8%	97.1%	92.2%	100.0%	100.0%	100.0%

ポートフォリオ(全82物件)一覧(1)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	タイプ別面積比率				
						S	UF	F	P	その他
C-1	NCR南青山	3,783	3,473.28	62	平成14年8月		100%			
C-2	NCR西麻布ツインタワー	3,315	3,296.44	60	平成15年3月	27%	50%		11%	12%
C-3	NCR西麻布	3,143	2,802.62	37	平成14年3月		33%		67%	
C-4	NCRお茶の水	2,300	2,507.30	44	平成14年8月	1%	85%	5%		8%
C-5	NCR参宮橋	1,734	1,898.47	26	平成10年10月		12%	71%	17%	
C-6	NCR新宿壹番館	1,978	2,235.58	105	平成14年5月	100%				
C-7	NCR新宿貳番館	889	1,024.49	41	平成14年4月	100%				
C-8	NCR日本橋イースト	1,622	1,940.94	62	平成15年4月	60%	40%			
C-9	NCR日本橋ウエスト	1,480	1,858.34	55	平成15年4月	75%	25%			
C-10	NCR銀座ツインⅠ	1,133	1,444.52	40	平成15年9月	12%	87%			2%
C-11	NCR銀座ツインⅡ	968	1,244.54	33	平成15年9月		100%			
C-12	NCR原宿	1,220	1,225.26	21	平成12年9月		89%	11%		
C-13	NCR三田	986	1,128.80	30	平成15年2月		100%			
C-14	NCR代々木上原	765	811.95	25	平成12年10月	9%	83%			8%
C-15	NCR千駄ヶ谷	695	803.03	21	平成12年3月	8%	69%	24%		
C-16	NCR新宿7丁目	626	957.60	23	平成7年1月	19%	81%			
C-17	NCR市谷左内町	577	694.16	21	平成12年9月	100%				
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	1,230	1,747.90	32	平成16年8月		66%	34%		
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	1,290	1,826.80	38	平成16年8月		65%	35%		
C-20	NCR新御茶ノ水	1,160	1,308.38	32	平成16年7月		78%	22%		
C-21	NCR神保町	2,803	3,201.83	65	平成16年9月		100%			
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	1,662	2,117.46	63	平成16年12月	65%	35%			
C-23	NCR神保町Ⅱ	1,470	1,628.80	60	平成16年5月	100%				
C-24	NCR銀座イーストⅢ	841	972.51	41	平成16年6月	87%	13%			
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	3,140	3,594.16	108	平成15年9月	57%	43%			
C-26	NCR笹塚	3,050	3,701.70	90	平成16年9月	18%	82%			
C-27	NCR高輪台	1,180	1,147.44	32	平成16年2月	22%	78%			
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	842	1,105.20	48	平成15年4月	100%				
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	580	668.79	27	平成16年3月	100%				
C-30	NCR銀座イーストⅣ	510	681.00	20	平成15年12月	7%	93%			
C-31	NCR高輪台Ⅱ	1,530	1,567.84	40	平成16年9月	23%	77%			
C-32	NCR南麻布	840	882.67	24	平成16年7月	24%	76%			
	計	49,342	55,499.80	1,426		31%	57%	6%	5%	1%

都
心
主
要
5
区

ポートフォリオ(全82物件)一覧(2)

