

ニューシティ・レジデンス投資法人
第2期(平成18年2月期)決算説明会資料

NEW CITY
RESIDENCE

ニューシティレジデンス投資法人

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

CBRE
RESIDENTIAL MANAGEMENT
CBRE RESIDENTIAL MANAGEMENT K.K.

<http://www.cbrrm.com/>

Contents

1. 第2期決算ハイライト

- 第2期決算サマリー
- 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
- 第3期収益予想
- 第2期末投資主概況

2. 第2期資産運用状況

- 第2期ハイライト

3. 外部成長ハイライト

- ポートフォリオ成長の推移
- パイプライン戦略 ～スポンサーとの協働～
- パイプライン戦略 ～ネットワークの構築～
- ポートフォリオの現状
- 第4期以降取得予定資産
- ニューシティレジデンス高輪
～ポートフォリオ最大のコア資産の取得～
- ニューシティレジデンス高輪(続) ～リースアップ～
- 構造計算書偽装問題について
- 外部成長の4つの柱

4. 内部成長ハイライト

- 稼働率の推移(地域別)
- ユニットタイプ別稼働率の推移
- ニューシティレジデンス池袋のリースアップ
- 賃料動向と坪単価の推移
- テナント需要 ～ニューシティレジデンス物件と年収分布～
- 賃料動向事例(1) ～ニューシティレジデンス横浜イースト～
- 賃料動向事例(2) ～都心主要5区～
- ブランド戦略 ～ニューシティレジデンスカード&モニタリング～
- 内部成長の3つの柱

5. 財務戦略

- 有利子負債残高
- 財務戦略

Appendices

- 投資口価格の推移
- 需給動向 ～アトラクターズ・ラボ資料～
- 本投資法人の特徴
- 本投資法人のスポンサー
- 資産運用会社の運用体制
- 利益相反対策

物件一覧

各物件の収益状況と期末稼働率

1. 第2期決算ハイライト

第2期決算サマリー

	第2期実績	(ご参考)第2期予想 平成17年10月27日発表
運用日数	181日	
営業収益	3,346百万円	3,217百万円
営業利益	1,739百万円	-
経常利益	1,435百万円	1,365百万円
当期純利益	1,433百万円	1,364百万円
総資産額	135,663百万円	-
有利子負債総額	66,900百万円	-
純資産額	66,539百万円	-
期末投資口価格	539,000円	-
発行済投資口数	122,612口	-
期末時価総額	66,087百万円	-
分配金総額	1,433百万円	-
1口当たり分配金	11,692円	11,129円

◆ 第2期実績と予想との対比

営業収益	+4.0%
当期純利益	+ 5.1%
1口当たり分配金	+563円 (+5.1%)

◆ 第2期末保有資産(平成18年2月末)

物件数	86物件
取得価格合計	122,391百万円
賃貸可能戸数	4,526戸
稼働率	94.6 %

損益計算書

第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）

(単位:百万円)	第1期		第2期		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
営業収益	3,224	100.0%	3,346	100.0%	122	3.8%
不動産賃貸事業収入	3,224	100.0%	3,346	100.0%	122	3.8%
営業費用	1,485	46.1%	1,607	48.0%	122	8.2%
不動産賃貸事業費用	1,143	35.5%	1,209	36.1%	66	5.8%
資産運用報酬	217	6.7%	231	6.9%	14	6.5%
資産保管委託報酬	10	0.3%	7	0.2%	-3	-30.0%
一般事務委託報酬	31	1.0%	29	0.9%	-2	-6.5%
役員報酬	7	0.2%	3	0.1%	-4	-57.1%
その他営業費用	74	2.3%	125	3.7%	51	68.9%
営業利益	1,738	53.9%	1,739	52.0%	1	0.1%
営業外収益	0	0.0%	4	0.1%	4	-
営業外費用	588	18.2%	308	9.2%	-280	-47.6%
支払利息	199	6.2%	162	4.8%	-37	-18.6%
融資関連費用	49	1.5%	86	2.6%	37	75.5%
投資法人債利息	-	-	3	0.1%	3	-
新投資口発行費	227	7.0%	41	1.2%	-186	-81.9%
新投資口公開関連費用	33	1.0%	-	-	-33	-
創業費償却	63	2.0%	-	-	-63	-
その他営業外費用	14	0.4%	14	0.4%	0	0.0%
経常利益	1,151	35.7%	1,435	42.9%	284	24.7%
税引前当期純利益	1,151	35.7%	1,435	42.9%	284	24.7%
法人税等	4	0.1%	1	0.0%	-3	-75.0%
当期純利益	1,146	35.5%	1,433	42.8%	287	25.0%
当期未処分利益	1,146	35.5%	1,433	42.8%	287	25.0%

(注):金額については、記載未満の桁数を切捨ててにより表示

<不動産賃貸事業損益>	第1期		第2期		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
(単位:百万円)						
運用日数	260日		181日			
不動産賃貸事業収入	3,224	100.0%	3,346	100.0%	122	3.8%
賃貸料	2,948	91.4%	3,084	92.2%	136	4.6%
駐車場収入	89	2.8%	89	2.7%	0	0.0%
付帯収入	15	0.5%	13	0.4%	-2	-13.3%
その他賃貸事業収入	170	5.3%	158	4.7%	-12	-7.1%
不動産賃貸事業費用	1,143	35.5%	1,209	36.1%	66	5.8%
修繕維持費	170	5.3%	177	5.3%	7	4.1%
水道光熱費	45	1.4%	53	1.6%	8	17.8%
物件管理委託料	93	2.9%	98	2.9%	5	5.4%
固定資産税等	74	2.3%	75	2.2%	1	1.4%
保険料	11	0.3%	9	0.3%	-2	-18.2%
仲介手数料及び広告費等	155	4.8%	209	6.2%	54	34.8%
信託報酬	41	1.3%	41	1.2%	0	0.0%
減価償却費	510	15.8%	500	14.9%	-10	-2.0%
貸倒引当金繰入額	2	0.1%	-	-	-2	-
その他賃貸事業費用	37	1.1%	43	1.3%	6	16.2%
不動産賃貸事業損益	2,081	64.5%	2,137	63.9%	56	2.7%
減価償却費控除前利益(NOI)	2,591	80.4%	2,637	78.8%	46	1.8%

<不動産賃貸事業収入>

- ◆ 第2期追加取得物件: 9物件、取得価格合計256億円

<不動産賃貸事業費用>

- ◆ 修繕維持費の主な内訳: BM費用124百万円、原状回復費32百万円
- ◆ ブランド戦略関連費用: 25百万円

<営業外費用>

- ◆ 支払利息: 期中平均借入利率0.64%

貸借対照表

	第1期 (平成17年8月31日現在)		第2期 (平成18年2月28日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
	(単位:百万円)					
資産の部						
流動資産	4,729	4.5%	9,307	6.9%	4,578	96.8%
現金及び預金	1,895	1.8%	3,909	2.9%	2,014	106.3%
信託現金及び信託預金	2,465	2.4%	3,493	2.6%	1,028	41.7%
営業未収入金	117	0.1%	103	0.1%	-14	-12.0%
前払費用	39	0.0%	21	0.0%	-18	-46.2%
未収消費税等	194	0.2%	31	0.0%	-163	-84.0%
その他流動資産	18	0.0%	1,748	1.3%	1,730	9611.1%
固定資産	99,948	95.5%	126,294	93.1%	26,346	26.4%
有形固定資産	99,605	95.2%	125,153	92.3%	25,548	25.6%
信託建物	36,168	34.6%	43,926	32.4%	7,758	21.4%
信託構築物	348	0.3%	407	0.3%	59	17.0%
信託機械装置	371	0.4%	522	0.4%	151	40.7%
信託工具器具備品	168	0.2%	260	0.2%	92	54.8%
信託土地	62,548	59.8%	80,036	59.0%	17,488	28.0%
無形固定資産	158	0.2%	917	0.7%	759	480.4%
投資その他の資産	184	0.2%	222	0.2%	38	20.7%
差入預託保証金	10	0.0%	10	0.0%	0	0.0%
長期前払費用	72	0.1%	131	0.1%	59	81.9%
修繕積立金	58	0.1%	61	0.0%	3	5.2%
その他	43	0.0%	19	0.0%	-24	-55.8%
繰延資産	-	-	61	0.0%	61	-
投資法人債発行費	-	-	61	0.0%	61	-
資産合計	104,678	100.0%	135,663	100.0%	30,985	29.6%

	第1期 (平成17年8月31日現在)		第2期 (平成18年2月28日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	増減額	増減率
	(単位:百万円)					
負債の部						
流動負債	37,440	35.8%	16,781	12.4%	-20,659	-55.2%
営業未払金	119	0.1%	175	0.1%	56	47.1%
短期借入金	36,700	35.1%	5,800	4.3%	-30,900	-84.2%
一年以内返済予定長期借入金	-	-	10,200	7.5%	10,200	-
未払金	390	0.4%	256	0.2%	-134	-34.4%
未払費用	81	0.1%	56	0.0%	-25	-30.9%
未払法人税等	4	0.0%	1	0.0%	-3	-
前受金	139	0.1%	265	0.2%	126	90.6%
その他流動負債	4	0.0%	25	0.0%	21	525.0%
固定負債	26,734	25.5%	52,341	38.6%	25,607	95.8%
投資法人債	-	-	14,000	10.3%	14,000	-
長期借入金	25,500	24.4%	36,900	27.2%	11,400	44.7%
信託預り敷金保証金	1,191	1.1%	1,422	1.0%	231	19.4%
その他固定負債	43	0.0%	19	0.0%	-24	-55.8%
負債合計	64,174	61.3%	69,123	51.0%	4,949	7.7%
出資の部						
出資総額	39,357	37.6%	65,106	48.0%	25,749	65.4%
出資総額	39,357	37.6%	65,106	48.0%	25,749	65.4%
剰余金	1,146	1.1%	1,433	1.1%	287	25.0%
当期末処分利益	1,146	1.1%	1,433	1.1%	287	25.0%
出資合計	40,503	38.7%	66,539	49.0%	26,036	64.3%
負債・出資合計	104,678	100.0%	135,663	100.0%	30,985	29.6%

- ◆ 第2期追加取得物件:9物件、取得価格合計256億円
資産計上した固定資産税3.7百万円
- ◆ 第1回無担保投資法人債の発行(平成18年2月24日)
総額140億円、利率1.61%、期間5年
- ◆ 有利子負債残高:66,900百万円
短期借入金16,000百万円(うち一年以内返済予定長期借入金10,200百万円)
長期借入金36,900百万円、投資法人債14,000百万円
期末平均利率0.83%、期末時点の平均残存期間2.5年
- ◆ 公募による新投資口発行(平成17年9月13日):46,600口、24,968百万円
第三者割当による新投資口発行(平成17年10月12日):1,456口、780百万円

(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

第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）

<金銭の分配に係る計算書>

	第2期
当期末処分利益	1,433,646,637円
分配金の額	1,433,579,504円
（投資口1口当たりの分配金の額）	11,692円
次期繰越利益	67,133円

<キャッシュ・フロー計算書>

	第2期
（単位：百万円）	
1. 営業活動によるキャッシュ・フロー	2,110
税引前当期純利益	1,435
減価償却費	500
支払利息	165
その他	10
2. 投資活動によるキャッシュ・フロー	▲28,488
信託有形固定資産の取得による支出	▲25,993
信託無形固定資産の取得による支出	▲758
差入預託保証金の支出	▲0
信託預り敷金保証金の収入	338
信託預り敷金保証金の支出	▲111
その他	▲1,963
3. 財務活動によるキャッシュ・フロー	29,194
短期借入金の借入による収入	17,300
短期借入金の返済による支出	▲48,200
長期借入金の借入による収入	21,600
投資口の発行による収入	25,749
投資口の発行費による支出	▲41
投資法人債発行による収入	14,000
投資法人債発行費の支払額	▲70
その他	▲1,142
4. 現金及び現金同等物の増加・減少額	2,816
5. 現金及び現金同等物の期首残高	3,100
6. 現金及び現金同等物の期末残高	5,916

（注）：金額については、記載未満の桁数を切捨ててにより表示

財務指標

	第1期 (平成17年8月期)	第2期 (平成18年2月期)
当期運用日数	260	181
総資産額	104,678百万円	135,663百万円
純資産額	40,503百万円	66,539百万円
出資総額	39,357百万円	65,106百万円
発行済投資口数	74,556口	122,612口
1口当たり純資産額	543,268円	542,687円
1口当たり分配金額	15,381円	11,692円
総資産経常利益率(年換算)	2.2%	2.4%
自己資本利益率(年換算)	4.1%	5.4%
自己資本比率	38.7%	49.0%
物件数	77	86
総賃貸可能面積	153,429.01㎡	183,722.52㎡
期末稼働率	91.7%	94.6%
NOI	2,591百万円	2,637百万円
FFO	1,657百万円	1,934百万円
1口当たりFFO (年換算)	22,231円 (31,208円)	15,774円 (31,809円)
有利子負債総額	62,200百万円	66,900百万円
LTV(有利子負債/総資産)	59.4%	49.3%
LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額))	61.2%	50.7%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	9.3倍	12.7倍

(注1) 総資産経常利益率 = 経常利益/平均総資産額、平均総資産額 = (期首総資産額+期末総資産額)/2、運用日数により年換算

(注2) 自己資本利益率 = 当期純利益/平均純資産額、平均純資産額 = (期首純資産額+期末純資産額)/2、運用日数により年換算

(注3) 自己資本比率 = 純資産の期末残高/総資産の期末残高

(注4) 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5) デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益/支払利息

(注6) 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

第3期収益予想

	第1期実績 (260日間)	第2期実績 (181日間)	第3期予想 (184日間)	差 (前期比)
営業収益	3,224百万円	3,346百万円	3,944百万円	+17.9%
経常利益	1,151百万円	1,435百万円	1,440百万円	+0.3%
当期純利益	1,146百万円	1,433百万円	1,438百万円	+0.3%
1口当たり分配金額	15,381円	11,692円	11,730円	+0.3%

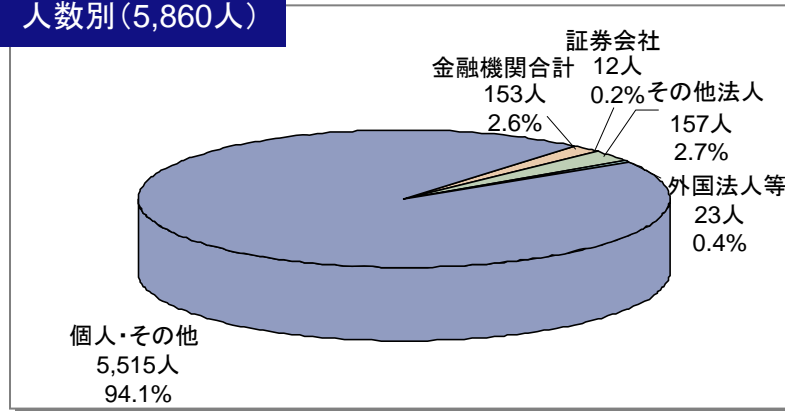
<第3期収益予想の前提条件>

- ◆ 物件数91物件: 第2期末86物件に、平成18年3月30日取得済の1物件及び取得予定の4物件を追加
- ◆ 発行済投資口数: 122,612口
- ◆ 減価償却費: 617百万円

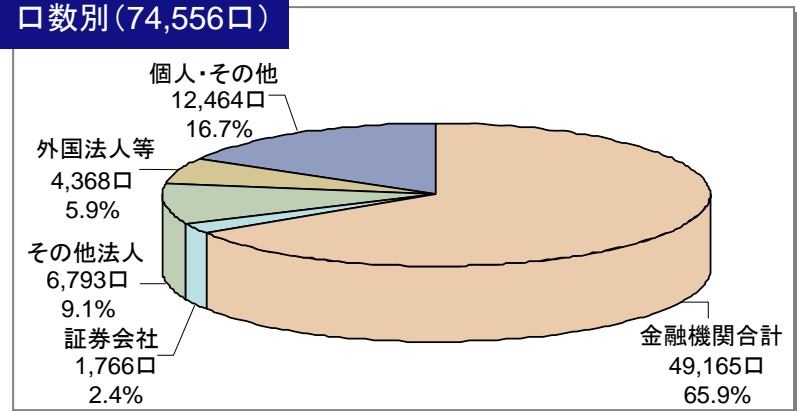
第2期末投資主概況

<第1期末>

人数別 (5,860人)



