



---

# ニューシティ・レジデンス投資法人

## 第3期 (平成18年8月期) 決算説明会資料

---

平成18年11月24日

**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3期決算ハイライト

- 第3期決算サマリー
- 第3期財務指標
- 第4期収益予想

### 2. 資産運用状況

- 第3期運用ハイライト

#### 1) 外部成長

- 資産規模拡大の推移
- 第3期追加取得資産の概要(1)(2)
- ポートフォリオの分散状況
- 今後の取得予定資産
- ポートフォリオの入替え
- 外部成長の4つの柱

#### 2) 内部成長

- リーシング力の向上
- エリア別稼働率の推移
- 新規契約 & 更新時の賃料動向と賃料坪単価の推移
- 賃貸住宅市場動向
- 建物管理の質向上とコスト削減
- ブランド戦略の推進
- モニタリング調査の実施
- 内部成長の4つの柱

### 3. 財務戦略

- 財務方針
- オファリングの概要
- 有利子負債残高

### 4. 第3期決算概要

- 損益計算書
- 貸借対照表

### Appendices

- 投資口価格の推移
- 第3期末投資主概況
- 本投資法人の投資方針
- 成長戦略を支えるネットワーク
- 本投資法人のスポンサー
- 本投資法人のストラクチャー
- 運用体制
- 利益相反対策

### 第3期各物件の収益状況と稼働率の推移

# 1. 第3期決算ハイライト

	第2期 (平成18年2月期)	第3期 (平成18年8月期)	差異
運用日数	181日	184日	
営業収益	3,347百万円	4,201百万円	854百万円 (+25.5%)
営業利益	1,739百万円	2,076百万円	336百万円 (+19.3%)
当期純利益	1,434百万円	1,631百万円	197百万円 (+13.8%)
1口当たり分配金額	11,692円	13,302円	1,610円 (+13.8%)
総資産額	135,663百万円	164,095百万円	28,432百万円 (+21.0%)
有利子負債総額	66,900百万円	94,600百万円	27,700百万円 (+41.4%)
純資産額	66,540百万円	66,756百万円	216百万円 (+0.3%)

<ご参考>

	第3期予想 (平成18年5月31日発表)	第3期実績	予想との 対比
営業収益	4,130百万円	4,201百万円	+1.7%
当期純利益	1,618百万円	1,631百万円	+0.8%
1口当たり分配金額	13,200円	13,302円	+0.8%

第3期末保有資産(平成18年8月末)

物件数	93物件
取得価格合計	1,504億円
賃貸可能戸数	5,409戸
期末稼働率	92.3 %

第3期の主なプラス要因

- ◆ 2期取得物件(9物件)のフル寄与 +441百万円 (うちNCR高輪が約半分 2期末稼働率 66.1 %→3期末稼働率 97.7%)
- ◆ 3期取得物件(7物件)の寄与 +371百万円

第3期の主なマイナス要因

- ◆ 不動産賃貸事業費用 ▲350百万円 (うち固定資産税の増加 ▲48百万円、減価償却費の増加 ▲151百万円、新規取得物件のリーシング費用 ▲84百万円)
- ◆ 投資法人債の利息 ▲111百万円 (平成18年2月24日発行、3期は半年分の利息)

	第1期 (平成17年8月期)	第2期 (平成18年2月期)	第3期 (平成18年8月期)
当期運用日数	260日	181日	184日
総資産額	104,678百万円	135,663百万円	164,094百万円
純資産額	40,503百万円	66,539百万円	66,756百万円
出資総額	39,357百万円	65,106百万円	65,106百万円
発行済投資口数	74,556口	122,612口	122,612口
1口当たり純資産額	543,268円	542,687円	544,451円
1口当たり分配金額	15,381円	11,692円	13,302円
総資産経常利益率(年換算) <sup>(注1)</sup>	2.2%	2.4%	2.2%
自己資本利益率(年換算) <sup>(注2)</sup>	4.1%	5.4%	4.9%
自己資本比率 <sup>(注3)</sup>	38.7%	49.0%	40.7%
物件数	77物件	86物件	93物件
総賃貸可能面積	153,429.01m <sup>2</sup>	183,722.52m <sup>2</sup>	227,310.82m <sup>2</sup>
期末稼働率	91.7%	94.6%	92.3%
NOI <sup>(注4)</sup>	2,591百万円	2,637百万円	3,293百万円
FFO <sup>(注5)</sup>	1,657百万円	1,934百万円	2,282百万円
1口当たりFFO	22,231円	15,774円	18,616円
有利子負債総額	62,200百万円	66,900百万円	94,600百万円
LTV(有利子負債/総資産)	59.4%	49.3%	57.6%
LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額))	61.2%	50.7%	59.2%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ <sup>(注6)</sup>	9.3倍	12.7倍	10.5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) FFO = 当期純利益+当期減価償却費

(注6) 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7) 金額については記載未満の数字を切捨てて表示、パーセント表示と倍率については、小数点第2位を四捨五入

	第1期実績 (260日間)	第2期実績 (181日間)	第3期実績 (184日間)	第4期予想 (181日間)
営業収益	3,224百万円	3,346百万円	4,201百万円	5,442百万円
経常利益	1,151百万円	1,435百万円	1,635百万円	2,384百万円
当期純利益	1,146百万円	1,433百万円	1,630百万円	2,382百万円
1口当たり分配金額 (年換算)	15,381円 (21,592円)	11,692円 (23,577円)	13,302円 (26,387円)	14,520円 (29,280円)
(前期比)	-	(+9.2%)	(+11.9%)	(+11.0%)

### <第4期収益予想の前提条件>

- ◆ 物件数92物件: 第3期末保有93物件に、平成18年12月1日取得予定の2物件(NCR東日本橋(仮称)、NCR八雲(仮称))を加え、平成18年10月31日譲渡済の3物件(NCR目黒三田、NCR経堂、NCR上本町)を除いた92物件
- ◆ 発行済投資口数 164,068口: 第3期末現在の122,612口に、平成18年10月27日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行(40,000口)及びオーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当の上限口数(1,456口)を加えた164,068口
- ◆ 減価償却費: 704百万円
- ◆ 有利子負債比率: 約46%  $\text{有利子負債比率} = \frac{\text{有利子負債額}}{\text{有利子負債額} + \text{出資総額}} \times 100$

### <第5期収益予想>

- ◆ 前提物件数94物件: 第4期末保有予定の92物件に、平成19年3月取得予定のNCR栄及び平成19年6月取得予定のNCR森下ウエスト(仮称)を加えた94物件
- ◆ 収益予想: 営業収益 4,593百万円、当期純利益 1,827百万円、1口当たり分配金 11,130円

## 2. 資産運用状況

## 外部成長

- 1,500億円目標を期中に前倒し達成、資産規模は上場時の約2.5倍へ成長
- 東京圏への重点投資、かつ地方への分散投資を拡大  
～地方の投資比率は、2期末10.1%から3期末15.7%へ
- 取得資産の大型化による効率的ポートフォリオの構築  
～1物件当たりの平均資産規模は、2期末14.2億円から3期末16.2億円へ
- スポンサーの株式会社ニューシティコーポレーションとのパイプライン  
～追加取得7物件のうち6物件をスポンサーから取得