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	タイプ別面積比率				
						S	UF	F	P	その他
M-1	NCR目黒三田	6,066	5,264.94	41	平成14年9月	13%	17%		13%	57%
M-2	NCR等々力	1,850	2,863.78	22	平成5年3月				100%	
M-3	NCR本所吾妻橋	1,122	2,255.87	35	平成15年9月		33%	63%	4%	
M-4	NCR北沢	1,070	1,220.16	15	平成14年1月			100%		
M-5	NCR目黒	1,050	1,414.73	26	平成12年4月		95%	5%		
M-6	NCR洗足公園	921	1,608.40	19	平成7年4月			70%	30%	
M-7	NCR経堂	715	1,621.24	24	平成1年5月			87%		13%
M-8	NCR門前仲町	524	887.94	31	平成12年9月	100%				
M-9	NCR田園調布	511	1,066.08	17	平成7年7月		34%	66%		
M-10	NCR根岸	356	594.79	12	平成12年7月		100%			
M-11	NCR上池台	238	414.45	12	平成14年3月	57%	43%			
M-12	NCR大塚	1,290	1,784.50	54	平成16年9月	81%	19%			
M-13	NCR森下	985	1,383.90	38	平成16年9月		100%			
M-14	NCR若林公園	970	1,425.43	23	平成16年2月		35%	65%		
M-15	NCR浅草橋	870	1,537.84	32	平成17年1月		100%			
M-16	NCR学芸大学	1,210	1,602.88	38	平成17年4月	27%	73%			
M-17	NCR自由が丘	1,470	1,472.47	40	平成16年4月	15%	85%			
M-18	NCR目白イースト	1,080	1,658.90	29	平成17年4月		38%	62%		
M-19	NCR入谷	675	1,415.15	22	平成17年6月		44%	56%		
M-20	NCR池袋	3,227	3,644.35	87	平成17年1月	10%	85%	5%		
計		26,200	35,137.80	617		12%	42%	25%	12%	9%

物件番号	名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	タイプ別面積比率				
						S	UF	F	P	その他
G-1	NCR横浜イースト	6,753	12,349.46	228	平成15年3月	15%	8%	77%		
G-2	NCR船橋本町	1,083	1,496.40	86	平成9年3月	100%				
G-3	SH 元住吉	1,058	2,910.25	57	平成3年4月	8%	34%	37%	15%	6%
G-4	NCR豊田	1,053	3,630.55	67	平成4年6月			100%		
G-5	NCR西船橋	997	1,597.32	81	平成13年3月	100%				
G-6	NCR舞浜	844	1,287.72	61	平成15年3月	100%				
G-7	NCR市川妙典	769	1,218.00	58	平成15年3月	100%				
G-8	NCR久米川	715	2,013.93	31	平成11年12月			100%		
G-9	NCR浦安	653	1,074.53	51	平成15年2月	100%				
G-10	NCR南行徳 I	648	1,031.81	49	平成15年3月	100%				
G-11	NCR南行徳 II	447	724.63	35	平成15年3月	100%				
G-12	NCR野毛山	469	744.90	30	平成12年9月	100%				
G-13	NCR南林間	456	1,489.44	29	平成14年4月		2%	91%		7%
G-14	NCR湘南	445	1,082.28	19	平成12年2月			100%		
G-15	LM淵野辺本町	222	997.92	15	平成3年8月			100%		
G-16	LM東青梅第三	175	659.03	33	平成4年5月	100%				
G-17	PT市川	620	876.89	40	平成16年4月	93%				7%
G-18	PT塩焼	310	583.76	36	平成5年4月	100%				
G-19	PT堀江	193	374.33	22	平成3年3月	100%				
計		17,910	36,143.15	1,028		38%	6%	54%	1%	1%

ポートフォリオ(全82物件)一覧(3)

	物件番号	名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能戸数 (戸)	建築時期 (年/月)	タイプ別面積比率				
							S	UF	F	P	その他
地方	R-1	NCR大通公園	726	2,996.24	40	平成12年10月			100%		
	R-2	五色山ハイツ	720	2,253.34	33	平成5年8月			100%		
	R-3	NCR西公園	379	1,483.50	30	平成12年10月			100%		
	R-4	NCR西大濠	258	1,013.22	17	平成12年5月			100%		
	R-5	NCR加古川	274	1,888.02	34	平成12年9月			100%		
	R-6	LM前橋西片貝	202	1,284.45	23	平成4年2月		3%	97%		
	R-7	アプリレ垂水	1,710	6,545.25	99	平成15年1月			100%		
	R-8	NCR上本町	855	1,826.30	30	平成16年7月		26%	74%		
	R-9	クレスト草津	3,830	13,452.80	540	平成11年2月	100%				
	R-10	NCR本町イースト(取得予定)	1,740	3,471.39	117	平成17年2月	85%	15%			
	R-11	NCR新梅田(取得予定)	1,640	3,279.90	108	平成17年2月	75%	25%			
	計		12,334	39,494.41	1,071		48%	5%	48%	0%	0%
	合計		105,786	166,275.16	4,142		32%	30%	30%	4%	