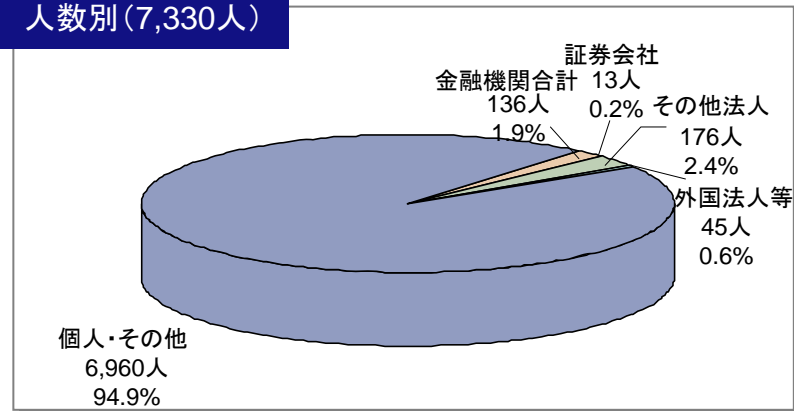
口数別 (74,556口)



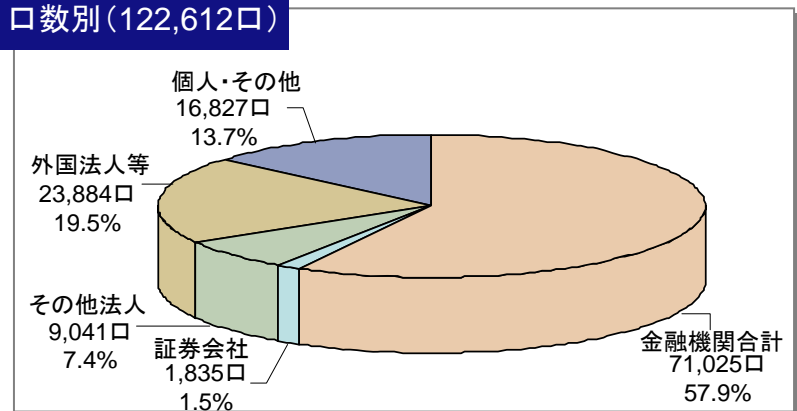
◆ 個人投資家の平均保有投資口数: 2.3口

<第2期末>

人数別 (7,330人)



口数別 (122,612口)



◆ 個人投資家の平均保有投資口数: 2.4口

2. 第2期資産運用状況

第2期ハイライト

外部成長

- 資産規模1,000億円目標を前倒し達成。上場時対比2.4倍の資産規模へ拡大
- コア資産となる大型物件の取得と地方への展開
- 構造計算書偽装問題への取り組み

内部成長

- 稼働率の上昇(第2期末時点94.6%)
- ブランド戦略の浸透とニューシティレジデンスカードの発行
- 当社独自のアセットマネジメントシステム(MRI)によるパフォーマンス分析とデータの蓄積

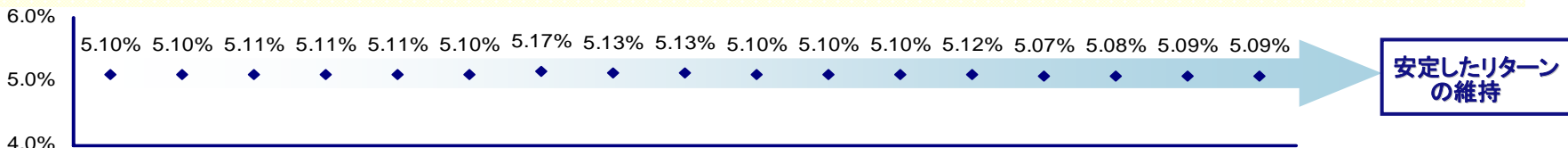
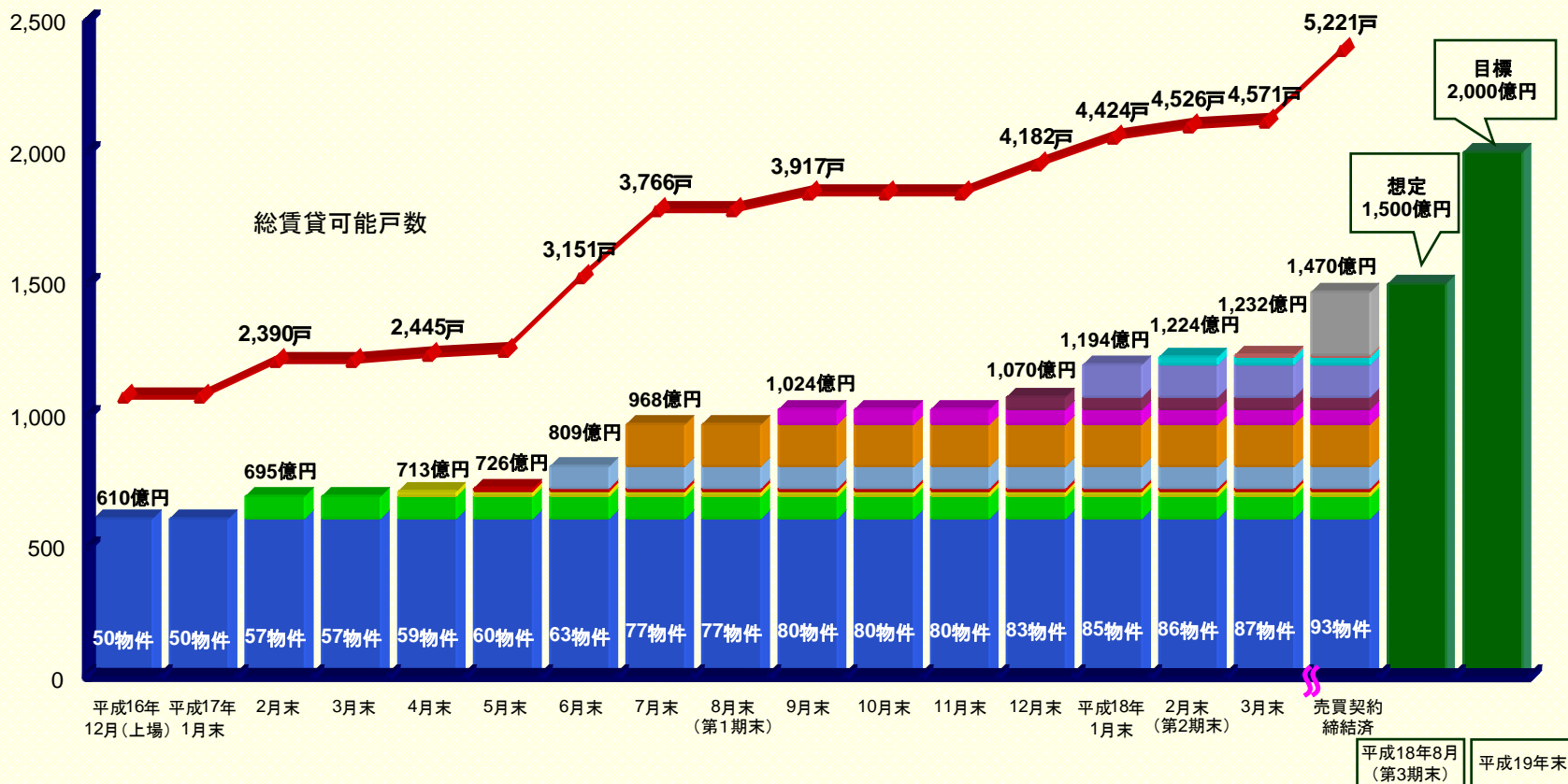
財務戦略

- 新投資口の追加発行(第2期末時点の時価総額約660億円)
- Moody'sよりA3(安定的)の格付を取得
- 投資法人債の発行(期間5年、140億円)

3. 外部成長ハイライト

ポートフォリオ成長の推移

(取得価格合計; 億円)



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

(注2) 取得価格合計は、小数点第1位を四捨五入

パイプライン戦略 ～スポンサーとの協働～

株式会社ニューシティコーポレーション(NCC)等からの取得またはNCCによる仲介

第2期 取得資産

	都心主要5区				東京23区(除く主要5区)		
	C-31 NCR高輪台Ⅱ	C-32 NCR南麻布	C-33 NCR南麻布 イースト	C-36 NCR高輪	M-20 NCR池袋	M-21 NCR要町	M-22 NCR上野タワー
							
取得日	平成17年9月21日	平成17年9月21日	平成17年12月26日	平成18年1月11日	平成17年9月21日	平成18年1月11日	平成18年2月1日
所在地	港区高輪3-5-6	港区南麻布2-2-27	港区南麻布1-5-31	港区高輪2-17-12	豊島区西池袋3-1-12	豊島区西池袋5-26-10	台東区北上野1-15-5
取得価格(百万円)	1,530	840	1,260	10,995	3,227	1,360	2,990
構造・階数	RC、6F/B1F	RC、6F	RC、9F	SRC、12F	SRC、14F	RC、13F	SRC、14F/B1F
建築時期	平成16年9月	平成16年7月	平成17年9月	平成17年8月	平成17年1月	平成17年8月	平成17年2月
賃貸可能戸数(戸)	40	24	40	169	87	73	102

第3期 取得予定資産

	都心主要5区		地方	
	C-34 NCR銀座	C-35 NCR日本橋 水天宮	R-13 NCR阿倍野	R-14 NCR大手通
				
取得予定日	平成18年6月22日迄 に取得予定	平成18年6月22日迄 に取得予定	平成18年4月	平成18年4月
所在地	中央区銀座8-18-2	中央区日本橋 小網町2-1	大阪府大阪市阿倍野 区阿倍野筋2-4-37	大阪府大阪市中央区 大手通2-4-15
取得予定価格(百万円)	4,000	3,332	5,400	382
構造・階数	RC、14F	SRC/RC、12F	SRC、15F	RC、11F
建築時期	平成17年10月	平成17年7月	平成18年1月	平成18年1月
賃貸可能戸数(戸)	96	88	153	31

- ◆ 物件数: 11
うち取得済み 7物件
取得予定 4物件
- ◆ 取得価格合計: 35,316百万円
うち取得済み 22,202百万円
取得予定 13,114百万円
- ◆ 賃貸可能戸数: 903戸
うち取得済み 535戸
取得予定 368戸

(注1)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

(注2)名称欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表す

パイプライン戦略 ～ネットワークの構築～

大手不動産業者、開発業者とのネットワーク構築による物件取得

第2期 取得資産

ネットワーク構築先
サムティ株式会社(大阪)

	地方	
	R-10 NCR本町イースト	R-11 NCR新梅田
		
取得日	平成17年12月1日	平成17年12月1日
所在地	大阪府大阪市中央区 久太郎町1-3-7	大阪府大阪市北区 中津6-8-21
取得価格(百万円)	1,740	1,640
構造・階数	RC、15F	RC、11F
建築時期	平成17年2月	平成17年2月
賃貸可能戸数(戸)	117	108

- ◆ 物件数:3
うち取得済み 2物件
取得予定 1物件(平成18年3月30日取得済)
- ◆ 取得価格合計:4,150百万円
うち取得済み 3,380百万円
取得予定 770百万円(平成18年3月30日取得済)
- ◆ 賃貸可能戸数:270戸
うち取得済み 225戸
取得予定 45戸(平成18年3月30日取得済)

第3期 取得予定資産

ネットワーク構築先
ヨシコン株式会社(静岡)

	地方
	R-12 NCR静岡鷹匠
	
取得日	平成18年3月30日 (取得済)
所在地	静岡県静岡市葵区 鷹匠2-14-8
取得価格(百万円)	770
構造・階数	RC、12F
建築時期	平成18年2月
賃貸可能戸数(戸)	45

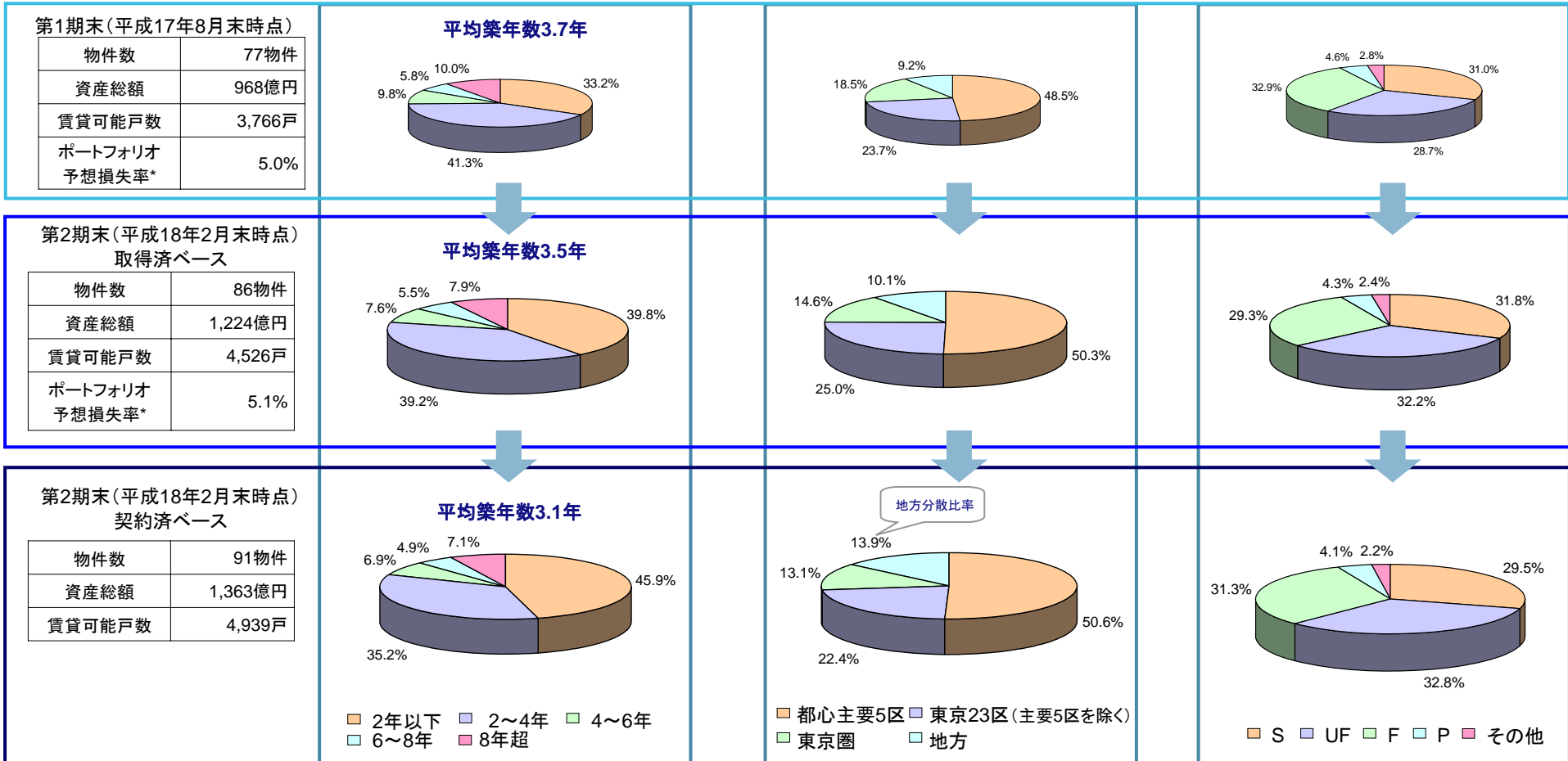
(注)名称欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを表わす

ポートフォリオの現状

築年数

地域分散

住居タイプ分散



(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、「その他」は店舗、事務所等、住居以外の用途を表わす

(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。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません

*予想損失率とは、地震による予想最大損失率をいいます。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

第4期以降取得予定資産

取得予定資産

- ◆ 物件数:2物件
- ◆ 取得予定価格合計:10,711百万円
- ◆ 賃貸可能戸数:282戸

	東京23区(除く主要5区)	地方
	M-23 NCR品川シーサイドタワー	R-15 NCR栄
		
取得予定日	平成18年9月20日以降	平成19年3月
所在地	品川区東品川4-10-18	名古屋市中区栄4-16
取得予定価格(百万円)	9,350	1,361
構造・階数	RC、25F/B2F	RC、13F
建築時期	平成17年11月	平成19年3月(予定)
賃貸可能戸数(戸)	208	74(予定)

(注)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表わす

予定物件を取得した後のポートフォリオ

物件数	93物件
資産総額	1,470億円
賃貸可能戸数	5,221戸

ニューシティレジデンス高輪 ～ ポートフォリオ最大のコア資産の取得 ～

物件概要



取得価格	10,995百万円
取得年月日	平成18年1月11日
所在地	東京都港区高輪2-17-12
構造・階数	SRC、12F
面積	土地 2,814.14㎡、建物 14,216.78㎡
賃貸可能面積	10,408.26㎡
賃貸可能戸数	169戸
駐車場	屋内機械式駐車場96台
建築時期	平成17年8月
住居タイプ	シングル(8%)、アーバンファミリー(53%)、ファミリー(32%)、プレミアム(7%)
間取り	1K(20戸)、1K+S(2戸)、1LDK(97戸)、1LDK+S(2戸)、2LDK(41戸)、2LDK+S(6戸)、3LDK(1戸)

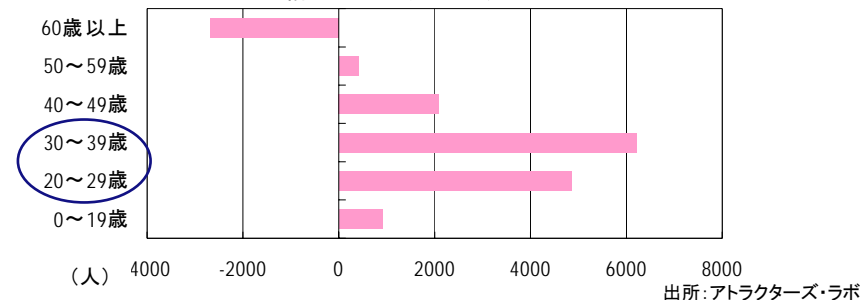
鑑定評価額	11,000百万円
価格時点	平成17年11月1日
鑑定会社	三井不動産販売
直接還元法価格	10,900百万円 (CR 4.7%)
DCF価格	11,000百万円 (DR 4.5%、TCR 4.9%)
積算価格	8,380百万円

取得戦略

- ◆ 最寄り駅(泉岳寺駅)から徒歩1分とアクセスが最良
- ◆ JR東日本が大規模用地開発構想を公表している品川車両基地に近接
 - ・当該物件の最寄り駅である泉岳寺駅に近接する地域
 - ・JR山手線新駅の設置をはじめとする大規模開発が想定されている
- ◆ 利便性や都心接近性と住環境を求めるデINKス・ファミリー層等の賃貸需要が見込める
- ◆ 竣工後間もなく、分譲仕様で建築されているため、賃貸物件として設備仕様についても標準以上の水準



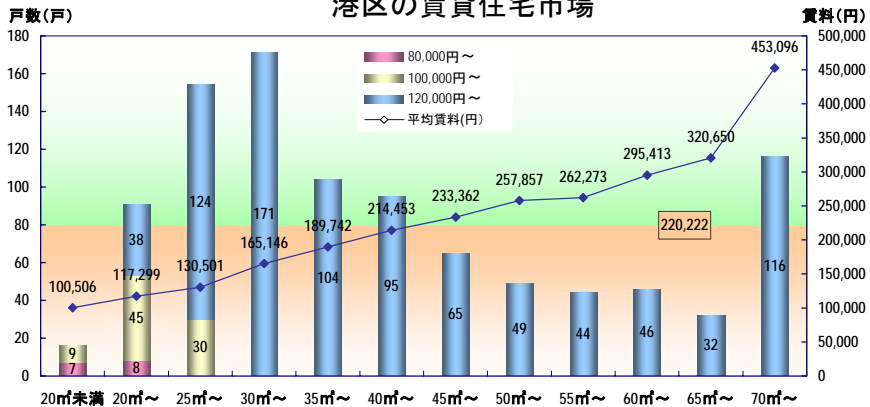
港区の年齢構成別人口流出入動向(95年対00年)



ニューシティレジデンス高輪(続) ～ リースアップ ～

エリアリサーチ

港区の賃貸住宅市場



平均賃料(円)	20㎡未満	20㎡～	25㎡～	30㎡～	35㎡～	40㎡～	45㎡～	50㎡～	55㎡～	60㎡～	65㎡～	70㎡～	合計
80,000円～	93,514	97,250											95,507
100,000円～	105,944	109,916	112,433										110,389
120,000円～		130,264	134,872	165,146	189,742	214,453	233,362	257,857	262,273	295,413	320,650	453,096	232,775
合計	100,506	117,299	130,501	165,146	189,742	214,453	233,362	257,857	262,273	295,413	320,650	453,096	220,222

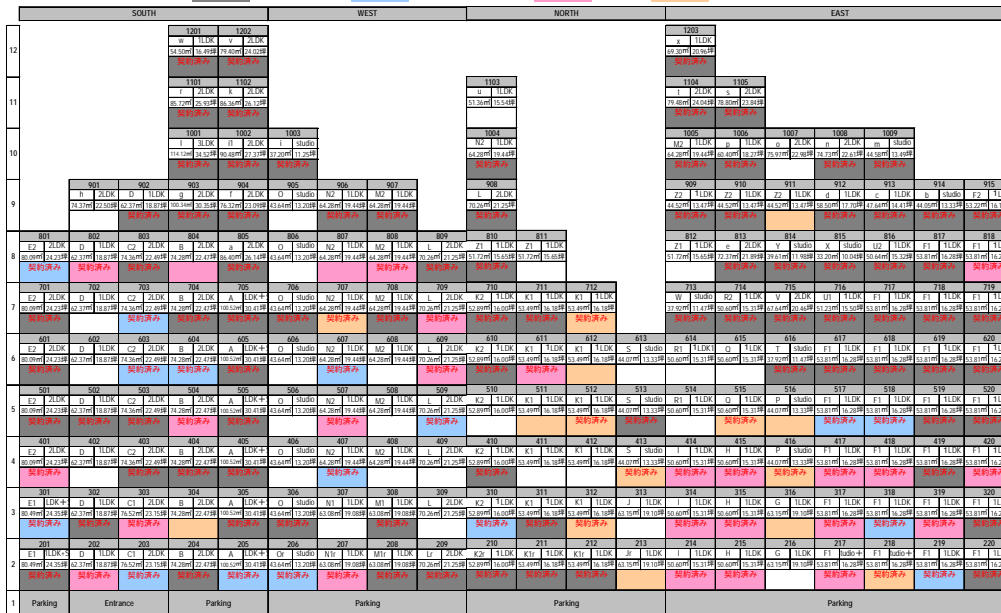
検索条件: 最寄駅から徒歩3分以内、築年数1年未満、面積120㎡未満の賃貸マンション

出所: マーキュリー

リーシング

部屋毎申込み状況

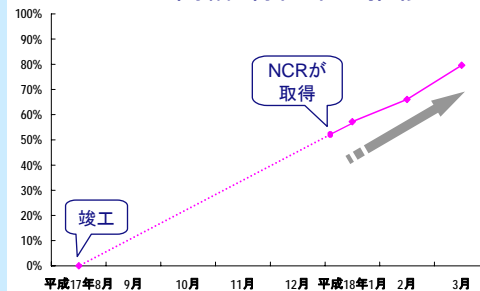
■ NCR取得前 ■ 取得後～1月末 ■ 2月 ■ 3月 (色なし: 空室)



NCR高輪: 募集賃料

間取り	面積(㎡)	募集賃料(円)
Studio, 1K+S	33～54㎡	150,000～220,000
1LDK, 1LDK+S	44～80㎡	200,000～330,000
2LDK, 2LDK+S	64～100㎡	280,000～420,000
3LDK	114㎡	520,000

NCR高輪: 稼働率の推移



順調にリースアップ稼働中
(平成18年3月末時点 稼働率: 79.6%)

(注) 賃貸面積ベース

構造計算書偽装問題について

物件取得時に耐震性能を精査

- 専門の第三者調査機関(応用アール・エム・エス株式会社)による地震リスク調査を実施し、耐震性を評価・分析
 - 建物前所有者または管理者から提供された設計図書のレビュー及び地盤調査データを参照し、耐震性の評価・分析を実施
- 構造計算書について専門の第三者調査機関(株式会社インデックスコンサルティング)による意見書を取得
 - 外部の専門家である第三者調査機関に構造計算書の整合性に関し再調査を依頼し、構造計算書等に故意の改ざん・偽造等の不正が見られないこと及び法律に準拠した構造計算が実施されていることについて調査・検証を実施した上で新規物件を取得
- 売主による補償
 - 売主から、取得予定物件について、引渡し時に、建築基準法等の適用法令に違反した状態は存在せず、法令に基づき要求される耐震性を備えていることの表明保証を取得。表明違反があった場合には、売主は本投資法人が被った損害等を補償。さらに必要に応じて、売主の前所有者に対する瑕疵担保請求権を本投資法人が譲受

耐震性能診断の実施 <構造エキスパートシステム>

- 株式会社インデックスコンサルティングとABSコンサルティングが共同開発した「構造エキスパートシステム」によって、建物の耐震強度を検証
- 「構造エキスパートシステム」は、構造計算書・構造図面の整合性を確認することにより構造計算書改ざんの可能性について検証していたスクリーニング調査とは異なり、建物の耐震強度そのものを検証するシステム
- 検証の結果、当該建物の構造設計において、建築基準法に基づく必要保有水平耐力及び保有水平耐力の値に対して、法令で定める必要保有水平耐力の0.8倍以上の安全率を有することから、法令で定める極めて稀な地震(震度5~7)が作用しても倒壊の恐れがないものと判断するもの
- ABSコンサルティングが証明書(Certification)を発行し、ABSが補償(240百万円/件まで)

<会社概要> ABSコンサルティング(商号:エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク)

1971年設立、米国ヒューストンに本社を置き、世界24ヶ国に52事業所を展開。自然災害、人的災害のリスクマネジメントコンサルティング専門会社として、同部門の2001年度全米売上高第1位。

ABSコンサルティング EQE日本部門(東京支店:港区虎ノ門5-12-1)は、地震リスク分析をはじめ、自然災害や巨大損害に繋がるリスク分析・評価等のリスクエンジニアリング、コンサルティング等を得意とする。

外部成長の4つの柱

パイプライン戦略

- ◆ スポンサーであるニューシティコーポレーションとの協働
(不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書)
- ◆ 物件情報提供会社との連携
(不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書)
 - ・ 中央三井信託銀行
 - ・ 住友不動産販売
 - ・ 東急リバブル
 - ・ 三井不動産販売

リターンの向上

- ◆ 賃料上昇ポテンシャルの高い地域(都心5区)への重点投資
- ◆ 地方への分散投資の拡大
- ◆ 売主からのマスターリースによる賃料保証
- ◆ 築古物件の取得とバリューアップ

ポートフォリオの充実

取得手法の多様化

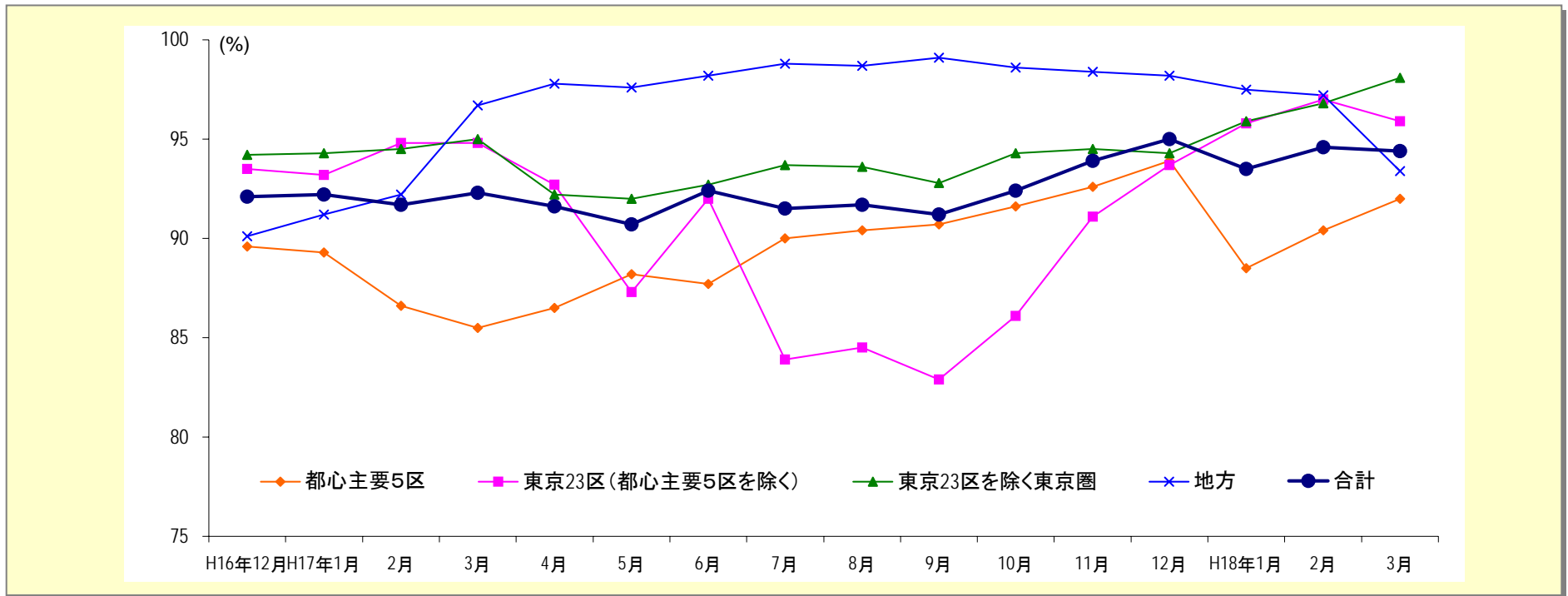
- ◆ 大手不動産業者・開発業者とのネットワーク構築
- ◆ 過度の取得競争を回避するために開発物件の取得を推進
- ◆ ニューシティレジデンス仕様の開発

物件精査

- ◆ デューデリジェンスの強化
- ◆ 建築中物件の定期施工検査
- ◆ 耐震性能診断の実施
- ◆ 売主補償・瑕疵担保請求権の取得

4. 内部成長ハイライト

稼働率の推移(地域別)