## 内部成長

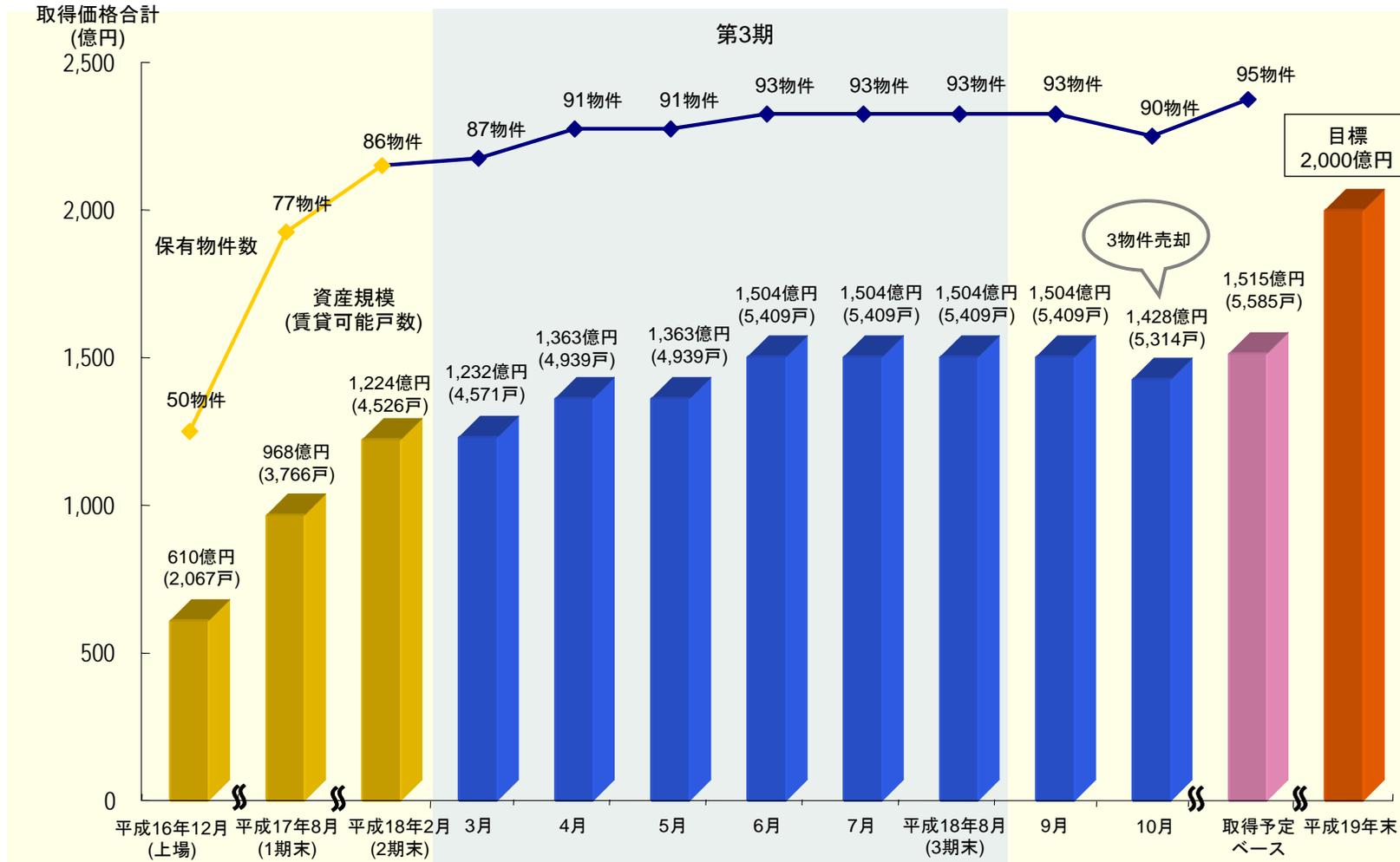
- 「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透
- 高稼働率の達成・向上と新規契約・更新時の賃料上昇
- リーシング実績・ノウハウの蓄積により、大型物件の早期リースアップ
- 効率的な物件管理(群管理)によるコスト削減

## 財務戦略

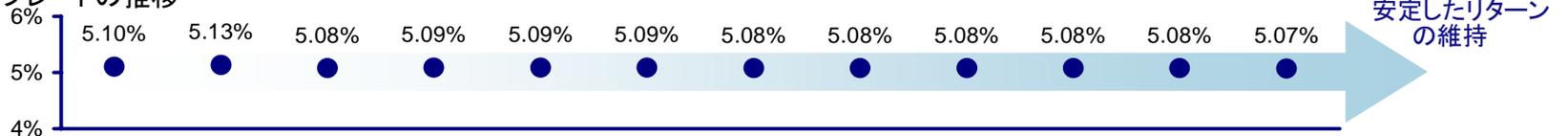
- ムーディーズによるA3(安定的)の格付に加え、格付投資情報センター(R&I)よりA+(安定的)の格付を取得
- 金利の固定化推進により、金利上昇局面に対応
- コミットメントラインの設定、無担保化、借入先の分散による財務の安定化

## 2. 資産運用状況

### 1) 外部成長



## キャップレートの推移



(注) リターンは物件取得時の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。

## 取得物件の大型化

### 第1期に取得した大型資産



#### ■G-1 NCR横浜イースト

取得価格 : 6,753百万円  
 構造・階数 : RC、21F  
 賃貸可能戸数 : 228戸  
 所在地 : 横浜市神奈川区



### 第2期に取得した大型資産



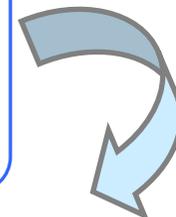
#### ■C-36 NCR高輪

取得価格 : 10,995百万円  
 構造・階数 : SRC、12F  
 賃貸可能戸数 : 169戸  
 所在地 : 港区高輪



#### ■M-22 NCR上野タワー

取得価格 : 2,990百万円  
 構造・階数 : SRC、14F/B1  
 賃貸可能戸数 : 102戸  
 所在地 : 台東区北上野



### ■M-23 NCR品川シーサイドタワー



取得価格 : 9,350百万円  
 所在地 : 品川区東品川4-10-18  
 構造・階数 : RC、25F/B2F  
 建築時期 : 平成17年11月  
 賃貸可能戸数 : 208戸  
 ユニットタイプ : UF(37%)、F(63%)  
 10月末稼働率 : 78.6%

#### コア資産の取得



ロビー

コンシェルジュ  
サービス



スカイガーデン(19F)



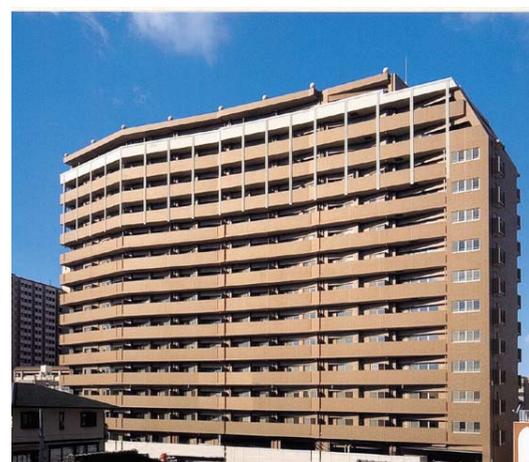
モデルルーム



鑑定評価額 : 9,350百万円  
 直接還元法 : 9,425百万円  
 (CR5.0%)  
 DCF : 9,289百万円  
 (DR4.8%、TCR5.2%)