- 注: (1)NCR本町イースト、及びNCR新梅田については平成17年12月1日に取得予定
(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、「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わす
(3)「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「LM」は、ライオンズマンションを、「SH」は、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表わす
(4)「取得(予定)価格」欄には、当初取得資産又は期中取得資産については取得価格、取得予定資産については信託受益権売買契約に記載された売買代金(消費税等相当額を除く。)を記載
(5)「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分又は取得予定部分における賃貸が可能な面積を意味します。取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年8月31日時点の情報を基に記載
(6)「賃貸可能戸数」欄には、平成17年8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。区分所有建物については、本取得済み資産又は取得予定資産に含まれる戸数を記載
(7)「住居タイプ比率」欄には、個々の信託不動産の賃貸可能面積に対する各住居タイプの賃貸可能面積の比率を記載しており、小数点以下を四捨五入
「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わす
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

上場以降の追加取得物件 (1)

都心主要5区

- ◆物件数: 15
- ◆取得価格: 22,128百万円
(追加取得物件の49.4%)
- ◆賃貸可能戸数: 720

C-18 NCR日本橋人形町Ⅰ



C-19 NCR日本橋人形町Ⅱ



C-20 NCR新御茶ノ水



C-21 NCR神保町



所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都千代田区	東京都千代田区
取得価格(百万円)	1,230	1,290	1,160	2,803
取得時期	平成17年2月25日	平成17年2月25日	平成17年2月25日	平成17年6月10日
賃貸可能面積(m ²)	1,747.90	1,826.80	1,308.38	3,201.83
賃貸可能戸数(戸)	32	38	32	65

C-22 NCR日本橋人形町Ⅲ



C-23 NCR神保町Ⅱ



C-24 NCR銀座イーストⅢ



C-25 NCR新宿御苑Ⅰ



所在地	東京都中央区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都新宿区
取得価格(百万円)	1,662	1,470	841	3,140
取得期	平成17年6月10日	平成17年7月5日	平成17年7月5日	平成17年7月28日
賃貸可能面積(m ²)	2,117.46	1,628.80	972.51	3,594.16
賃貸可能戸数(戸)	63	60	41	108

(注): 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、及び中央区を指します

上場以降の追加取得物件 (2)

都心主要5区

C-26 NCR笹塚



C-27 NCR高輪台



C-28 NCR日本橋人形町IV



C-29 NCR新宿御苑II



所在地	東京都渋谷区	東京都港区	東京都中央区	東京都新宿区
取得価格(百万円)	3,050	1,180	842	580
取得時期	平成17年7月28日	平成17年7月28日	平成17年7月28日	平成17年7月28日
賃貸可能面積(m ²)	3,701.70	1,147.44	1,105.20	668.79
賃貸可能戸数(戸)	90	32	48	27

C-30 NCR銀座イーストIV



C-31 NCR高輪台II



C-32 NCR南麻布



所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都港区
取得価格(百万円)	510	1,530	840
取得時期	平成17年7月28日	平成17年9月21日	平成17年9月21日
賃貸可能面積(m ²)	681.00	1,567.84	882.67
賃貸可能戸数(戸)	20	40	24

(注): 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、及び中央区を指します

上場以降の追加取得物件 (3)

東京23区 (都心主要5区を除く)

- ◆ 物件数: 9
- ◆ 取得価格: 11,777百万円
(追加取得物件の26.3%)
- ◆ 賃貸可能戸数: 363

M-12 NCR大塚



M-13 NCR森下



M-14 NCR若林公園



M-15 NCR浅草橋



M-16 NCR学芸大学



所在地	東京都豊島区	東京都江東区	東京都世田谷区	東京都台東区	東京都世田谷区
取得価格(百万円)	1,290	985	970	870	1,210
取得時期	平成17年2月25日	平成17年2月25日	平成17年4月21日	平成17年4月19日	平成17年5月31日
賃貸可能面積(m ²)	1,784.50	1,383.90	1,425.43	1,537.84	1,602.88
賃貸可能戸数(戸)	54	38	23	32	38