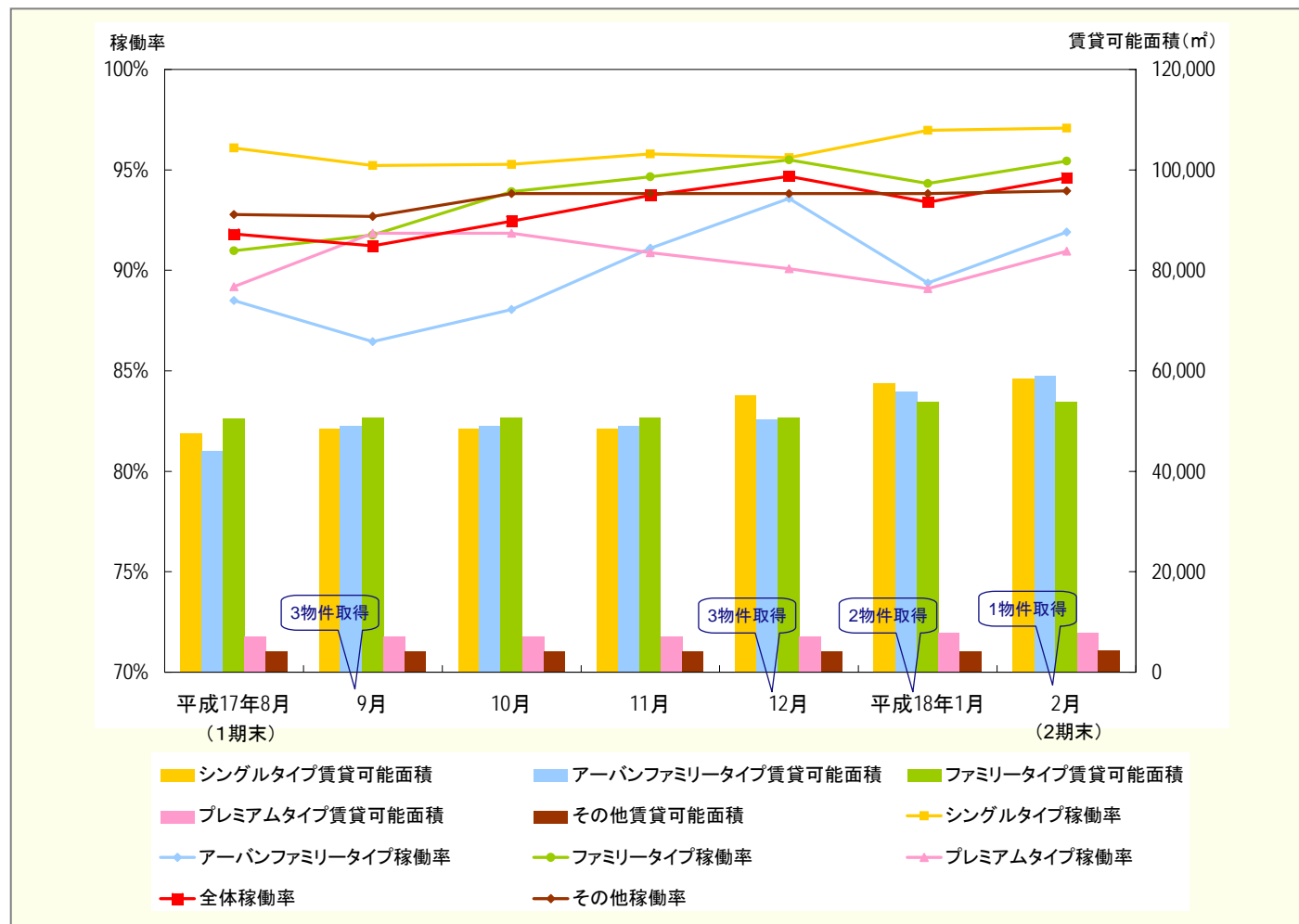
(%)	平成16年 12月	平成17年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平成18年 1月	2月	3月
都心主要5区	89.6	89.3	86.6	85.5	86.5	88.2	87.7	90.0	90.4	90.7	91.6	92.6	93.9	88.5	90.4	92.0
東京23区(都心主要5区を除く)	93.5	93.2	94.8	94.8	92.7	87.3	92.0	83.9	84.5	82.9	86.1	91.1	93.7	95.8	97.0	95.9
東京23区を除く東京圏	94.2	94.3	94.5	95.0	92.2	92.0	92.7	93.7	93.6	92.8	94.3	94.5	94.3	95.9	96.8	98.1
地方	90.1	91.2	92.2	96.7	97.8	97.6	98.2	98.8	98.7	99.1	98.6	98.4	98.2	97.5	97.2	93.4
合計	92.1	92.2	91.7	92.3	91.6	90.7	92.4	91.5	91.7	91.2	92.4	93.9	95.0	93.5	94.6	94.4

(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

ユニットタイプ別稼働率の推移



(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

(注4)「その他」は、住居以外の用途にかかる面積(店舗、事務所等)を表わす

ニューシティレジデンス池袋のリースアップ



<物件概要>

所在地	東京都豊島区西池袋3-1-12
取得価格	3,227百万円
取得年月日	平成17年9月21日
構造・階数	SRC、14F
賃貸可能面積	3,644.35㎡
賃貸可能戸数	87戸
建築時期	平成17年1月
住居タイプ	S(10%)、UF(85%)、F(5%)
間取り	1K(12戸)、1DK(48戸)、 1LDK(13戸)、2DK(11戸)、 2LDK(1戸)、2LDK+S(1戸)、 3LDK(1戸)

<賃料設定>

間取り	面積(㎡)	賃料(円)
1K	31.38	134,000~146,000
1DK	32.40~42.45	159,000~193,000
1LDK	44.88	188,000~197,000
2DK	54.96	218,000~228,000
2LDK	57.45	250,000
2LDK+S	77.67	340,000
3LDK	86.59	375,000



JR各線・有楽町線「池袋」駅より徒歩約5分

アプローチ

既契約者リストから
テナント特性を分析

マーケット調査

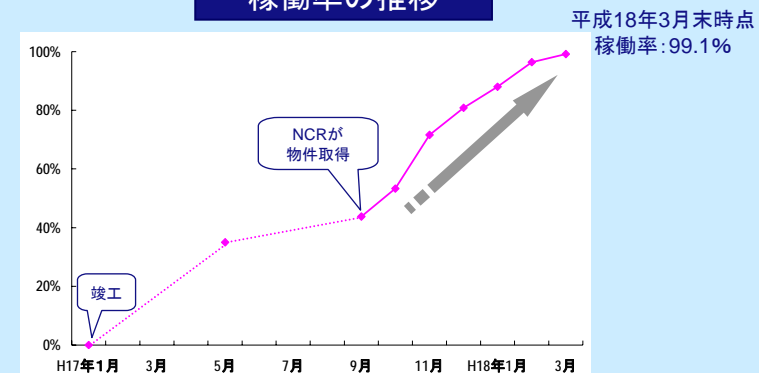
ターゲット層の絞り込み

- 同一沿線内移住(職住近接)
- 単身者(女性)
- SOHO利用者

リーシング活動

- 有力業者とのネットワーク
- モデルルーム設置
- 現地リーシングデスク設置
- 屋外看板設置(懸垂幕、のぼり)
- リーフレット配布

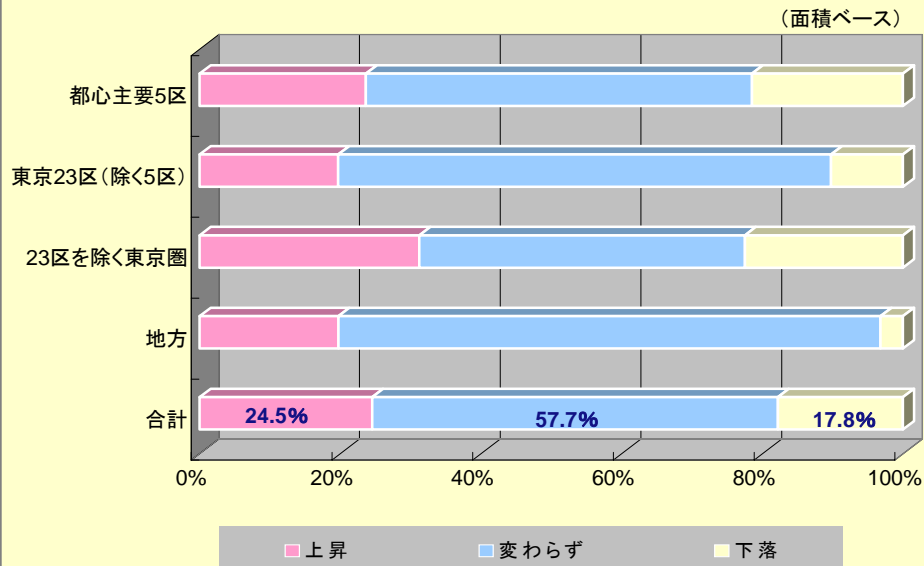
稼働率の推移



賃料動向と坪単価の推移

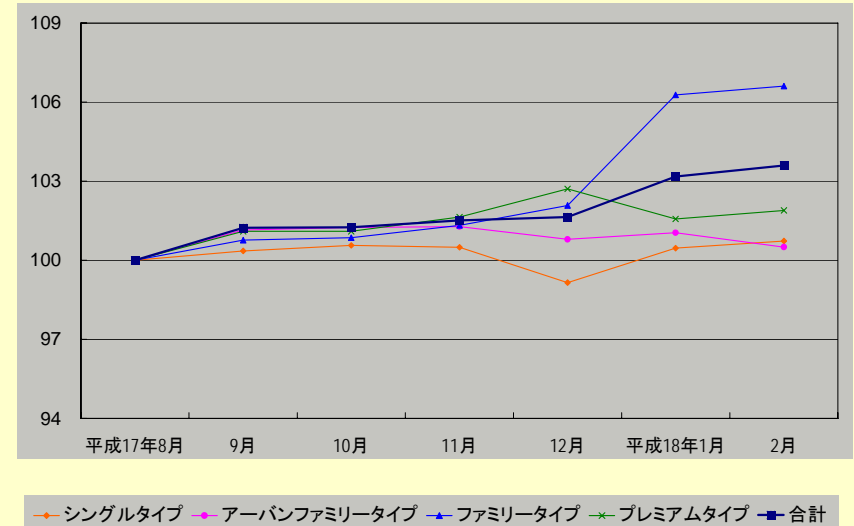
新規契約&更新時の賃料動向

- ◆ 第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）
- ◆ 期中のテナント入替え又は更新時の新賃料を旧賃料と比較
- ◆ テナント入替えと更新件数合計は計545件



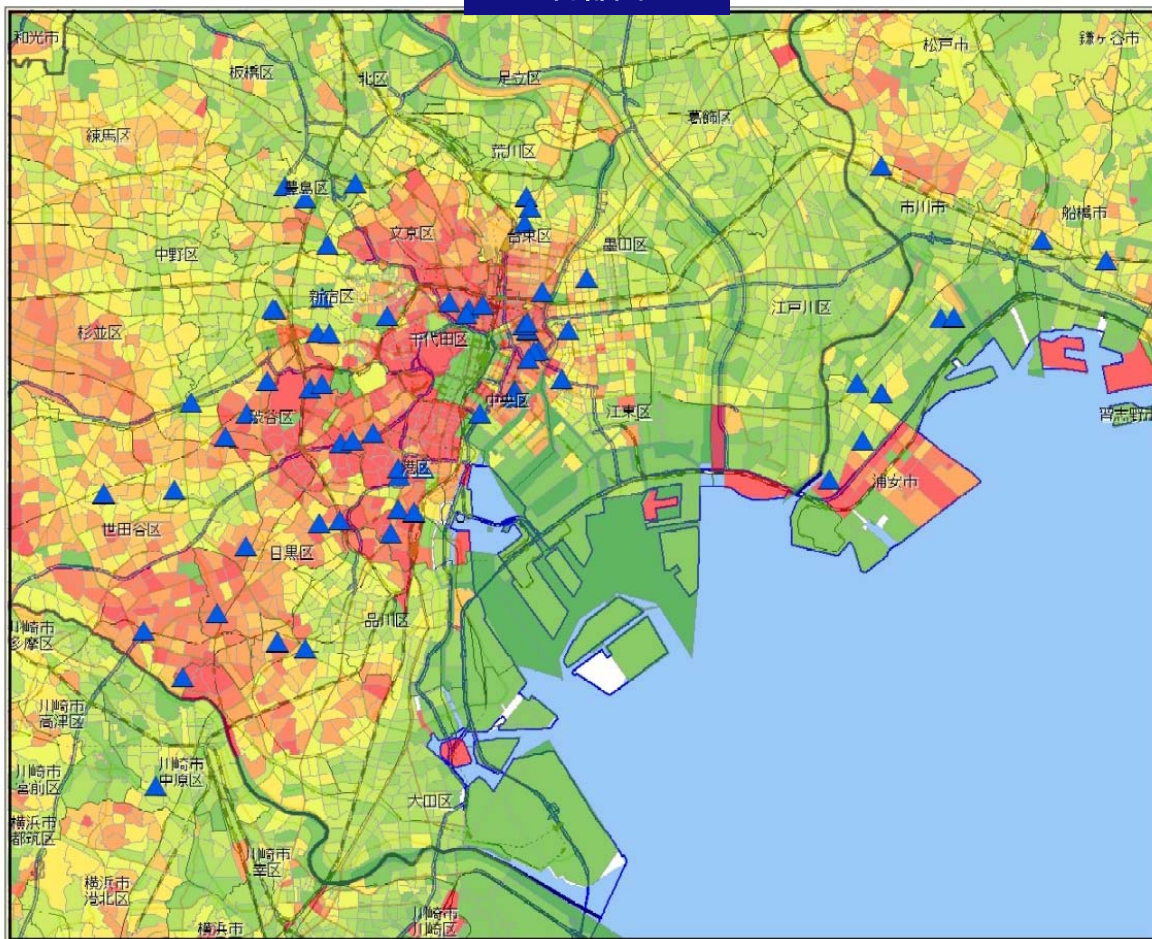
ユニットタイプ別坪単価の推移

- ◆ 第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）
- ◆ 平成17年8月末(第1期末)を100とする
- ◆ 事務所、店舗等の住居以外の用途にかかる面積を除く



テナント需要 ～ニューシティレジデンス物件と年収分布～

首都圏

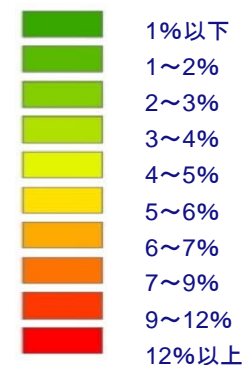


©2002-2001 PASCO ©1990-2001 INCREMENT P ©2004 財団法人日本デジタル地図協会

大阪市



年収1500万円以上世帯比率



▲ 本投資法人の保有物件

出所: アトラクターズ・ラボ

賃料動向事例(1) ～ニューシティレジデンス横浜イースト～



所在地	神奈川県横浜市神奈川区金港町8-1
取得価格	6,753百万円
取得日	平成16年12月15日
構造・階数	RC、21F
賃貸可能面積	12,349.46㎡
賃貸可能戸数	228戸
建築時期	平成15年3月
住居タイプ	S(15%)、UF(8%)、F(77%)

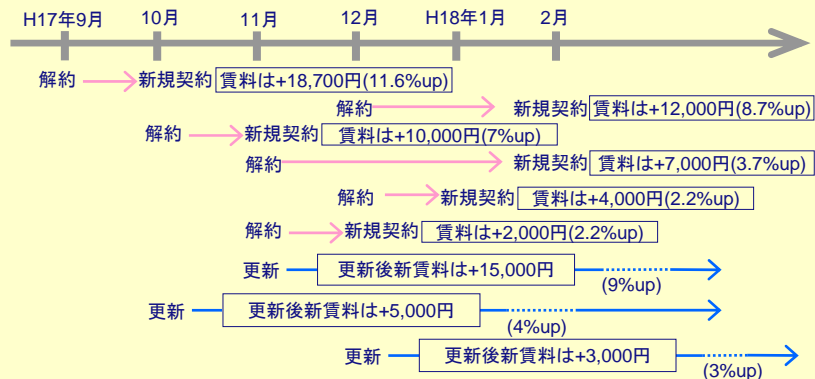


JR他「横浜」駅より徒歩約6分

エリア & 物件特性

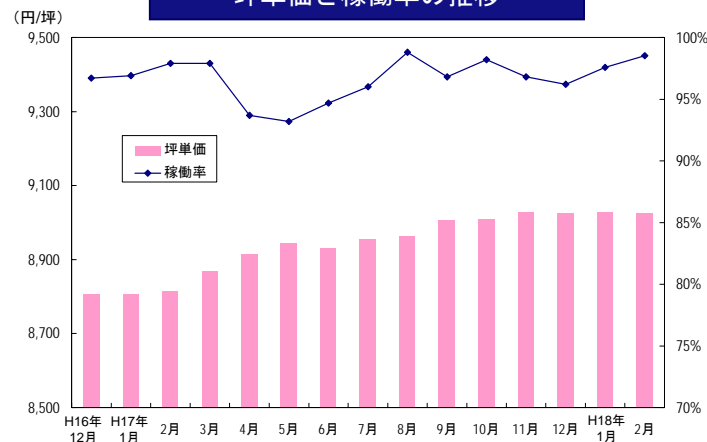
- 最寄り駅の横浜駅は1日の乗降客数が2百万人を越える神奈川県一番のターミナル駅で、複数路線が乗り入れており、都心への通勤アクセスが良好
- 横浜駅東口側の大規模改良工事により駅へのアクセスが改善
- 周辺にはそごうデパート、みなとみらい、中華街などがある
- 全228戸の物件はワンルームから4LDKまでの多彩な24タイプ
- 設備仕様が充実(オートロック、システムキッチン、ウォシュレット、宅配ロッカー、BS/CS対応など)
- 賃貸マンションでは珍しい免震構造を採用
- 周辺エリア内には同等レベルの高級賃貸マンションがみられず希少性が高い