(注) 取得時の鑑定評価書ベース

### ■R-13 NCR阿倍野



取得価格 : 5,400百万円  
 所在地 : 大阪市阿倍野区阿倍野筋2-4-37  
 構造・階数 : SRC、15F  
 建築時期 : 平成18年1月  
 賃貸可能戸数 : 153戸  
 ユニットタイプ : UF(4%)、F(90%)、P(6%)、その他  
 10月末稼働率 : 84.1%

#### 地方ポートフォリオのコア資産



コンシェルジュサービス



モデルルーム

鑑定評価額 : 5,400百万円  
 直接還元法 : 5,440百万円  
 (CR5.1%)  
 DCF : 5,380百万円  
 (DR5.1%、TCR5.4%)

(注) 取得時の鑑定評価書ベース

## 東京圏へ重点投資、かつ地方への分散投資も拡大

■C-34 NCR銀座



取得価格 : 4,000百万円  
 所在地 : 中央区銀座 8-18-2  
 構造・階数 : RC、14F  
 建築時期 : 平成17年10月  
 賃貸可能戸数 : 96戸  
 ユニットタイプ : S(37%)、UF(63%)  
 10月末稼働率 : 86.3%  
 鑑定評価額 : 4,000百万円  
 直接還元利回り : 4.8%  
 日比谷線東銀座駅から徒歩約7分、大江戸線築地市場駅から徒歩約4分

■C-35 NCR日本橋水天宮



取得価格 : 3,332百万円  
 所在地 : 中央区日本橋 小網町2-1  
 構造・階数 : SRC、RC 12F  
 建築時期 : 平成17年7月  
 賃貸可能戸数 : 88戸  
 ユニットタイプ : UF(85%)、F(15%)  
 10月末稼働率 : 91.5%  
 鑑定評価額 : 3,332百万円  
 直接還元利回り : 5.3%  
 日比谷線・東西線茅場町駅から徒歩約7分、半蔵門線水天宮前駅から徒歩約5分

■R-12 NCR静岡鷹匠



取得価格 : 770百万円  
 所在地 : 静岡市葵区鷹匠 2-14-8  
 構造・階数 : RC、12F  
 建築時期 : 平成18年2月  
 賃貸可能戸数 : 45戸  
 ユニットタイプ : UF(100%)  
 10月末稼働率 : 76.0%  
 鑑定評価額 : 790百万円  
 直接還元利回り : 6.3%  
 JR東海道線・東海道新幹線 静岡駅から徒歩約8分

■R-14 NCR大手通



取得価格 : 382百万円  
 所在地 : 大阪市中央区 大手通2-4-15  
 構造・階数 : RC、11F  
 建築時期 : 平成18年1月  
 賃貸可能戸数 : 31戸  
 ユニットタイプ : S(97%)、その他(3%)  
 10月末稼働率 : 93.7%  
 鑑定評価額 : 430百万円  
 直接還元利回り : 5.5%  
 大阪市営地下鉄堺筋線 北浜駅から徒歩約9分

■R-16 NCR日本橋高津



取得価格 : 4,780百万円  
 所在地 : 大阪市中央区 高津2-4-6  
 構造・階数 : RC、14F/B1F  
 建築時期 : 平成18年1月  
 賃貸可能戸数 : 262戸  
 ユニットタイプ : S(55%)、F(13%)、F(12%)、P(21%)  
 10月末稼働率 : 96.8%  
 鑑定評価額 : 4,780百万円  
 直接還元利回り : 5.1%  
 大阪市営地下鉄堺筋線 日本橋駅から徒歩約3分

(注)鑑定評価額、直接還元利回りは、取得時の鑑定評価書ベース

# ポートフォリオの分散状況

## 築年数

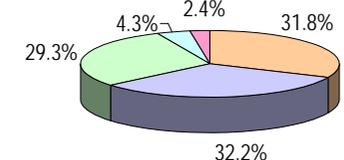
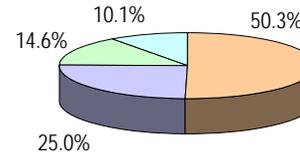
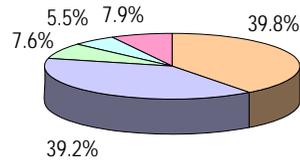
## 投資エリア

## 住居タイプ

第2期末(平成18年2月末時点)

物件数	86物件
資産総額	1,224億円
賃貸可能戸数	4,526戸
ポートフォリオ 予想損失率*	5.1%

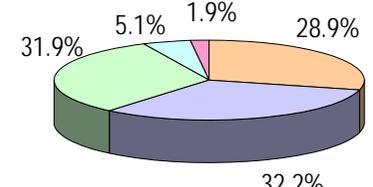
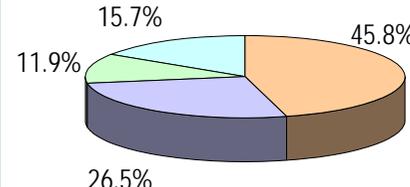
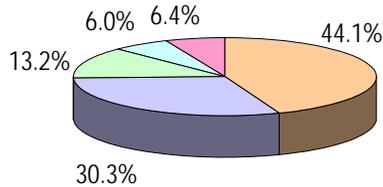
平均築年数3.5年



第3期末(平成18年8月末時点)

物件数	93物件
資産総額	1,504億円
賃貸可能戸数	5,409戸
ポートフォリオ 予想損失率*	4.6%

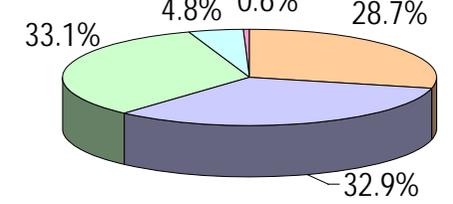
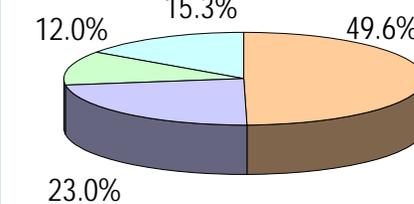
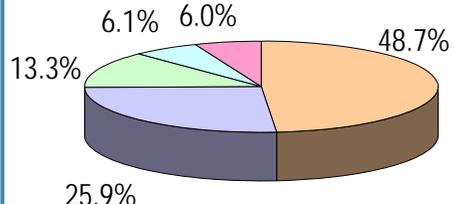
平均築年数3.4年



取得予定ベース

物件数	95物件
資産総額	1,515億円
賃貸可能戸数	5,585戸
ポートフォリオ 予想損失率*	4.5%

平均築年数3.3年



■ 2年以下 ■ 2~4年 ■ 4~6年  
■ 6~8年 ■ 8年超 (10月末時点)

■ 都心主要5区 ■ 東京23区(除く都心主要5区)  
■ 東京23区を除く東京圏 ■ 地方

■ シングルタイプ ■ アーバンファミリータイプ  
■ ファミリータイプ ■ プレミアムタイプ  
■ その他

(注1) 築年数と投資エリアは取得価格に基づき算出、住居タイプは賃貸可能面積に基づき算出。

(注2) 住居タイプの「その他」は、店舗、事務所等、住居以外の用途を表す。

(注3) 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(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、「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、埼玉県を表す。