M-17 NCR自由が丘



M-18 NCR目白イースト



M-19 NCR入谷



M-20 NCR池袋



所在地	東京都目黒区	東京都豊島区	東京都台東区	東京都豊島区
取得価格(百万円)	1,470	1,080	675	3,227
取得時期	平成17年7月28日	平成17年7月29日	平成17年7月29日	平成17年9月21日
賃貸可能面積(m ²)	1,472.47	1,658.90	1,415.15	3,644.35
賃貸可能戸数(戸)	40	29	22	87

(注):「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区、及び中央区を指します

上場以降の追加取得物件（4）

東京23区を除く東京圏

- ◆物件数:3
- ◆取得価格:1,123百万円
(追加取得物件の2.5%)
- ◆賃貸可能戸数:98

G-17 パークテラス市川



G-18 パークテラス塩焼



G-19 パークテラス堀江



所在地	千葉県市川市	千葉県市川市	千葉県浦安市
取得価格(百万円)	620	310	193
取得時期	平成17年7月28日	平成17年7月28日	平成17年7月28日
賃貸可能面積(m ²)	876.89	583.76	374.33
賃貸可能戸数(戸)	40	36	22

地方

- ◆物件数:5
- ◆取得価格:9,775百万円
(追加取得物件の21.8%)
- ◆賃貸可能戸数:894

(平成17年12月1日取得予定2物件を含む)

R-7 アプリール垂水



R-8 NCR上本町



R-9 クレスト草津



R-10 NCR本町イースト



R-11 NCR新梅田



所在地	神戸市垂水区	大阪市天王寺区	滋賀県草津市	大阪市中央区	大阪市北区
取得価格(百万円)	1,710	855	3,830	1,740	1,640
取得時期	平成17年2月25日	平成17年2月25日	平成17年6月28日	平成17年12月1日(予定)	平成17年12月1日(予定)
賃貸可能面積(m ²)	6,545.25	1,826.30	13,452.80	3,471.39	3,279.90
賃貸可能戸数(戸)	99	30	540	117	108

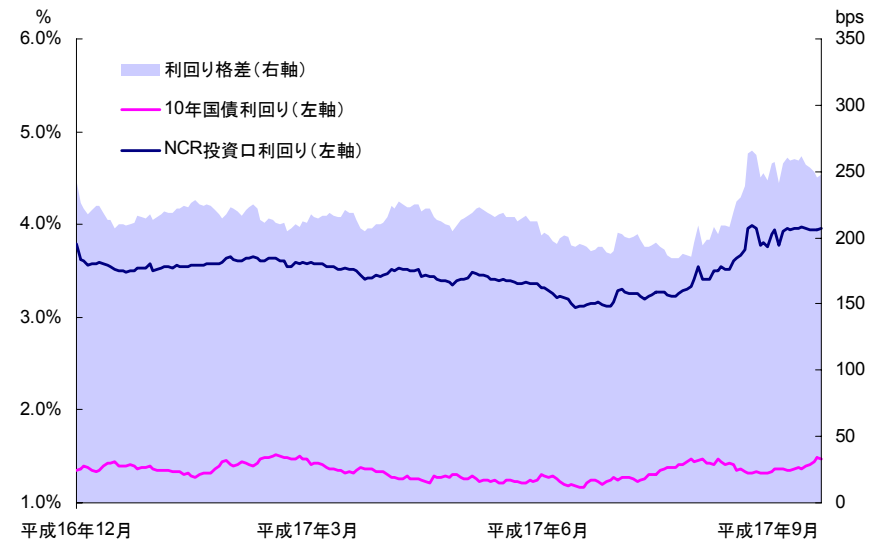
(注):東京23区を除く東京圏」とは、23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します

投資口価格のパフォーマンス

投資口価格及び出来高の推移(注)