第2期(平成17年9月～平成18年2月)の賃料動向



テナント入替え及び更新件数	計37件
うち 新賃料上昇	28件
新賃料変わらず	9件
新賃料下落	0件
新賃料の旧賃料との比較	3.2%上昇

坪単価と稼働率の推移



賃料動向事例(2) ～都心主要5区～

ニューシティレジデンス南青山

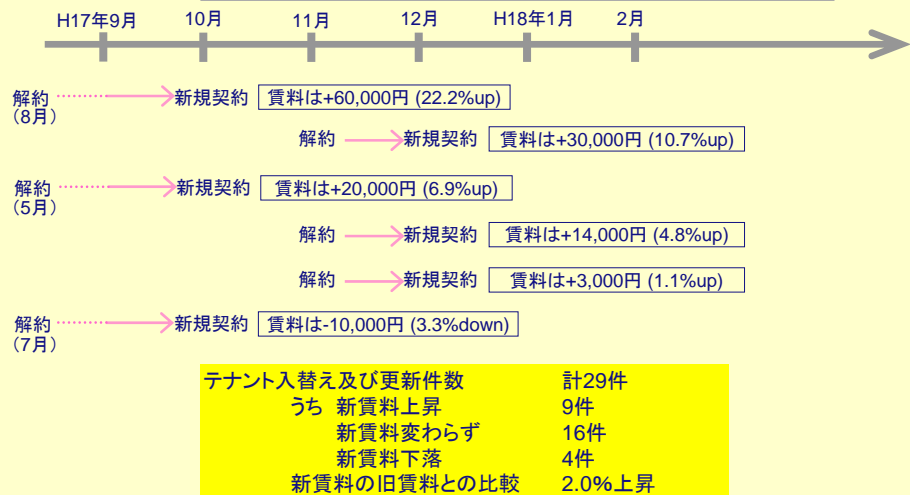


所在地 港区南青山6-10-9
(表参道駅より徒歩約13分)
取得価格 3,783百万円
取得年月日 平成16年12月15日
構造・階数 RC、14F
賃貸戸数(面積) 62戸(3,473.28㎡)
建築時期 平成14年8月
住居タイプ UF(100%)

エリア&物件特性

- ▶ 表参道は海外ブランド旗艦店や有名セレクトショップが並ぶ流行に敏感な商業エリア
- ▶ 周辺は六本木通り沿いにオフィス、店舗ビル、マンション等が並び、背後地は閑静な住宅街
- ▶ 表参道駅と六本木駅の間位置するが、道路交通のアクセスは優れている
- ▶ ターゲットは富裕単身者やDINKS、SOHO等の幅広い需要を見込める

第2期(平成17年9月～平成18年2月)の賃料動向



ニューシティレジデンス日本橋イースト

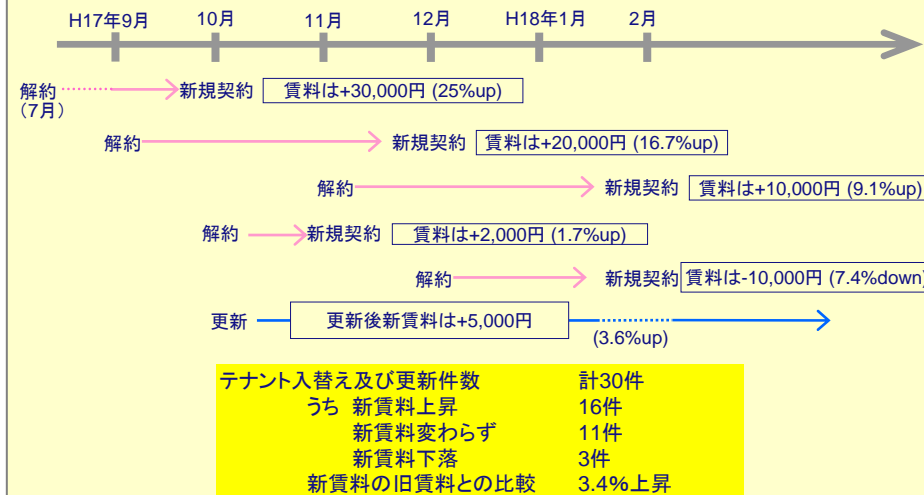


所在地 中央区日本橋蛸殻町2-8-13
(水天宮駅より徒歩約2分)
取得価格 1,622百万円
取得年月日 平成16年12月15日
構造・階数 RC、10F
賃貸戸数(面積) 62戸(1,940.94㎡)
建築時期 平成15年4月
住居タイプ S(60%)、UF(40%)

エリア&物件特性

- ▶ 半蔵門線水天宮駅と日比谷線人形町駅の2路線駅が利用可
- ▶ 日本橋(蛸殻町)界隈は都会の中心にありながら今も江戸情緒を色濃く残すエリア
- ▶ 東京シティエアターミナルも近く、海外出張の多いビジネスマンにも利便性の高い立地

第2期(平成17年9月～平成18年2月)の賃料動向



ブランド戦略 ～ニューシティレジデンスカード&モニタリング～

テナントサービスプログラム

- ▶ ニューシティレジデンスの入居者専用の各種サービスを提供
- ▶ テナントサービスプログラムの問い合わせ窓口「リビングデスク」(専任担当者)を設置

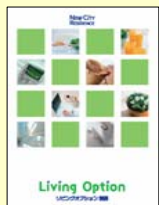
ニューシティレジデンスカード



- 平成17年9月より開始(加入率19.7%)
- 入居者専用クレジットカード
- 「ニューシティレジデンス」の名称が付された物件居住の希望者に発行
- 各種特典を用意
 - 家賃に応じたポイント発行、家賃の銀行口座自動引き落とし、入居時の保証人不要など

全国59物件で導入中

リビングオプション



東京23区の47物件で提供中

24時間コールセンターサービス



全国85物件で提供中

リビングハンドブック



東京23区の47物件で提供中

入居者専用ホームページ



東京23区の47物件で提供中

モニタリング調査の開始

- ▶ ニューシティレジデンスにおける居住性向上とテナントサービス改善、今後の運用戦略立案に活かすため、モニタリング調査を開始

調査概要

- 平成18年4月～9月までの6ヶ月間
- ニューシティレジデンス入居者の中からモニターを選抜(16名)
- モニターの役割
 1. 毎月(計6回)のアンケートへ回答
 - (内容) 1) リビングオプションの利用と感想
 - 2) 住まいの設備・セキュリティ・管理状況等に対する意見、提言
 - 3) 入居者専用ホームページの内容
 - 4) ご意見、ご要望 など
 2. 期間中2回の座談会に出席



モニター募集のポスター

<モニターへの説明会を実施>



入居者からの声

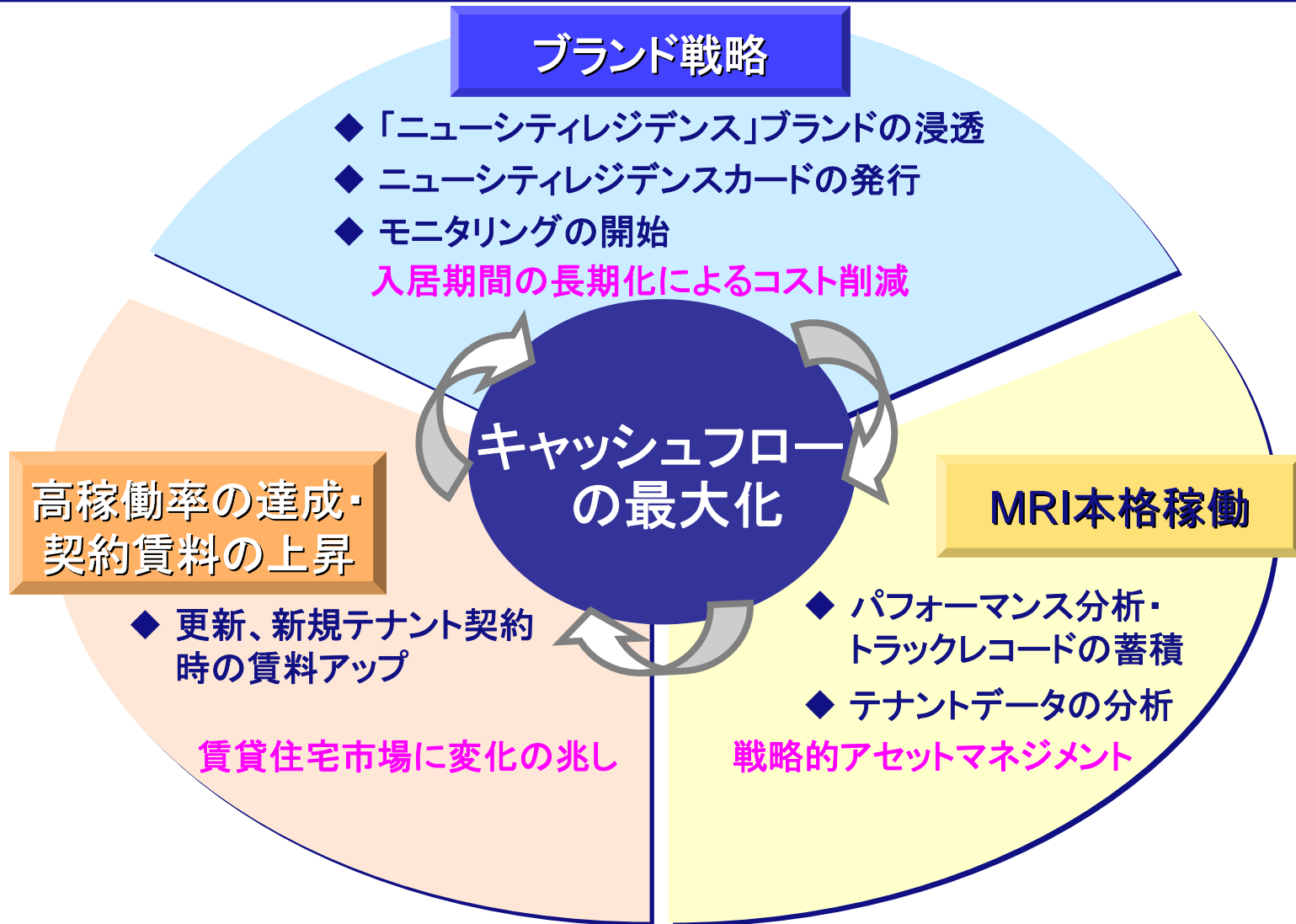
ニューシティレジデンスの立地・高級感に好印象

今後引越しすることになってもまたニューシティレジデンス物件に住み続けたい

ロビー家具への要望

ゴミ置き場、駐輪場の入居者マナーの徹底要望

内部成長の3つの柱



5. 財務戦略

有利子負債残高

格付取得

Moody'sよりA3(安定的)の格付を取得
(平成17年12月20日付プレスリリース)

投資法人債の発行

第1回無担保投資法人債
 総額 140億円
 利率 1.61%
 発行日 平成18年2月24日
 償還日 平成23年2月24日
 募集方法 私募

借入金残高

(平成18年3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	あおぞら銀行	13億円	1.00818% 平成18年3月28日 ~平成18年6月26日	平成18年12月26日	有担保
	中央三井信託銀行	14億円	1.00818% 平成18年3月28日 ~平成18年6月26日	平成19年1月11日	有担保
	あおぞら銀行	31億円	1.00818% 平成18年3月28日 ~平成18年6月26日	平成19年2月1日	有担保
	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 三菱東京UFJ銀行 新生銀行	102億円	0.48818% 平成18年3月28日 ~平成18年6月26日	平成18年12月17日	有担保
短期合計		160億円			
長期	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	0.57318% 平成18年3月28日 ~平成18年6月26日	平成19年12月17日	有担保
		102億円	0.86000% (固定金利) ^(注2)	平成19年12月17日	有担保
	中央三井信託銀行 あおぞら銀行 住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ信託銀行 百五銀行	216億円	0.54818% 平成18年3月28日 ~平成18年6月26日	平成20年9月21日	有担保
長期合計		369億円			
合計		529億円			

(注1) 利率は変動利率

(注2) 借入残高153億円のうち、102億円を想定元本とするスワップ取引を平成16年12月17日より開始。
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%

財務戦略

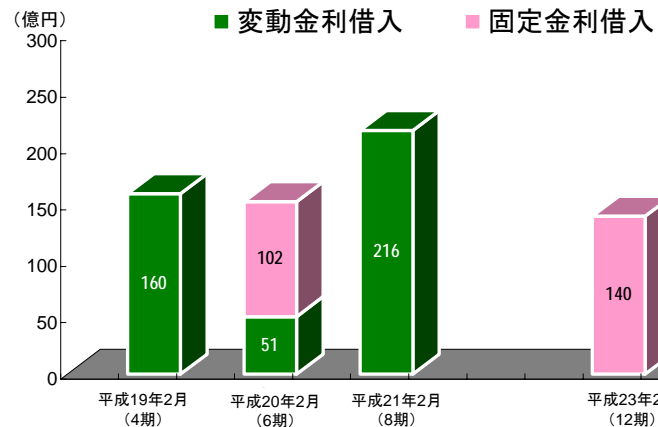
今後の財務戦略

- ◆ 金利の固定化
現在の長期固定比率(有利子負債残高に占める固定金利負債の比率)36.2%を高める
- ◆ 無担保化の推進
- ◆ 返済期限の分散化

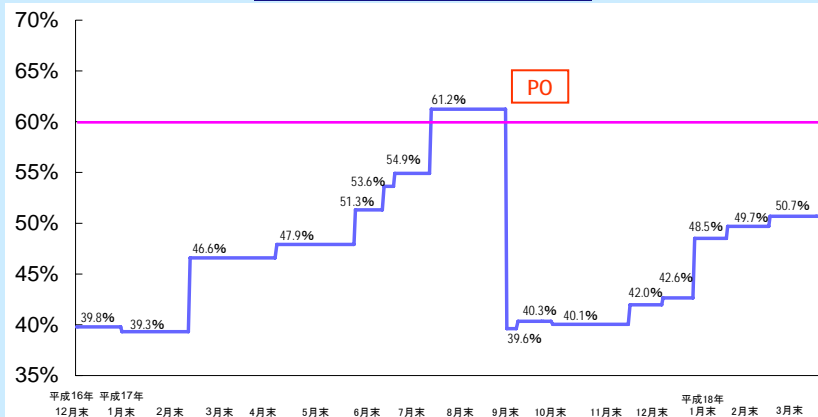
レバレッジ

- ◆ 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



Appendices

投資口価格の推移

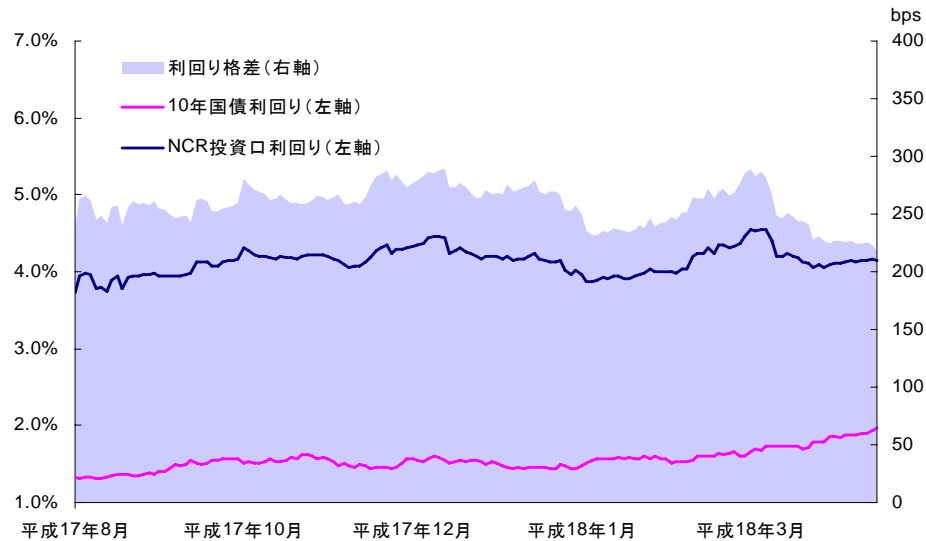
投資口価格及び出来高の推移(注)