(注4) 取得予定における築年数、投資エリア、住居タイプ、ポートフォリオ予想損失率は、未竣工である3物件を除いて算出した比率を記載。

(注5) 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期取得予定

### ■C-37 NCR東日本橋(仮称) (平成18年12月1日取得予定)



取得(予定)価格 : 4,930百万円  
 所在地 : 中央区日本橋  
 横山町9-14  
 構造・階数 : RC、16F/B1F  
 建築時期 : 平成18年2月  
 賃貸可能戸数 : 103戸  
 ユニットタイプ : S(37%)、UF(63%)、  
 その他(1%)  
 鑑定評価額 : 4,930百万円  
 直接還元利回り : 4.7%

都営浅草線東日本橋駅から徒歩約2分

### ■M-24 NCR八雲(仮称) (平成18年12月1日取得予定)



取得(予定)価格 : 1,160百万円  
 所在地 : 目黒区八雲  
 2-20-5  
 構造・階数 : RC、3F/B1F  
 建築時期 : 平成17年11月  
 賃貸可能戸数 : 18戸  
 ユニットタイプ : S(13%)、  
 UF(87%)  
 鑑定評価額 : 1,160百万円  
 直接還元利回り : 4.5%

東急東横線都立大学駅から徒歩約13分

## 第5期取得予定

### ■R-15 NCR栄 (平成19年3月取得予定)



(完成予想図)

取得(予定)価格 : 1,361百万円  
 所在地 : 名古屋市中区  
 4-16 (以下未定)  
 構造・階数 : RC、13F  
 建築時期 : 平成19年3月(予定)  
 賃貸可能戸数 : 74戸(予定)  
 査定額 : 1,402百万円  
 直接還元利回り : 5.7%

市営地下鉄東山線・名城線栄駅から徒歩約4分

### ■M-25 NCR森下ウエスト(仮称) (平成19年6月取得予定)

取得(予定)価格 : 810百万円  
 所在地 : 江東区新大橋  
 2-12 (以下未定)  
 構造・階数 : RC、11F  
 建築時期 : 平成19年5月(予定)  
 賃貸可能戸数 : 40戸(予定)  
 査定額 : 828百万円  
 直接還元利回り : 5.1%

都営地下鉄新宿線・大江戸線森下駅から徒歩約3分

## 第6期取得予定

### ■R-17 NCR円山裏参道(仮称) (平成19年9月取得予定)



(完成予想図)

取得(予定)価格 : 486百万円  
 所在地 : 札幌市中央区南2条  
 西21丁目 (以下未定)  
 構造・階数 : RC、10F  
 建築時期 : 平成19年9月(予定)  
 賃貸可能戸数 : 35戸(予定)  
 査定額 : 516百万円  
 直接還元利回り : 5.8%

市営地下鉄東西線西18丁目駅から徒歩約7分

## 第4期に資産売却



物件名称	所在地	取得価格	簿価	鑑定評価額	売却価格	売却価格÷鑑定評価額	売却価格と簿価の差
NCR目黒三田	目黒区三田	6,066百万円	6,093百万円	6,135百万円	7,070百万円	15.2%	977百万円
NCR経堂	世田谷区経堂	715百万円	749百万円	679百万円	757百万円	11.5%	8百万円
NCR上本町	大阪市天王寺区上本町	855百万円	873百万円	855百万円	859百万円	0.5%	▲14百万円
合計		7,636百万円	7,715百万円	7,669百万円	8,686百万円	13.3%	971百万円

- 含み益の実現
- NCR目黒三田
  - ～ オフィス部分の収入比率60%、2012年までの定期賃貸借契約
- 開発物件の取得により平均築年数の改善
  - ～ 売却したNCR経堂はポートフォリオ最古の物件
  - ～ 取得予定の5物件のうち3物件は未竣工
- 5%台の収益率を確保し、ポートフォリオ平均リターンを維持

### <売却資産の概要>

物件数	: 3物件
取得価格合計	: 7,636百万円
賃貸可能戸数	: 95戸
賃貸可能面積	: 8,712.48㎡
平均築年数	: 5.1年(10月末時点)
収益率(NCF)	: 5.2%(第3期末実績NCF/簿価、年率換算)

- (注1) 売却日は平成18年10月31日。  
 (注2) 簿価と鑑定評価額は第3期末(平成18年8月末)時点。  
 (注3) 売却価格は諸費用、固都税の清算分、消費税等を除く。

## 今後の取得予定資産

- NCR東日本橋(仮称)
- NCR八雲(仮称)
- NCR栄
- NCR森下ウエスト(仮称)
- NCR円山裏参道(仮称)

### <取得予定資産の概要>

物件数	: 5物件
取得予定価格合計	: 8,747百万円
賃貸可能戸数	: 271戸
賃貸可能面積	: 13,354.08㎡
平均築年数	: 0.8年(10月末時点の竣工済2物件ベース、未竣工3物件は除く)
収益率(NCF)	: 5.0%(取得時の鑑定評価書に基づく)



## パイプライン戦略

- ◆ スポンサーである株式会社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

## 収益性の重視

- ◆ 賃料上昇可能性の高い地域(都心主要5区)<sup>(注)</sup>への重点投資
- ◆ 地方への分散投資の拡大
- ◆ 低稼働物件のリーシング期間中における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
- ◆ 第4期以降取得予定物件の新規購入先
  - ・ 野村不動産
  - ・ 大和ハウス工業
- ◆ 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

## デュー・デリジェンスの強化

- ◆ 建築中の取得予定物件につき独自の定期施工検査
- ◆ 耐震性能診断の実施
- ◆ 売主による補償・売主からの瑕疵担保請求権の取得

(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表す。

## 2. 資産運用状況 2) 内部成長

## リーシングノウハウの蓄積により、低稼働物件の早期リースアップ

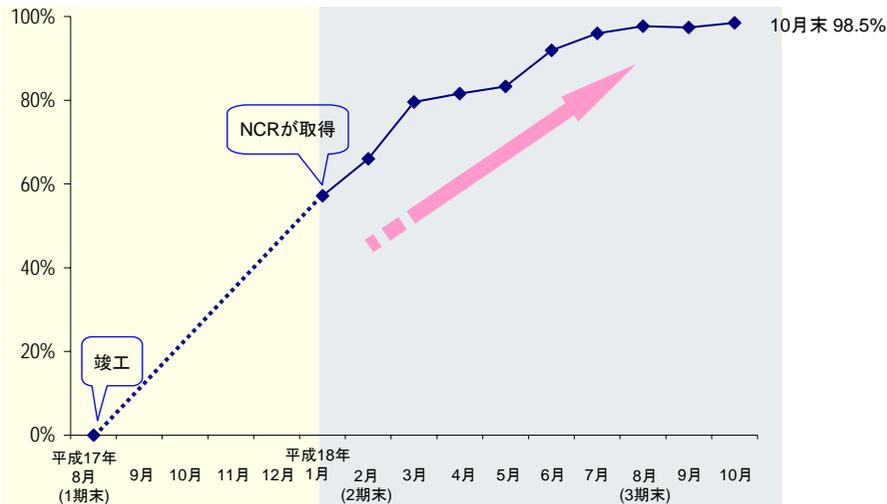
### ■C-36 NCR高輪



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 : 港区高輪2-17-12  
 構造・階数 : SRC、12F  
 賃貸可能戸数 : 169戸  
 建築時期 : 平成17年8月  
 住居タイプ : S(8%)、UF(53%)、  
 F(32%)、P(7%)  
 間取り : 1K(20戸)、1K+S(2戸)、  
 1LDK(97戸)、LDK+S(2戸)、  
 2LDK(41戸)、2LDK+S(6戸)、  
 3LDK(1戸)