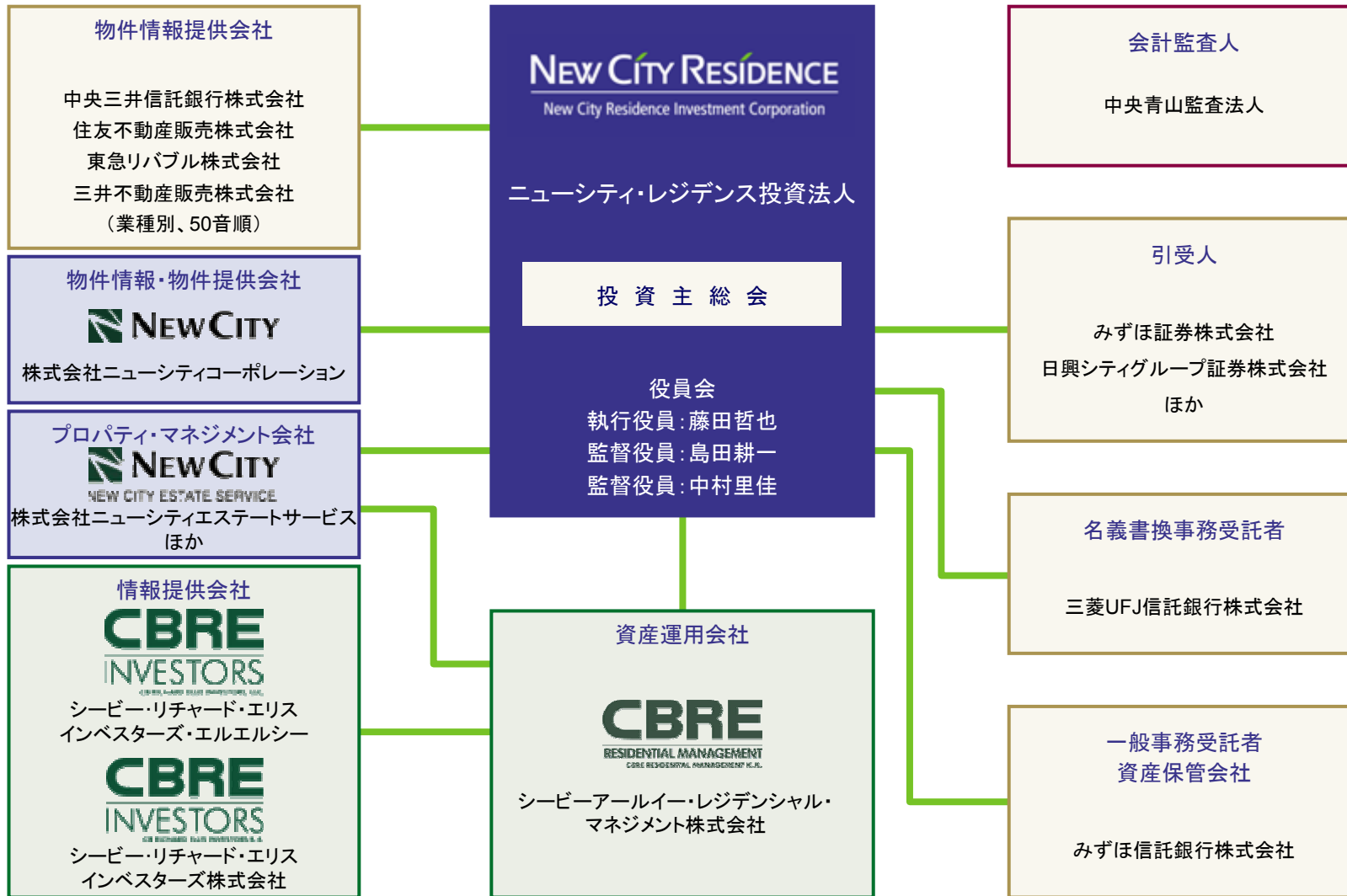
NCR分配金予想利回りと10年国債利回りのスプレッド



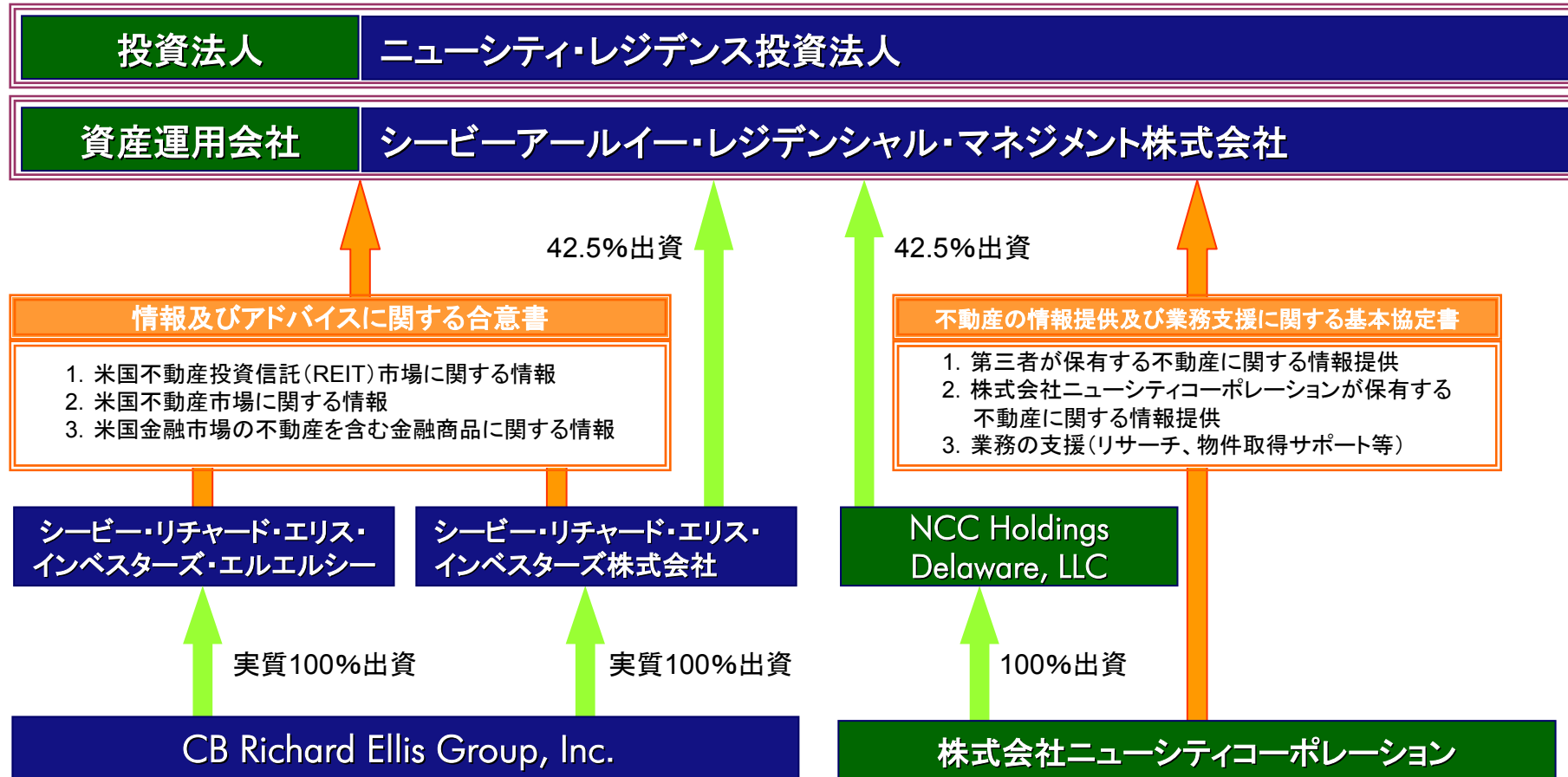
現在の投資口価格	568,000 円 (平成17年9月30日)	1日当たり平均出来高数	466口 (上場～平成17年9月30日)
高値	687,000 円 (平成17年6月30日)	IPO公募価格	550,000 円 (平成16年12月15日)
安値	560,000 円 (平成17年9月2日)	第1期期末価格	570,000 円 (平成17年8月31日)