現在の投資口価格	560,000 円 (平成18年4月14日)
第2期期末投資口価格	539,000 円 (平成18年2月28日)
高値(上場来)	683,000 円 (平成17年6月29日)
安値(上場来)	503,000 円 (平成17年12月12日)

(注): 投資口価格データは終値ベースで表記している

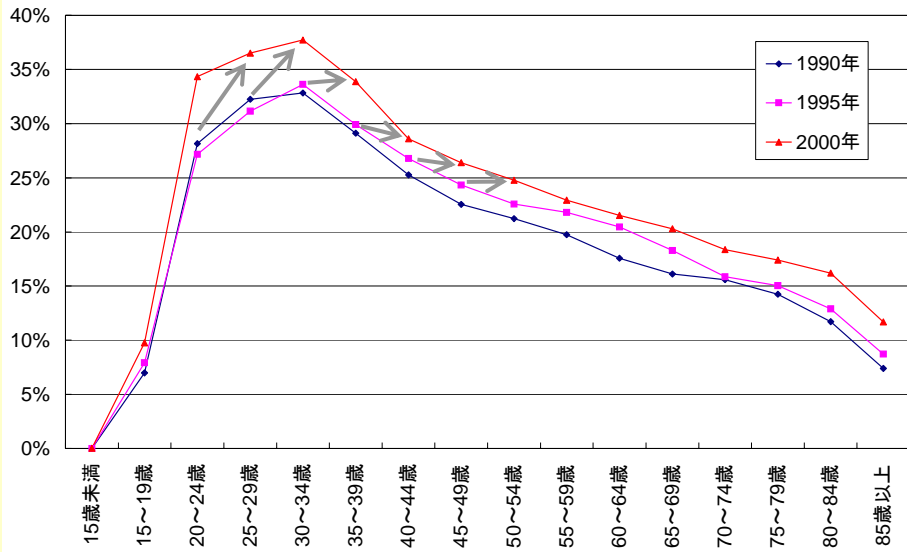
NCR分配金予想利回りと10年国債利回りのスプレッド



需給動向 ～アトラクターズ・ラボ資料～

東京都借家世帯主率の推移

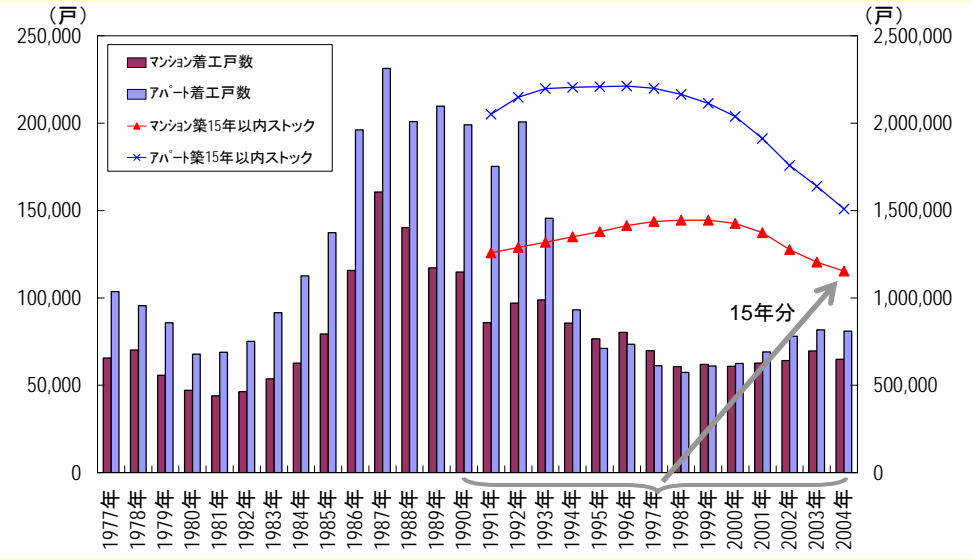
借家への世帯分離が進行している



出典: 国勢調査

借家着工戸数(フロー)と築15年以内ストック戸数

デッドストック増加に伴い築浅物件のニーズが高まる



出典: 住宅着工統計

- 世帯分離から、首都圏借家世帯比率は当面増え続ける
- 築年別ストック分布から、築浅物件の優位性は続く



マクロ的に新規供給(分譲1棟売り分を含む)に対して需要は付いてくる

出所: アトラクターズ・ラボ

本投資法人の特徴

- ◆ 安定したアセットクラスである高級賃貸住宅に特化したポートフォリオ
- ◆ 地域・ユニットタイプ・テナント戸数による分散効果の実現
- ◆ 世界最大の商業不動産会社の1つであるCB Richard Ellis 及び住宅デベロッパーのニューシティコーポレーションがスポンサーのグループ企業としてバックアップ
- ◆ 「ニューシティレジデンス」のブランド戦略による差別化
- ◆ パイプライン戦略と広範な外部情報ネットワークによる着実な成長

目標ポートフォリオ

投資地域の分散

東京圏(東京・神奈川・埼玉・千葉) **70%以上**

(うち都心主要5区) **(30~70%)**

(うち東京23区(主要5区を除く)) **(10~60%)**

(東京23区を除く東京圏) **(10~50%)**

地方 **30%以下**

住居タイプの分散

		想定テナント
シングル (S)	20~40%	単身居住者
アーバンファミリー (UF)	20~50%	都会生活を好み、利便性を重視する1~3人家族、DINKSや親子、又はSOHO
ファミリー (F)	20~50%	家族数2~4名程度の一般的家族形態
プレミアム (P)	5~20%	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

住居タイプ	広さ 以下	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	~100㎡	100㎡超
1R又は1K	S	S	S	S						
1DK又は1K+S	S	UF	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	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	

本投資法人のスポンサー

ニューシティ・レジデンス投資法人



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



情報及びアドバイスに関する合意書

1. 米国不動産投資信託(REIT)市場に関する情報
2. 米国不動産市場に関する情報
3. 米国金融市場の不動産を含む金融商品に関する情報

42.5%出資

42.5%出資

不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書

1. 第三者が保有する不動産に関する情報提供
2. 株式会社ニューシティコーポレーションが保有する不動産に関する情報提供
3. 業務の支援(リサーチ、物件取得サポート等)

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



実質100%出資

シービー・リチャード・エリス・イン
ベスターズ株式会社



実質100%出資

CB Richard Ellis Group, Inc.

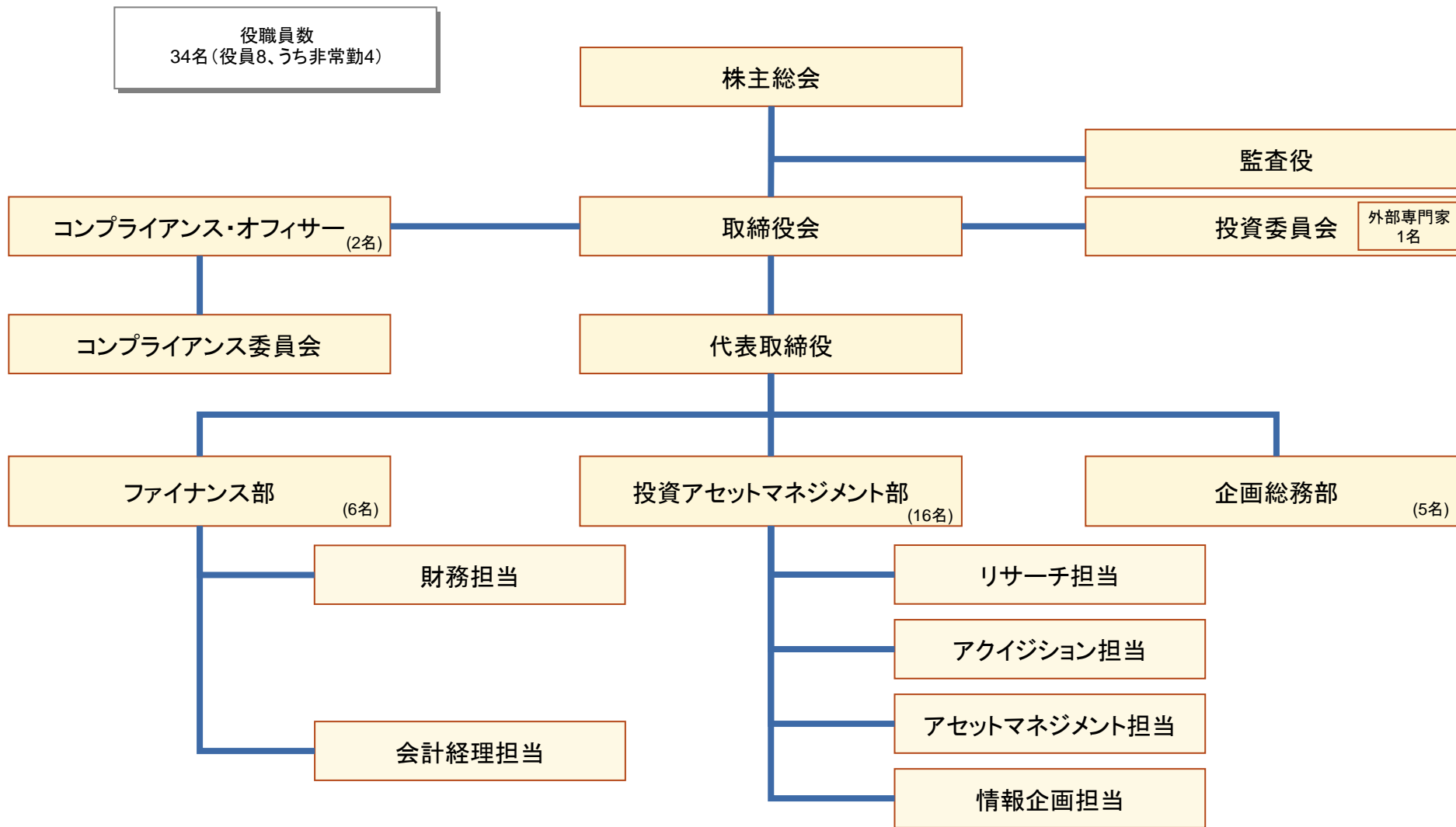
- 1906年設立、世界最大の商業不動産会社
- ニューヨーク証券取引所上場(CBG)
- 本社は米国ロスアンゼルス、支店は世界48カ国、200以上
- 従業員数: 13,500人



株式会社ニューシティコーポレーション

- 2000年7月設立、不動産開発を含む総合不動産業
- 開発分譲戸数: 3,300戸
- 開発実績: アイ・マークタワー、ルミエラガーデンズ(港北ニュータウン、千葉ニュータウン)など
- マンション管理子会社による管理戸数: 20,000戸

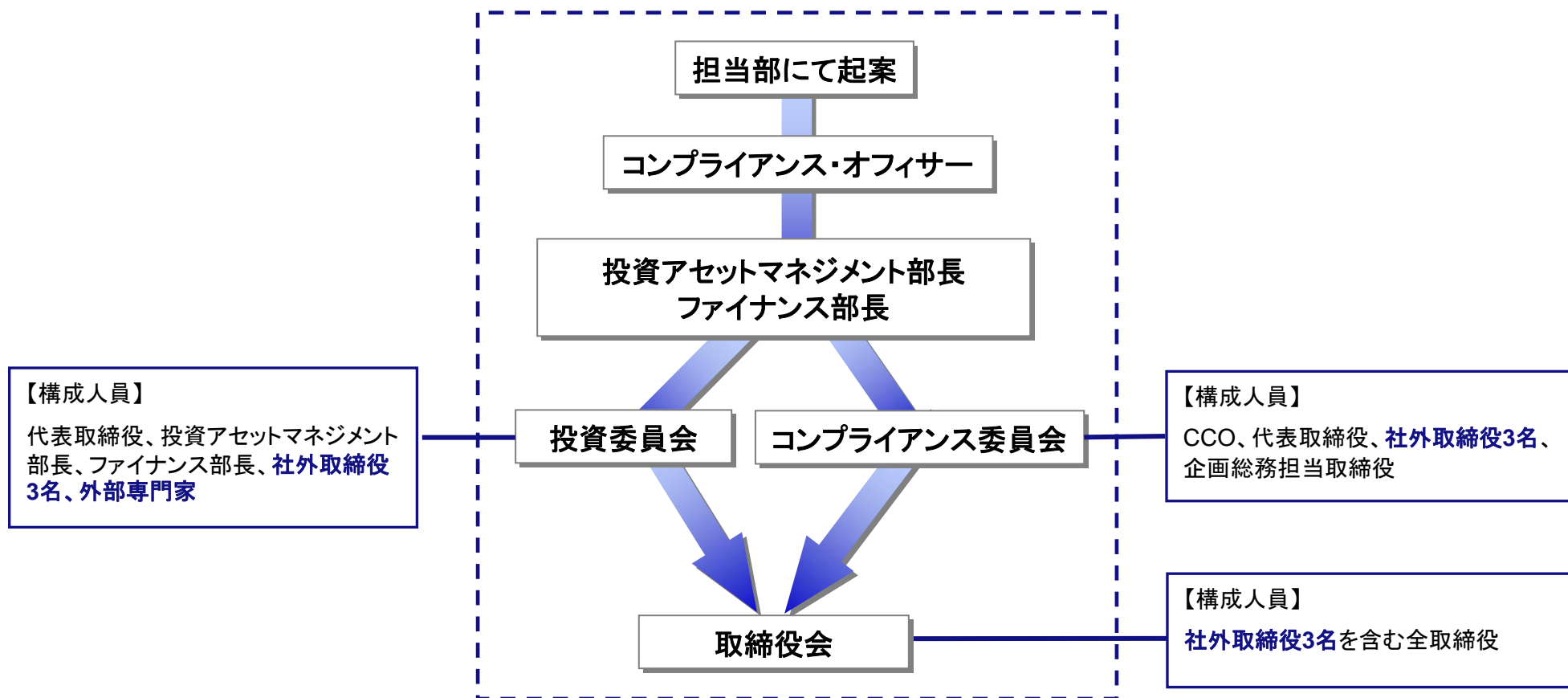
資産運用会社の運用体制



利益相反対策

利害関係者との取引については、三重、かつ外部人材によるチェック体制を整備

利害関係者: 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



物件一覽

物件一覧(1) ～都心主要5区～

都心主要5区

	C-1 ニューシティレジデンス 南青山	C-2 ニューシティレジデンス 西麻布ツインタワー	C-3 ニューシティレジデンス 西麻布	C-4 ニューシティレジデンス お茶の水	C-5 ニューシティレジデンス 参宮橋	C-6 ニューシティレジデンス 新宿壹番館
						
所在地	港区南青山6-10-9	港区西麻布2-26-20	港区西麻布1-3-12	千代田区神田小川町3-24-1	渋谷区代々木4-52-12	新宿区北新宿1-19-12
取得価格(百万円)	3,783	3,315	3,143	2,300	1,734	1,978
構造・階数	RC,14F	SRC,15F/B1F	RC,5F/B1F	RC,8F	RC,4F/B1F	RC,7F
建築時期	平成14年8月	平成15年3月	平成14年3月	平成14年8月	平成10年10月	平成14年5月
賃貸可能戸数(戸)	62	60	37	44	26	105
	C-7 ニューシティレジデンス 新宿貳番館	C-8 ニューシティレジデンス 日本橋イースト	C-9 ニューシティレジデンス 日本橋ウエスト	C-10 ニューシティレジデンス 銀座ツイン I	C-11 ニューシティレジデンス 銀座ツイン II	C-12 ニューシティレジデンス 原宿
						
所在地	新宿区北新宿1-21-16	中央区日本橋蛸殻町 2-8-13	中央区日本橋蛸殻町 1-38-16	中央区入船3-10-10	中央区入船2-6-4	渋谷区千駄ヶ谷3-55-3
取得価格(百万円)	889	1,622	1,480	1,133	968	1,220
構造・階数	RC,6F	RC,10F	SRC,12F	RC,12F	SRC,12F	RC,5F
建築時期	平成14年4月	平成15年4月	平成15年4月	平成15年9月	平成15年9月	平成12年9月
賃貸可能戸数(戸)	41	62	55	40	33	21