50%以上稼働した段階で取得

稼働率の推移



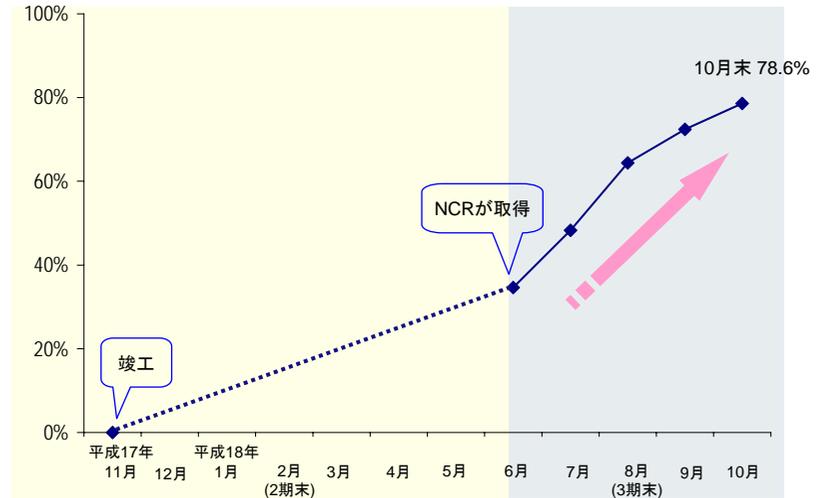
### ■M-23 NCR品川シーサイドタワー



取得価格 : 9,350百万円  
 取得年月日 : 平成18年6月30日  
 所在地 : 品川区東品川4-10-18  
 構造・階数 : RC、25F/B2F  
 賃貸可能戸数 : 208戸  
 建築時期 : 平成17年11月  
 住居タイプ : UF(37%)、F(63%)  
 間取り : 1LDK(35戸)、2LDK(102戸)、  
 3LDK(70戸)、3LDK+S(1戸)

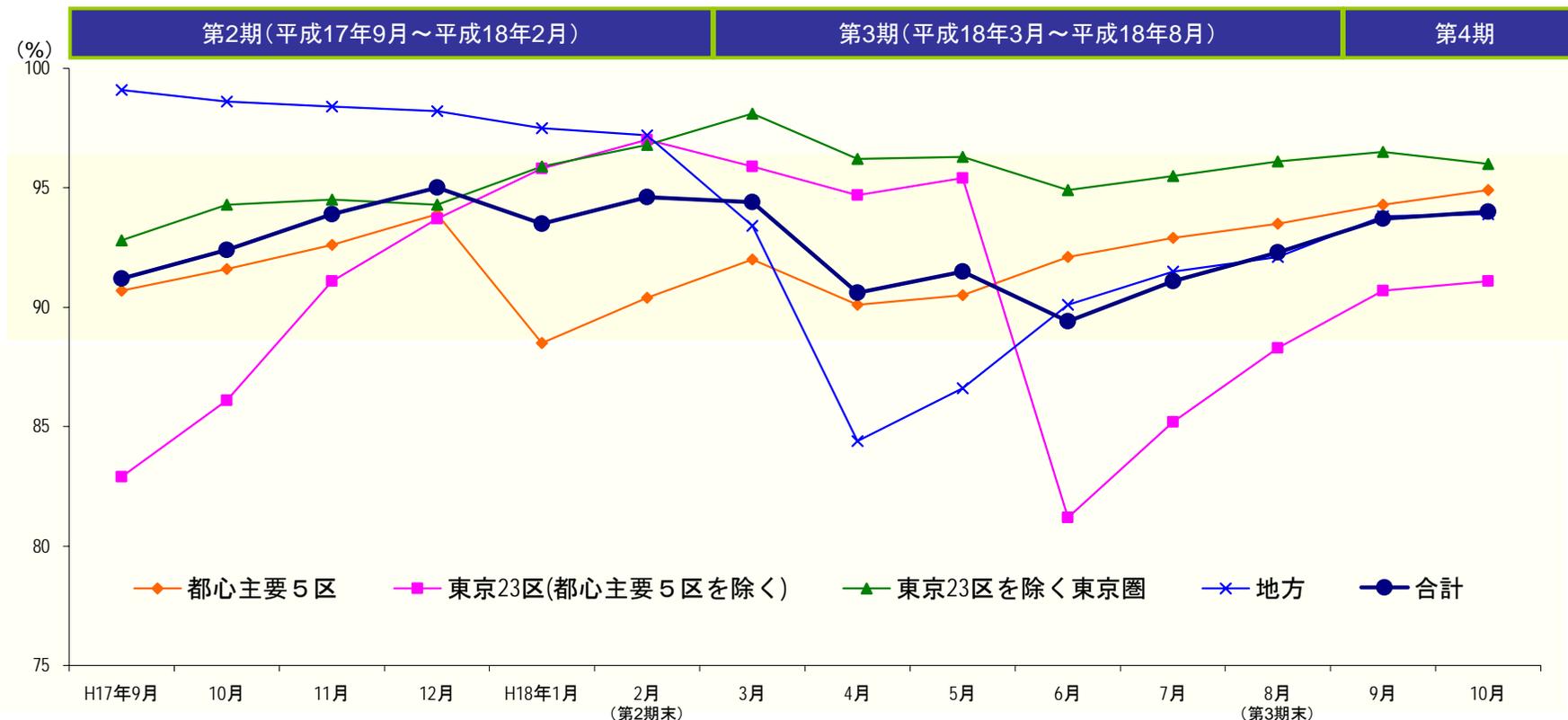
低稼働率での取得によるCFへの影響を軽減するため、売主による賃料保証付で取得

稼働率の推移



(注)稼働率は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を表す。

# エリア別稼働率の推移



	9月	10月	11月	12月	H18年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
合計	91.2%	92.4%	93.9%	95.0%	93.5%	94.6%	94.4%	90.6%	91.5%	89.4%	91.1%	92.3%	93.7%	94.0%

<IPO時の50物件ベース>

93.0%	93.8%	94.1%	94.3%	94.5%	94.9%	94.7%	94.3%	94.4%	93.8%	94.0%	94.1%	94.4%	94.2%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