(注): 投資口価格データは終値ベースで表記している

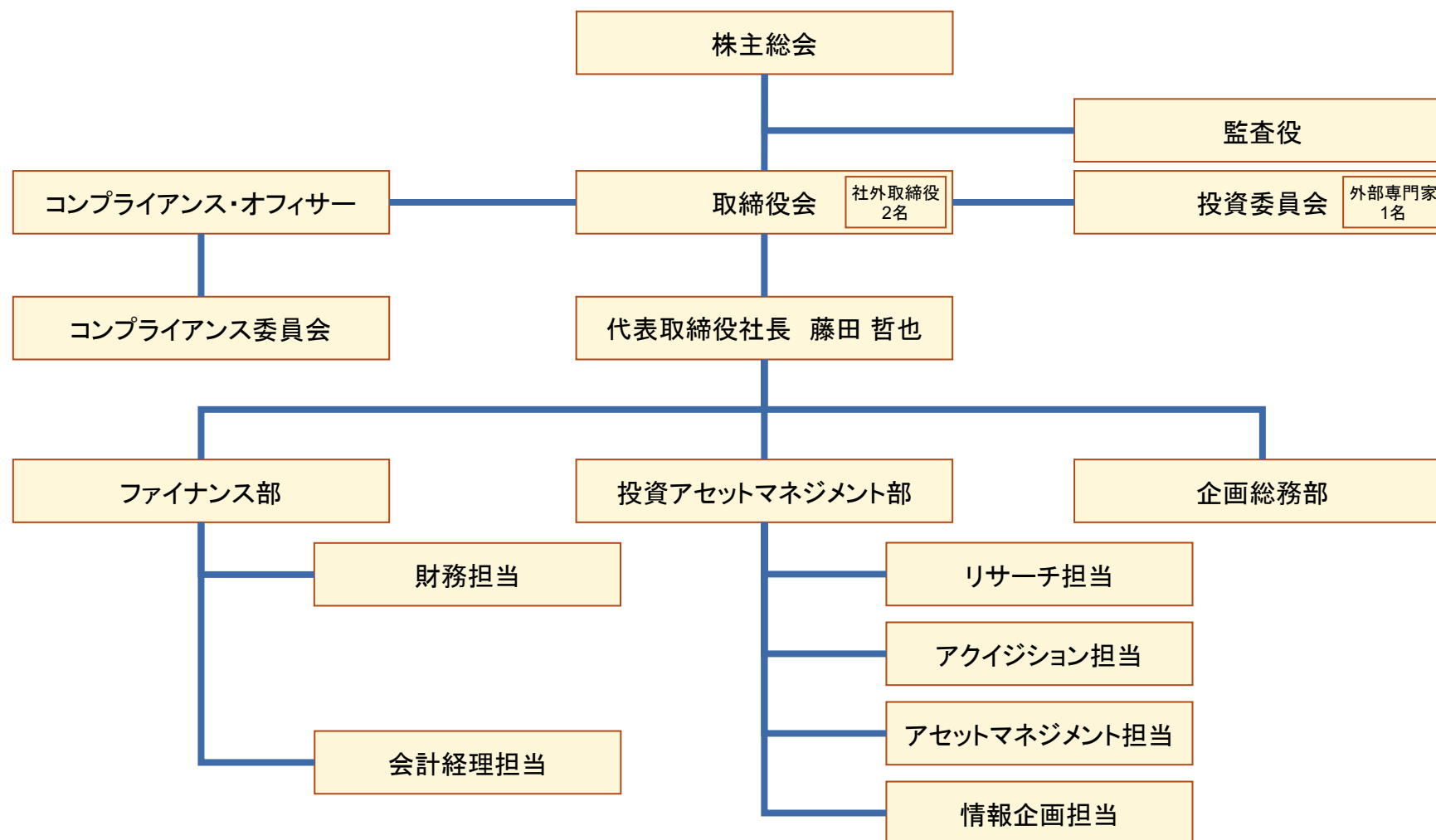
本投資法人のストラクチャー



本投資法人のスポンサー



資産運用会社の運用体制





本資料の記載事項に関する注意事項

本説明資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。

こうした記述は、現在入手可能な情報に基づき、本投資法人及び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が予想したものであり、将来の業績を保証するものではありません。将来の業績は、既知又は未知のリスク及び不確実性並びにその他の要因により、当該目標に対して変化し得る恐れがあることにご留意下さい。

本説明資料で提供している内容(法令・税制を含む)等に関しては万全を期しておりますが、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承ください。