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

物件一覧(2) ～都心主要5区～

都心主要5区

	C-13 ニューシティレジデンス 三田	C-14 ニューシティレジデンス 代々木上原	C-15 ニューシティレジデンス 千駄ヶ谷	C-16 ニューシティレジデンス 新宿7丁目	C-17 ニューシティレジデンス 市谷左内町	C-18 ニューシティレジデンス 日本橋人形町Ⅰ
						
所在地	港区三田2-7-16	渋谷区上原1-17-16	渋谷区千駄ヶ谷2-9-10	新宿区新宿7-17-16	新宿区市谷左内町21番地	中央区日本橋富沢町7-15
取得価格(百万円)	986	765	695	626	577	1,230
構造・階数	SRC,11F	RC,4F/B1F	RC,4F	RC,5F/B1F	RC,4F/B1F	SRC,13F
建築時期	平成15年2月	平成12年10月	平成12年3月	平成7年1月	平成12年9月	平成16年8月
賃貸可能戸数(戸)	30	25	21	23	21	32
	C-19 ニューシティレジデンス 日本橋人形町Ⅱ	C-20 ニューシティレジデンス 新御茶ノ水	C-21 ニューシティレジデンス 神保町	C-22 ニューシティレジデンス 日本橋人形町Ⅲ	C-23 ニューシティレジデンス 神保町Ⅱ	C-24 ニューシティレジデンス 銀座イーストⅢ
						
所在地	中央区日本橋富沢町8-12	千代田区神田淡路町2-3-4	千代田区神田小川町3-7-4	中央区日本橋富沢町12-11	千代田区神田神保町2-40-8	中央区入船2-8-8
取得価格(百万円)	1,290	1,160	2,803	1,662	1,470	841
構造・階数	SRC,12F	SRC,B1F/10F	SRC,12F	RC,10F	RC,11F	SRC,12F
建築時期	平成16年8月	平成16年7月	平成16年9月	平成16年12月	平成16年5月	平成16年6月
賃貸可能戸数(戸)	38	32	65	63	60	41

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

物件一覧(3) ～都心主要5区～

都心主要5区

	C-25 ニューシティレジデンス 新宿御苑Ⅰ	C-26 ニューシティレジデンス 笹塚	C-27 ニューシティレジデンス 高輪台	C-28 ニューシティレジデンス 日本橋人形町Ⅳ	C-29 ニューシティレジデンス 新宿御苑Ⅱ	C-30 ニューシティレジデンス 銀座イーストⅣ
						
所在地	新宿区新宿2-14-4	渋谷区笹塚1-61-17	港区高輪3-4-12	中央区東日本橋3-5-6	新宿区新宿1-29-15	中央区入船3-10-8
取得価格(百万円)	3,140	3,050	1,180	842	580	510
構造・階数	SRC,15F	RC,10F	RC,9F	SRC,13F	RC,10F	SRC,11F
建築時期	平成15年9月	平成16年9月	平成16年2月	平成15年4月	平成16年3月	平成15年12月
賃貸可能戸数(戸)	108	90	32	48	27	20
	C-31 ニューシティレジデンス 高輪台Ⅱ	C-32 ニューシティレジデンス 南麻布	C-33 ニューシティレジデンス 南麻布イースト	C-34 ニューシティレジデンス 銀座	C-35 ニューシティレジデンス 日本橋水天宮	C-36 ニューシティレジデンス 高輪
				 (取得予定)	 (取得予定)	
所在地	港区高輪3-5-6	港区南麻布2-2-27	港区南麻布1-5-31	中央区銀座8-18-2	中央区日本橋小網町2-1	港区高輪2-17-12
取得価格(百万円)	1,530	840	1,260	4,000	3,332	10,995
構造・階数	RC,6F/B1F	RC,6F	RC,9F	RC,14F	SRC,RC,12F	SRC,12F
建築時期	平成16年9月	平成16年7月	平成17年9月	平成17年10月	平成17年7月	平成17年8月
賃貸可能戸数(戸)	40	24	40	96	88	169

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

物件一覧(4) ～東京23区(除く都心主要5区)～

東京23区
(除く都心主要5区)

	M-1 ニューシティレジデンス 目黒三田	M-2 ニューシティレジデンス 等々力	M-3 ニューシティレジデンス 本所吾妻橋	M-4 ニューシティレジデンス 北沢	M-5 ニューシティレジデンス 目黒	M-6 ニューシティレジデンス 洗足公園
						
所在地	目黒区三田1-7-13	世田谷区中町1-16-7	墨田区本所3-7-11	世田谷区北沢1-15-5	目黒区目黒2-1-13	大田区南千束2-11-1
取得価格(百万円)	6,066	1,850	1,122	1,070	1,050	921
構造・階数	RC,6F/B1F	RC,3F/B2F	SRC,RC,14F	RC,4F	RC,7F	RC,3F
建築時期	平成14年9月	平成5年3月	平成15年9月	平成14年1月	平成12年4月	平成7年4月
賃貸可能戸数(戸)	41	22	35	15	26	19

	M-7 ニューシティレジデンス 経堂	M-8 ニューシティレジデンス 門前仲町	M-9 ニューシティレジデンス 田園調布	M-10 ニューシティレジデンス 根岸	M-11 ニューシティレジデンス 上池台	M-12 ニューシティレジデンス 大塚
						
所在地	世田谷区経堂5-33-13	江東区福住1-17-12	大田区田園調布5-35-15	台東区根岸4-15-16	大田区上池台1-4-15	豊島区東池袋2-32-20
取得価格(百万円)	715	524	511	356	238	1,290
構造・階数	RC,5F	RC,9F	RC,3F	RC,8F	S,4F	SRC,13F
建築時期	平成元年5月	平成12年9月	平成7年7月	平成12年7月	平成14年3月	平成16年9月
賃貸可能戸数(戸)	24	31	17	12	12	54

(注)「東京23区(除く都心主要5区)」とは、都心主要5区(港区、渋谷区、新宿区、千代田区、及び中央区)を除く東京23区を指す

物件一覧(5) ～東京23区(除く都心主要5区)～

東京23区
(除く都心主要5区)

	M-13 ニューシティレジデンス 森下	M-14 ニューシティレジデンス 若林公園	M-15 ニューシティレジデンス 浅草橋	M-16 ニューシティレジデンス 学芸大学	M-17 ニューシティレジデンス 自由が丘	M-18 ニューシティレジデンス 目白イースト
						
所在地	江東区森下1-16-12	世田谷区若林4-39-4	台東区柳橋2-16-21	世田谷区下馬6-46-6	目黒区自由が丘1-20-1	豊島区高田2-8-16
取得価格(百万円)	985	970	870	1,210	1,470	1,080
構造・階数	RC,11F	RC,4F	RC,9F	RC,4F	RC,5F	RC,8F
建築時期	平成16年9月	平成16年2月	平成17年1月	平成17年4月	平成16年4月	平成17年4月
賃貸可能戸数(戸)	38	23	32	38	40	29
	M-19 ニューシティレジデンス 入谷	M-20 ニューシティレジデンス 池袋	M-21 ニューシティレジデンス 要町	M-22 ニューシティレジデンス 上野タワー	M-23 ニューシティレジデンス 品川シーサイドタワー	
						
所在地	台東区下谷3-1-28	豊島区西池袋3-1-12	豊島区西池袋5-26-10	台東区北上野1-15-5	品川区東品川4-10-18	
取得価格(百万円)	675	3,227	1,360	2,990	9,350	
構造・階数	SRC,12F	SRC,14F	RC,13F	SRC,14F/B1F	RC,25F/B2F	
建築時期	平成17年6月	平成17年1月	平成17年8月	平成17年2月	平成17年11月	
賃貸可能戸数(戸)	22	87	73	102	208	

(注)「東京23区(除く都心主要5区)」とは、都心主要5区(港区、渋谷区、新宿区、千代田区、及び中央区)を除く東京23区を指す

物件一覧(6) ～東京23区を除く東京圏～

東京23区を除く
東京圏

	G-1 ニューシティレジデンス 横浜イースト	G-2 ニューシティレジデンス 船橋本町	G-3 ゾンネンハイム 元住吉	G-4 ニューシティレジデンス 豊田	G-5 ニューシティレジデンス 西船橋	G-6 ニューシティレジデンス 舞浜
						
所在地	神奈川県横浜市 神奈川区金港町8-1	千葉県船橋市本町 4-4-8	神奈川県川崎市 中原区井田中ノ町8-8	東京都日野市 旭が丘3-2-23	千葉県船橋市 西船4-19-16	千葉県浦安市 富士見5-14-17
取得価格(百万円)	6,753	1,083	1,058	1,053	997	844
構造・階数	RC,21F	SRC,10F/B1F	RC,7F/B1F	SRC,8F	SRC,10F	RC,6F
建築時期	平成15年3月	平成9年3月	平成3年4月	平成4年6月	平成13年3月	平成15年3月
賃貸可能戸数(戸)	228	86	57	67	81	61
	G-7 ニューシティレジデンス 市川妙典	G-8 ニューシティレジデンス 久米川	G-9 ニューシティレジデンス 浦安	G-10 ニューシティレジデンス 南行徳Ⅰ	G-11 ニューシティレジデンス 南行徳Ⅱ	G-12 ニューシティレジデンス 野毛山
						
所在地	千葉県市川市 塩焼2-14-20	東京都東村山市 本町1-12-1	千葉県市川市 新井3-30-4	千葉県市川市 南行徳4-1-26	千葉県市川市 南行徳4-1-5	神奈川県横浜市 中区日ノ出町1-6
取得価格(百万円)	769	715	653	648	447	469
構造・階数	RC,5F	SRC,7F	RC,5F	RC,5F	RC,6F	RC,6F
建築時期	平成15年3月	平成11年12月	平成15年2月	平成15年3月	平成15年3月	平成12年9月
賃貸可能戸数(戸)	58	31	51	49	35	30

(注)「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、埼玉県を指す

物件一覧(7) ～東京23区を除く東京圏～

東京23区を除く
東京圏

	G-13 ニューシティレジデンス 南林間	G-14 ニューシティレジデンス 湘南	G-15 ライオンズマンション 淵野辺本町	G-16 ライオンズマンション 東青梅第三	G-17 パークテラス市川	G-18 パークテラス塩焼
						
所在地	神奈川県大和市 南林間2-11-16	神奈川県茅ヶ崎市 東海岸南1-20-4	神奈川県相模原市 淵野辺本町4-38-13	東京都青梅市 東青梅6-10-2	千葉県市川市 市川1-24-3	千葉県市川市 塩焼4-12-22
取得価格(百万円)	456	445	222	175	620	310
構造・階数	RC,8F	RC,3F	SRC,RC,9F	RC,7F	RC,9F	RC,3F
建築時期	平成14年4月	平成12年2月	平成3年8月	平成4年5月	平成16年4月	平成5年4月
賃貸可能戸数(戸)	29	19	15	33	40	36
	G-19 パークテラス堀江					
						
所在地	千葉県浦安市 堀江1-2-14					
取得価格(百万円)	193					
構造・階数	RC,3F					
建築時期	平成3年3月					
賃貸可能戸数(戸)	22					

(注)「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、埼玉県を指す

物件一覧(8) ～地方～

地方

	R-1 ニューシティレジデンス 大通公園	R-2 五色山ハイツ	R-3 ニューシティレジデンス 西公園	R-4 ニューシティレジデンス 西大濠	R-5 ニューシティレジデンス 加古川	R-6 ライオンズマンション 前橋西片貝
						
所在地	北海道札幌市 中央区南一条 西十三丁目4-60	兵庫県神戸市 垂水区五色山4-20-18	福岡県福岡市 中央区荒戸2-5-6	福岡県福岡市中央区 今川2-7-44	兵庫県加古川市 加古川町美乃利字 397-1、380-1	群馬県前橋市 西片貝町1-301-5
取得価格(百万円)	726	720	379	258	274	202
構造・階数	RC,9F/B1F	RC,7F	RC,11F	RC,5F	RC,3F	RC,6F
建築時期	平成12年10月	平成5年8月	平成12年10月	平成12年5月	平成12年9月	平成4年2月
賃貸可能戸数(戸)	40	33	30	17	34	23
	R-7 アプリール垂水	R-8 ニューシティレジデンス 上本町	R-9 クレスト草津	R-10 ニューシティレジデンス 本町イースト	R-11 ニューシティレジデンス 新梅田	R-12 ニューシティレジデンス 静岡鷹匠
						
所在地	兵庫県神戸市垂水区 高丸7-3-1	大阪府大阪市天王寺区 上本町5-3-17	滋賀県草津市笠山 5-3-27	大阪府大阪市中央区 久太郎町1-3-7	大阪府大阪市北区 中津6-8-21	静岡県静岡市葵区鷹匠 2-14-8
取得価格(百万円)	1,710	855	3,830	1,740	1,640	770
構造・階数	RC,12F	RC,11F	RC,11F/B2F	RC,15F	RC,11F	RC,12F
建築時期	平成15年1月	平成16年7月	平成11年2月	平成17年2月	平成17年2月	平成18年2月
賃貸可能戸数(戸)	99	30	540	117	108	45

物件一覧(9) ～地方～

地方

	R-13 ニューシティレジデンス 阿倍野	R-14 ニューシティレジデンス 大手通	R-15 ニューシティレジデンス 栄
	 (取得予定)	 (取得予定)	完成予想図  (取得予定)
所在地	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋2-4-37	大阪府大阪市中央区大手通2-4-15	名古屋市中区栄4-16 (以下未定)
取得価格(百万円)	5,400	382	1,360
構造・階数	SRC,15F	RC,11F	RC,13F
建築時期	平成18年1月	平成18年1月	平成19年3月(予定)
賃貸可能戸数(戸)	153	31	74(予定)

各物件の収益状況と期末稼働率

各物件の収益状況と期末稼働率(第2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
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 新宿壹番館	NCR 新宿貳番館	NCR 日本橋イースト	NCR 日本橋ウエスト
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	90.1%	91.8%	81.8%	91.6%	100.0%	94.4%	97.6%	98.4%	100.0%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	114,470	88,652	84,917	57,158	50,187	58,474	27,489	51,779	44,392
賃貸料収入	103,886	80,179	76,516	55,131	44,473	56,785	26,785	46,477	41,714
その他収入	10,583	8,472	8,400	2,026	5,713	1,688	703	5,302	2,677
(B)賃貸事業費用	28,725	20,030	19,961	9,241	9,940	10,719	5,308	11,711	10,868
修繕維持費	5,694	3,741	4,440	1,339	2,753	2,622	1,513	2,117	1,992
水道光熱費	1,363	1,143	3,804	688	586	773	518	1,930	1,455
物件管理委託料	3,250	2,506	2,370	1,680	1,503	1,691	792	1,449	1,312
固定資産税等	659	1,549	1,377	1,037	2,565	1,703	862	1,053	271
保険料	208	186	190	148	113	129	61	117	117
仲介手数料及び広告費等	11,586	9,333	5,965	3,025	1,266	2,289	826	3,741	4,301
信託報酬	945	1,160	1,100	805	606	692	311	405	400
その他	5,015	409	712	516	545	816	422	897	1,018
(C)NOI (=A-B)	85,745	68,622	64,955	47,917	40,246	47,755	22,181	40,068	33,524
(D)減価償却費	9,441	8,682	9,400	8,177	4,990	6,428	2,939	5,635	5,793
(E)賃貸事業損益(=C-D)	76,303	59,939	55,555	39,740	35,255	41,326	19,241	34,433	27,730
(F)資本的支出	162	-	961	543	-	-	-	-	-
NCF (=C-F)	85,583	68,622	63,994	47,373	40,246	47,755	22,181	40,068	33,524