<第1期末保有の77物件ベース>

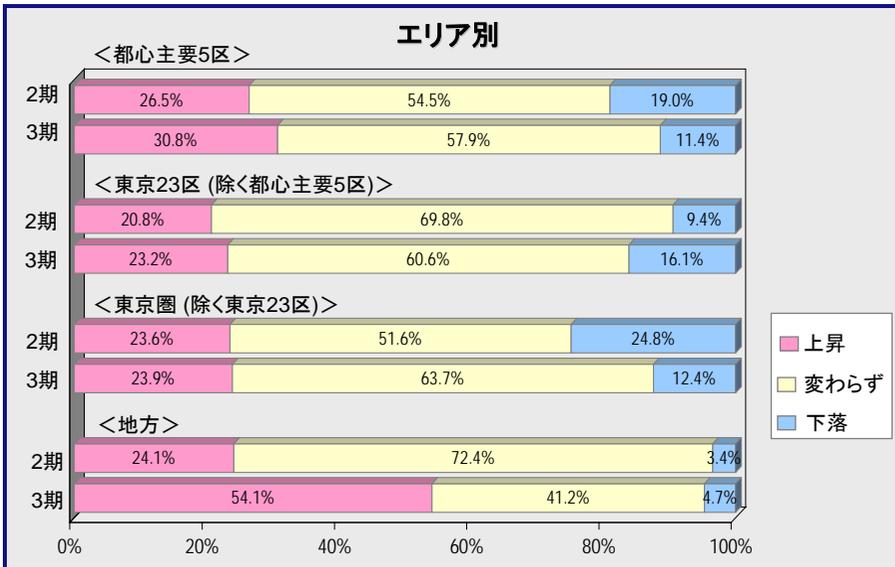
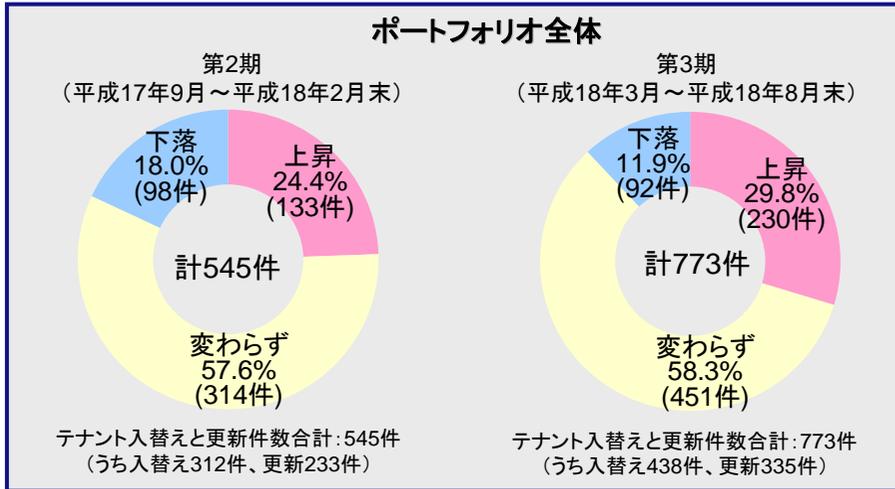
92.7%	93.6%	94.5%	95.6%	95.9%	96.2%	96.0%	95.6%	95.6%	95.5%	95.4%	95.6%	95.7%	95.7%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

<第2期末保有の86物件ベース>

94.6%	95.3%	94.8%	95.0%	95.3%	95.7%	95.8%	96.1%	96.0%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

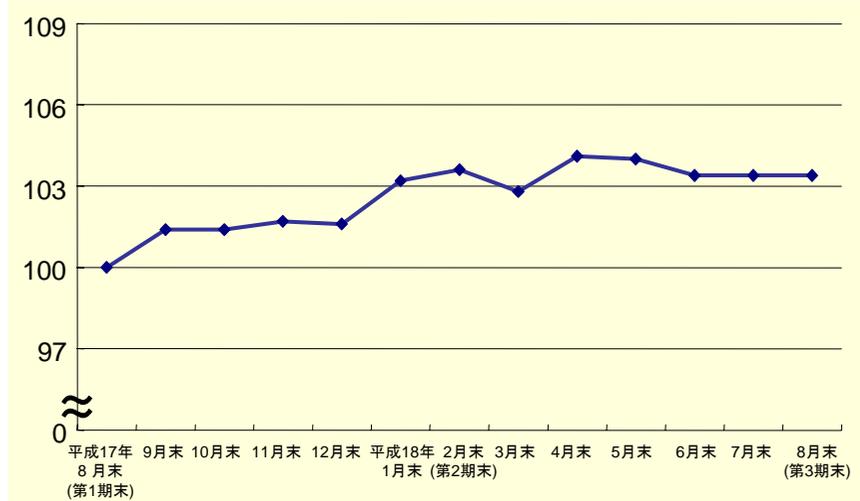
(注) 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除く)」とは、都心主要5区(港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区)を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を表す。

## 期中のテナント入替え(新規契約) & 更新時の新賃料を旧賃料と比較



(注) 上記グラフは件数ベースの割合により作成。

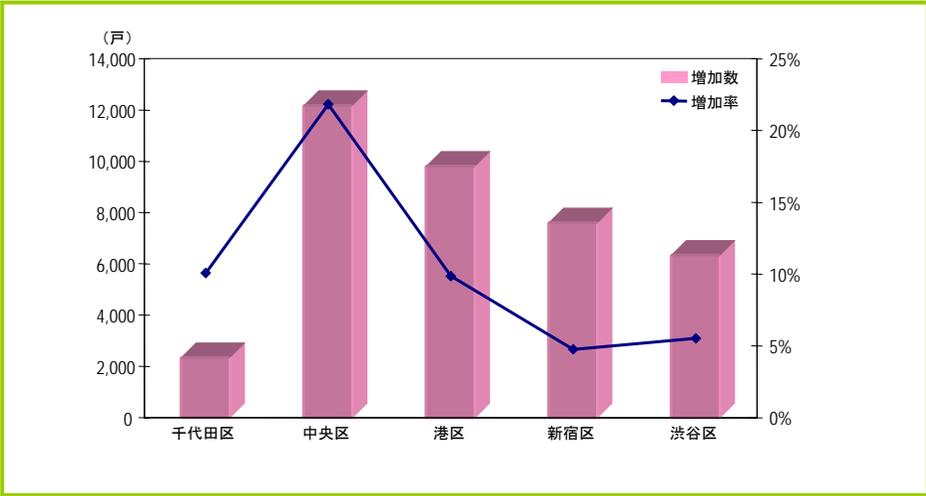
## 賃料坪単価(稼働面積ベース)の推移



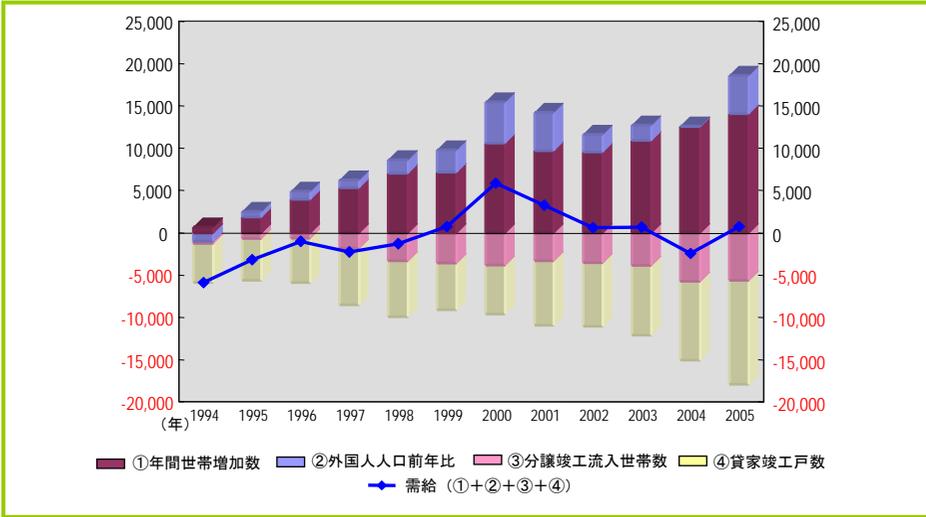
	平成17年8月末 (第1期末)	9月末	10月末	11月末	12月末	平成18年1月末	2月末 (第2期末)
賃料坪単価	100.0	101.4	101.4	101.7	101.6	103.2	103.6
	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末 (第3期末)	
賃料坪単価	102.8	104.1	104.0	103.4	103.4	103.4	

(注1) 平成17年8月末(第1期末)を100とする指数を示す。小数点第2位を四捨五入。  
(注2) 賃料坪単価の算出においては、事務所、店舗等の住居以外の用途にかかる面積を除く。

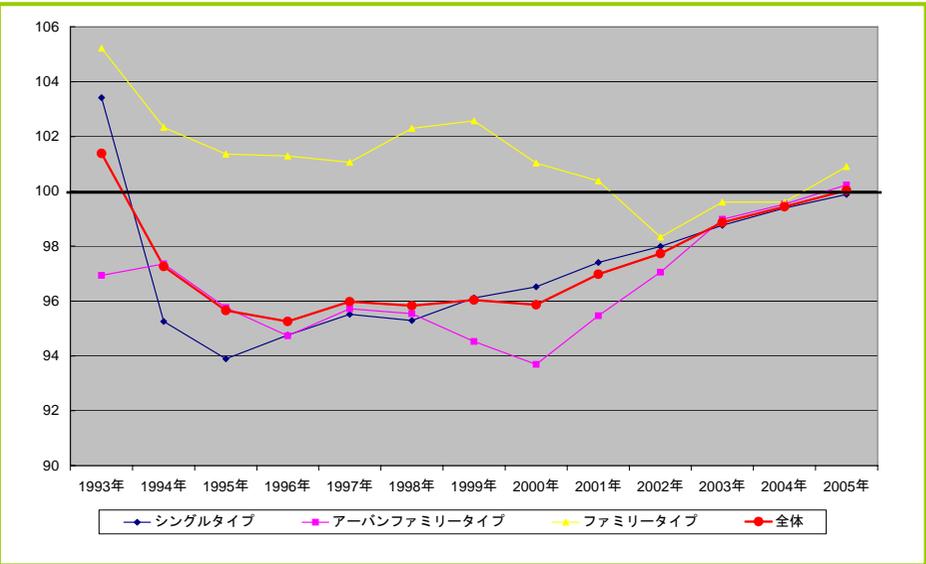
2006-2010年の世帯数増加予測 (都心主要5区)



都心主要5区の需給要因分析

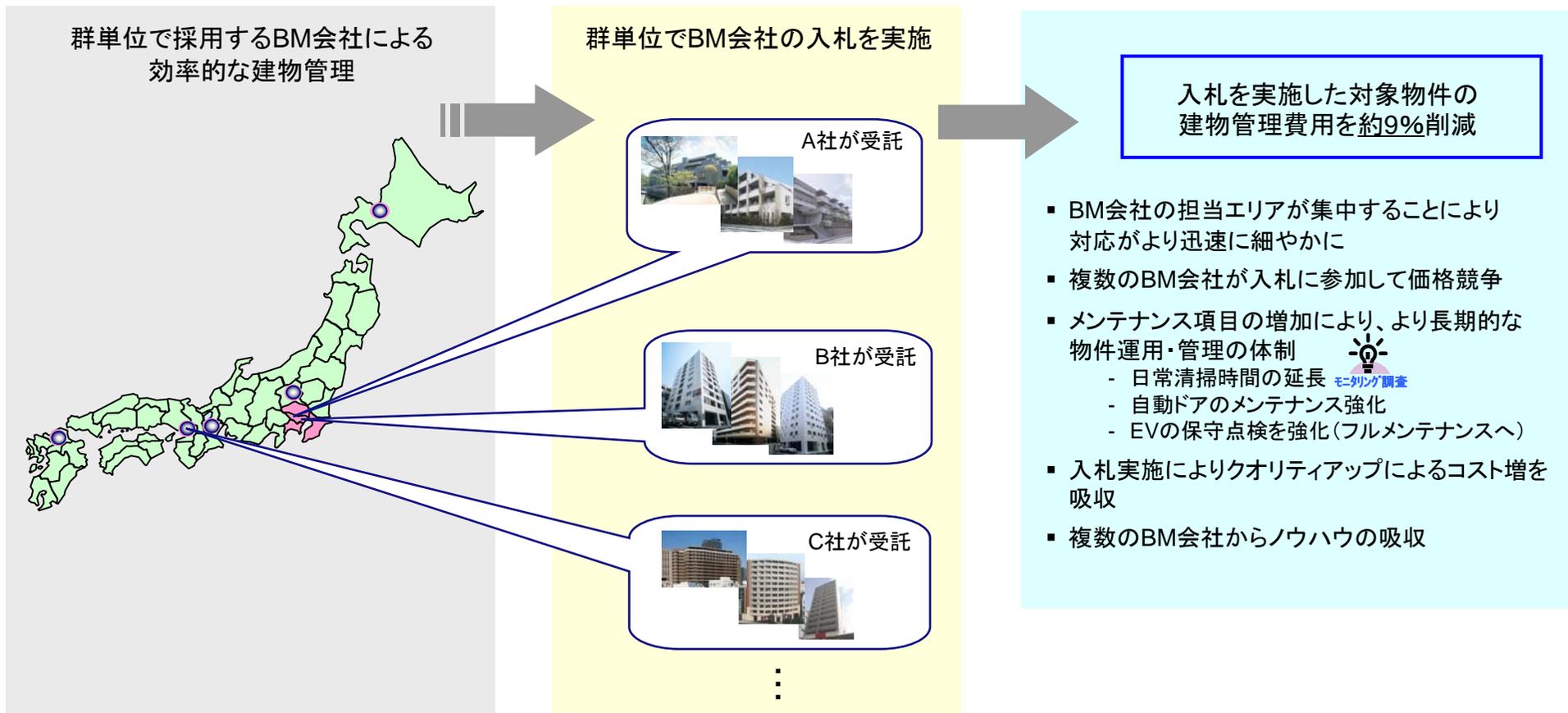


タイプ別成約賃料インデックス(3年移動平均値)



出所: アトラクターズ・ラボ株式会社

- ▶ 群管理を推進し、群単位でBM会社の入札を実施
- ▶ 同時に保守契約内容を見直し、建物管理仕様のクオリティをアップ



## 「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

**New City 24** Renewal  モニタリング調査

東京圏62物件と大阪5物件で提供中

24時間体制の入居者専用ダイヤル。従来の24時間コールセンターサービスを強化、居室内の水漏れ、エアコンの故障等の緊急トラブルや、日常生活での不明・不安なこと、疑問点等、あらゆるご相談・お問合せに対応。契約時からすぐに利用でき、入居前の疑問点や引越しに伴う様々な問合せにも回答。

New City RESIDENCE

お客様専用ダイヤル  
**New City24**

お住まいに関しても24時間サポートします。(年中無休)

**0120-24-5591**

株式会社ニューシティプロパティサービス



平成18年7月よりスタート\*\*\*\*\*  
サービス開始月の実績(7月の1ヶ月間): 受付件数175件、うち出動件数12件  
(問合せ内容例) 有料放送を見たいのですが...  
車庫証明を取りたいのですが...  
誰かが駐車場に停めて困っています...