物件番号	C-10	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18
物件名	NCR 銀座ツイン I	NCR 銀座ツイン II	NCR原宿	NCR三田	NCR 代々木上原	NCR 千駄ヶ谷	NCR 新宿7丁目	NCR 市谷左内町	NCR日本橋 人形町 I
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	85.9%	93.7%	100.0%	87.1%	100.0%	76.0%	100.0%	85.0%	100.0%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	32,275	31,477	30,745	30,349	23,380	17,295	18,217	15,431	35,076
賃貸料収入	30,786	29,738	28,634	29,035	21,641	15,734	17,891	14,417	34,086
その他収入	1,489	1,738	2,111	1,314	1,738	1,561	326	1,014	989
(B)賃貸事業費用	6,798	4,471	7,260	6,166	5,490	5,750	5,045	5,024	7,084
修繕維持費	1,658	1,008	1,605	1,455	2,037	1,902	1,196	1,245	1,670
水道光熱費	690	580	469	549	217	303	445	248	630
物件管理委託料	920	874	946	859	630	482	533	519	1,056
固定資産税等	365	297	1,119	356	732	796	1,044	677	-
保険料	96	84	78	79	53	47	59	48	111
仲介手数料及び広告費等	2,610	1,158	2,276	1,698	1,123	1,684	1,039	1,743	2,396
信託報酬	200	200	400	400	400	400	400	400	400
その他	256	268	365	767	295	134	326	141	818
(C)NOI (=A-B)	25,477	27,006	23,484	24,182	17,890	11,544	13,172	10,407	27,991
(D)減価償却費	4,918	4,305	3,784	3,752	2,446	2,145	2,755	2,250	5,521
(E)賃貸事業損益(=C-D)	20,559	22,700	19,700	20,429	15,443	9,398	10,416	8,156	22,470
(F)資本的支出	-	-	850	104	-	134	684	1,493	-
NCF (=C-F)	25,477	27,006	22,634	24,077	17,890	11,410	12,488	8,914	27,991

各物件の収益状況と期末稼働率(第2期実績) (2)

物件番号	C-19	C-20	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25	C-26	C-27
物件名	NCR日本橋 人形町Ⅱ	NCR 新宿茶ノ水	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	NCR高輪台
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	94.8%	91.6%	98.7%	94.8%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	38,758	33,448	87,077	45,619	41,965	24,338	96,062	93,366	30,446
賃貸料収入	36,879	33,070	82,185	42,340	40,763	23,314	96,000	83,194	28,702
その他収入	1,878	378	4,891	3,279	1,202	1,024	62	10,172	1,743
(B)賃貸事業費用	7,316	4,327	10,673	10,166	5,859	5,465	11,940	17,998	7,809
修繕維持費	2,061	1,315	2,071	2,306	1,440	1,471	3,543	4,367	1,255
水道光熱費	655	474	1,331	616	549	487	701	793	369
物件管理委託料	1,158	1,010	2,576	1,311	1,274	727	4,193	3,040	920
固定資産税等	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	109	90	164	135	99	76	251	238	79
仲介手数料及び広告費等	2,083	415	2,979	4,091	1,253	1,772	526	8,528	3,788
信託報酬	400	400	400	400	514	294	1,000	400	400
その他	847	620	1,149	1,304	727	633	1,724	630	995
(C)NOI(=A-B)	31,441	29,121	76,403	35,452	36,106	18,873	84,121	75,368	22,636
(D)減価償却費	5,740	4,628	10,941	6,766	4,987	4,026	13,143	11,338	3,849
(E)賃貸事業損益(=C-D)	25,701	24,492	65,462	28,686	31,118	14,847	70,977	64,029	18,786
(F)資本的支出	-	-	-	1,722	-	-	383	306	202
NCF(=C-F)	31,441	29,121	76,403	33,730	36,106	18,873	83,737	75,061	22,434

物件番号	C-28	C-29	C-30	C-31	C-32	C-33	C-36	M-1	M-2
物件名	NCR日本橋 人形町Ⅳ	NCR 新宿御苑Ⅱ	NCR銀座 イーストⅣ	NCR高輪台Ⅱ	NCR南麻布	NCR南麻布 イースト	NCR高輪	NCR 目黒三田	NCR等々力
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月21日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月21日 至:平成18年2月28日	自:平成17年12月26日 至:平成18年2月28日	自:平成18年1月11日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	161	161	65	49	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	100.0%	100.0%	73.3%	100.0%	92.3%	100.0%	66.1%	96.2%	96.4%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	27,833	17,010	15,144	34,732	18,148	14,957	46,019	189,009	59,970
賃貸料収入	27,833	17,010	14,682	32,568	17,347	12,256	42,481	172,703	54,268
その他収入	-	-	462	2,164	800	2,701	3,538	16,305	5,702
(B)賃貸事業費用	3,805	2,599	3,705	8,266	5,467	2,668	21,847	34,810	16,108
修繕維持費	814	802	1,228	1,182	981	585	1,964	6,535	5,379
水道光熱費	446	173	406	339	167	87	690	7,870	843
物件管理委託料	989	804	479	1,120	584	199	1,455	5,685	1,764
固定資産税等	-	-	-	-	-	-	-	5,643	4,668
保険料	72	49	46	85	45	24	147	297	177
仲介手数料及び広告費等	127	185	643	4,436	2,945	1,427	14,884	5,422	2,328
信託報酬	400	400	400	476	261	157	1,033	2,123	647
その他	955	184	501	625	482	188	1,672	1,232	300
(C)NOI(=A-B)	24,027	14,410	11,439	26,466	12,680	12,289	24,172	154,198	43,861
(D)減価償却費	4,099	2,728	2,490	4,794	2,622	2,106	11,225	22,933	7,245
(E)賃貸事業損益(=C-D)	19,928	11,681	8,948	21,671	10,057	10,182	12,947	131,265	36,615
(F)資本的支出	239	167	191	270	237	238	570	1,567	1,069
NCF(=C-F)	23,788	14,242	11,247	26,196	12,442	12,050	23,602	152,631	42,792

各物件の収益状況と期末稼働率(第2期実績) (3)

物件番号	M-3	M-4	M-5	M-6	M-7	M-8	M-9	M-10	M-11
物件名	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	NCR根岸	NCR上池台
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	96.5%	86.2%	91.9%	95.0%	89.2%	100.0%	100.0%	100.0%	92.9%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	38,584	29,524	30,614	27,725	28,945	17,922	18,032	11,090	8,651
賃貸料収入	33,682	26,526	27,924	23,959	25,155	17,712	11,679	9,813	7,502
その他収入	4,902	2,998	2,689	3,765	3,790	210	6,352	1,277	1,148
(B)賃貸事業費用	7,451	6,929	6,260	7,062	8,605	3,471	5,881	3,096	3,109
修繕維持費	1,795	1,437	1,511	2,131	2,093	1,191	1,533	1,231	385
水道光熱費	604	721	376	528	1,229	387	497	241	53
物件管理委託料	1,045	907	877	792	831	537	477	313	237
固定資産税等	276	1,304	1,021	2,022	1,663	709	1,181	460	106
保険料	122	74	81	85	104	55	59	39	25
仲介手数料及び広告費等	2,961	1,771	1,758	826	2,184	58	1,586	274	1,241
信託報酬	400	374	400	400	250	400	400	400	400
その他	244	337	234	275	246	133	145	134	659
(C)NOI (=A-B)	31,133	22,595	24,353	20,662	20,340	14,450	12,151	7,994	5,541
(D)減価償却費	6,141	3,557	3,933	3,071	4,019	2,818	1,846	1,853	1,365
(E)賃貸事業損益(=C-D)	24,991	19,037	20,419	17,590	16,321	11,632	10,305	6,140	4,175
(F)資本的支出	-	-	-	584	23,980	-	-	-	585
NCF(=C-F)	31,133	22,595	24,353	20,078	-3,639	14,450	12,151	7,994	4,956

物件番号	M-12	M-13	M-14	M-15	M-16	M-17	M-18	M-19	M-20
物件名	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池袋
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月21日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	161
期末稼働率(平成18年2月末)	97.9%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	96.4%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	39,607	31,757	29,888	29,609	40,192	42,314	24,818	19,402	61,906
賃貸料収入	36,920	29,668	27,633	29,064	37,855	36,868	22,103	16,902	59,209
その他収入	2,687	2,088	2,255	545	2,337	5,445	2,714	2,500	2,697
(B)賃貸事業費用	7,881	5,404	4,922	4,995	4,591	10,027	19,303	10,022	25,330
修繕維持費	2,850	2,155	1,621	2,325	1,310	2,166	1,462	1,235	3,053
水道光熱費	529	474	543	483	403	366	375	696	1,154
物件管理委託料	1,155	939	862	875	1,181	1,304	814	567	2,095
固定資産税等	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	125	97	91	95	94	94	86	75	213
仲介手数料及び広告費等	2,356	844	1,296	404	886	4,599	15,840	6,882	17,326
信託報酬	400	400	339	304	400	400	378	236	1,004
その他	462	492	169	505	315	1,095	345	328	482
(C)NOI (=A-B)	31,726	26,352	24,965	24,614	35,600	32,286	5,514	9,380	36,576
(D)減価償却費	6,187	4,829	4,529	4,823	5,220	4,468	4,360	3,831	12,089
(E)賃貸事業損益(=C-D)	25,538	21,522	20,435	19,790	30,380	27,817	1,154	5,549	24,487
(F)資本的支出	-	-	-	-	-	376	-	-	321
NCF(=C-F)	31,726	26,352	24,965	24,614	35,600	31,910	5,514	9,380	36,254

各物件の収益状況と期末稼働率(第2期実績) (4)

物件番号	M-21	M-22	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5	G-6	G-7
物件名	NCR要町	NCR 上野タワー	NCR横浜イースト	NCR 船橋本町	SH元住吉	NCR豊田	NCR西船橋	NCR舞浜	NCR 市川妙典
運用期間	自:平成18年1月11日 至:平成18年2月28日	自:平成18年2月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	49	28	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	93.1%	98.6%	95.1%	98.4%	100.0%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	10,895	26,401	227,070	39,732	45,640	46,428	34,169	28,268	26,871
賃貸料収入	10,717	7,934	197,310	39,732	41,402	38,790	31,783	27,353	26,796
その他収入	178	18,466	29,760	-	4,237	7,637	2,386	915	75
(B)賃貸事業費用	1,317	6,542	41,602	6,364	15,342	18,095	6,953	4,937	4,226
修繕維持費	355	2,368	10,167	1,763	7,214	6,572	1,660	968	789
水道光熱費	6	46	2,856	14	3	961	613	408	205
物件管理委託料	284	90	6,478	1,986	1,233	1,306	967	1,381	1,344
固定資産税等	-	-	12,042	1,952	3,464	2,954	1,739	1,357	1,282
保険料	21	36	742	89	206	187	91	78	67
仲介手数料及び広告費等	319	3,848	5,995	-	2,729	4,803	967	192	-
信託報酬	201	115	1,688	400	370	400	400	400	400
その他	128	37	1,631	158	119	909	511	151	136
(C)NOI(=A-B)	9,577	19,858	185,467	33,367	30,297	28,332	27,216	23,331	22,644
(D)減価償却費	1,654	2,482	44,025	4,760	6,038	9,488	4,538	3,829	3,106
(E)賃貸事業損益(=C-D)	7,923	17,375	141,441	28,606	24,259	18,844	22,678	19,501	19,537
(F)資本的支出	195	371	-	708	696	1,848	-	-	-
NCF(=C-F)	9,382	19,486	185,467	32,658	29,601	26,484	27,216	23,331	22,644

物件番号	G-8	G-9	G-10	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15	G-16
物件名	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
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	100.0%	100.0%	87.8%	77.2%	100.0%	89.9%	94.7%	100.0%	87.9%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	22,574	22,941	18,961	11,689	14,717	15,984	14,399	9,301	7,800
賃貸料収入	20,490	22,761	16,880	10,529	13,761	15,652	13,154	7,611	7,318
その他収入	2,084	180	2,080	1,159	955	332	1,245	1,689	481
(B)賃貸事業費用	6,437	3,802	8,236	4,499	3,847	3,799	3,580	4,881	3,627
修繕維持費	2,277	742	3,226	1,744	1,218	1,310	1,330	2,166	1,623
水道光熱費	322	192	199	186	359	296	137	-	-
物件管理委託料	633	1,147	864	534	426	463	415	226	221
固定資産税等	1,057	1,144	1,086	812	859	921	711	787	602
保険料	101	63	62	46	48	76	56	78	89
仲介手数料及び広告費等	1,469	-	2,260	648	343	101	396	1,166	629
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400	400
その他	175	112	136	127	191	230	132	56	62
(C)NOI(=A-B)	16,137	19,138	10,724	7,190	10,869	12,185	10,819	4,419	4,172
(D)減価償却費	4,784	2,960	2,946	2,124	2,386	3,874	2,270	1,762	1,547
(E)賃貸事業損益(=C-D)	11,353	16,178	7,777	5,065	8,483	8,310	8,548	2,657	2,625
(F)資本的支出	325	484	-	-	570	-	753	238	-
NCF(=C-F)	15,811	18,653	10,724	7,190	10,299	12,185	10,066	4,180	4,172

各物件の収益状況と期末稼働率(第2期実績) (5)

物件番号	G-17	G-18	G-19	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6
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
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	181	181	181	181	181	181
期末稼働率(平成18年2月末)	100.0%	97.2%	95.7%	89.9%	100.0%	93.3%	100.0%	97.1%	96.5%
(千円)									
(A)賃貸事業収入	19,689	14,140	8,581	27,749	28,287	16,244	11,777	16,797	9,622
賃貸料収入	19,585	13,215	8,357	25,638	25,987	14,637	9,703	14,687	9,117
その他収入	104	925	224	2,110	2,300	1,607	2,074	2,109	504
(B)賃貸事業費用	2,640	3,759	2,513	7,060	4,560	3,660	3,907	4,789	4,043
修繕維持費	853	1,686	1,009	2,656	987	965	1,440	1,614	2,055
水道光熱費	234	226	341	433	56	364	321	157	-
物件管理委託料	992	770	449	785	1,013	451	336	476	275
固定資産税等	-	-	-	1,539	1,958	863	663	1,148	820
保険料	58	51	25	141	105	68	52	83	100
仲介手数料及び広告費等	-	521	187	368	80	217	416	578	331
信託報酬	400	400	400	400	252	400	400	400	400
その他	102	103	100	735	108	329	276	330	61
(C)NOI (=A-B)	17,049	10,380	6,067	20,689	23,726	12,584	7,869	12,007	5,578
(D)減価償却費	3,202	2,838	1,757	7,482	6,472	3,142	1,892	1,707	2,330
(E)賃貸事業損益(=C-D)	13,846	7,541	4,309	13,206	17,253	9,441	5,977	10,300	3,248
(F)資本的支出	-	-	-	-	224	-	-	839	-
NCF(=C-F)	17,049	10,380	6,067	20,689	23,501	12,584	7,869	11,167	5,578

物件番号	R-7	R-8	R-9	R-10	R-11
物件名	アブリーレ 垂水	NCR 上本町	クレスト 草津	NCR 本町イースト	NCR 新梅田
運用期間	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年9月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年12月1日 至:平成18年2月28日	自:平成17年12月1日 至:平成18年2月28日
運用日数	181	181	181	90	90
期末稼働率(平成18年2月末)	100.0%	90.7%	100.0%	91.8%	95.7%
(千円)					
(A)賃貸事業収入	62,316	30,669	158,398	30,961	31,245
賃貸料収入	62,148	27,757	155,520	28,678	27,752
その他収入	168	2,911	2,878	2,282	3,492
(B)賃貸事業費用	713	5,561	5,482	3,487	3,771
修繕維持費	50	2,466	1,210	782	1,261
水道光熱費	-	431	-	844	381
物件管理委託料	-	918	1,583	1,099	1,111
固定資産税等	-	-	-	-	-
保険料	231	97	538	86	85
仲介手数料及び広告費等	-	829	425	64	570
信託報酬	427	299	1,340	304	287
その他	4	518	382	305	74
(C)NOI (=A-B)	61,602	25,108	152,915	27,473	27,473
(D)減価償却費	10,888	4,932	40,119	5,342	5,452
(E)賃貸事業損益(=C-D)	50,713	20,175	112,796	22,130	22,021
(F)資本的支出	-	-	907	417	403
NCF(=C-F)	61,602	25,108	152,008	27,056	27,070

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、募集・勧誘・営業等を目的とするものではありません。ニューシティ・レジデンス投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。また、投資決定は投資家ご自身の判断と責任でなさいますようお願いいたします。
- 本資料で提供している情報は、証券取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府例、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、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、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響をうけるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料で提供している内容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。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。