**ニューシティレジデンスカード** 73物件で提供中

「ニューシティレジデンス」の名称の付された物件に居住する希望者には、特典付きの入居者専用クレジットカードが発行されるサービス。

**【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





**リビングオプション**

衣食住に関わる様々なサービスメニューを用意。ご利用は入居者とサービス会社との直接契約。

**【サービスメニュー】**

- 食材・食料の配達
- 衣類のクリーニング
- ハウスクリーニング
- 家具・家電製品のレンタル
- 家事・買物の代行サービス 等




東京圏45物件で提供中

**リビングハンドブック**

居住者の皆様に、物件の管理体制、リビングオプションの内容、物件の周辺エリア情報、緊急機関情報等を記載した入居者専用ハンドブックを発行。



東京圏45物件で提供中

**入居者専用ホームページ**

賃貸生活に役立つ情報を発信。管理会社と入居者の双方向コミュニケーションにも利用。

**【主なコンテンツ】**

- リビングオプションの案内と利用方法
- 物件の管理体制
- 管理会社からのご案内
- 生活サポート情報
- 住み替えのご案内 等



東京圏45物件で提供中

(注) テナントサービスプログラムは、本投資法人の主要なプロパティマネジメント会社である株式会社ニューシティプロパティサービスを通じて提供。

## テナントサービスの進化・発展

### <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: 毎月(計6回)のアンケートへ回答  
期間中2回の座談会に出席



### アンケートの質問と回答内容の紹介

賃貸物件を探す時に、どんな点を比較検討しましたか？

1. 家賃
2. 築年数
3. 通勤に便利

ニューシティレジデンスに決めた理由は？

1. 新築
2. 駅に近い
3. 会社に近い

賃貸マンションで高級感はどこのような点に感じますか？

1. 部屋のつくり
2. 管理体制
3. 建物のつくり、エントランス

賃貸住宅に住むメリットは？

- ・都合で引越しやすい
- ・ライフスタイル、収入に応じて住まいが替えられる
- ・いつも新築に入居できる

賃貸住宅に住むデメリットは？

- ・部屋がアレンジできない
- ・家賃を払い続けても自分の資産にならない
- ・家賃を一生払わなくてはならない

現在の住まいに複数年継続して住む要因となり得るものは？

1. 仕事(同居人)の都合
2. 住環境
3. セキュリティ

\*これらは一部抜粋



### モニタリング調査

#### モニタリング調査をうけてのアクション

- New City 24の導入  
これまでの24時間コールセンターサービスを強化
- 清掃時間の延長  
順次実施中
- ピクチャーレールの取り付け  
原状回復工事時に実施
- 「自分らしく住む」プチリノベーション  
サービスプランの実施を検討中



## 「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

- ◆ 高品質の賃貸住宅の提供
- ◆ 「リビングオプション」による多様なテナントサービスの提供<sup>(注1)</sup>
- ◆ 「ニューシティレジデンスカード」の発行<sup>(注1)</sup>
- ◆ モニタリング調査の実施<sup>(注1)</sup>

(注1) 株式会社ニューシティプロパティサービスを通じて提供。

## 高稼働率の達成・契約賃料の上昇

- ◆ 安定稼働物件の高稼働率の維持
- ◆ 新規契約時・更新時における賃料増額
- ◆ 新規開発物件の早期リーシング

キャッシュフローの  
最大化

## 効率的な物件管理によるコスト削減

- ◆ エリア毎の効率的物件管理
- ◆ 管理会社の入札によるコスト削減と管理水準の向上

## 戦略的アセットマネジメント

- ◆ MRI<sup>(注2)</sup>によるパフォーマンス分析・トラックレコードの蓄積
- ◆ MRIによるテナントデータの分析

(注2) 「MRI」とは、資産の運営管理を行うためのソフトウェアであるManagement Reports International を意味する。

## 3. 財務戦略

## 格付けの取得

会社名	発行体格付け	格付けの見通し/格付けの方向性	取得時期
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A3	ステーブル(安定的)	平成17年12月
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A+	安定的	平成18年5月

## 財務の安定化

- 金利の固定化                      スワップ取引等による金利上昇リスクの軽減
- 調達手段の多様化                コミットメントラインの設定、投資法人債発行、借入先の分散
- 期間の長期化                      短期借入の長期シフト、物件取得時における長期借入金の導入
- 無担保化                            資金調達の機動性の確保
- 返済期限の分散化                リファイナンスリスクの軽減

## 投資口の追加発行

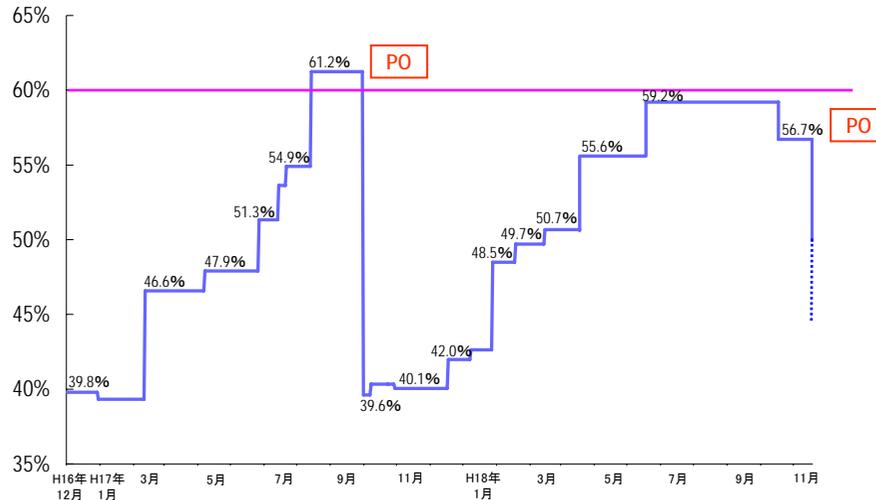
- 投資証券口数:
  - 公募 40,000口
  - 第三者割当 1,456口(最大)
- 発行価格: 517,440円/口
- 調達額:
  - 公募 約200億円
  - 第三者割当 約7億円(上限)
- 払込日:
  - 公募 平成18年11月22日
  - 第三者割当 平成18年12月20日(予定)

## 発行済投資口の推移

- 増資前の発行済口数 122,612口
- 公募による増加投資口数 40,000口
- 公募後の発行済投資口数 162,612口
- 第三者割当による増加投資口数(予定) 1,456口(注)
- 第三者割当後の発行済投資口数(予定) 164,068口(注)

(注) 第三者割当による新投資口の発行が全て行われた場合。

## LTVの推移



### <投資方針>

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%

### <今後のLTVマネジメント>

45%~55%程度のレンジで運用予定

(平成18年10月31日現在)

投資法人債	銘柄	発行年月日	発行額	利率	償還期限	取得格付
	ニューシティ・レジデンス投資法人 第1回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付 及び適格機関投資家限定)	平成18年2月24日	140億円	年1.61%	平成23年2月24日	A3 (ムーディーズ・ インベスターズ・ サービス・インク)

	借入先	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
短期	中央三井信託銀行 住友信託銀行 新生銀行 広島銀行 三井住友海上火災 福岡銀行 百五銀行 北洋銀行 山口銀行 千葉銀行 静岡銀行	147億円	年率0.91000% (平成18年9月26日～ 平成18年12月25日)	平成19年4月27日	無担保・無保証
	中央三井信託銀行 新生銀行 りそな銀行 福岡銀行 百五銀行 北洋銀行 武蔵野銀行 千葉銀行	130億円	年率0.91000% (平成18年9月26日～ 平成18年12月25日)	平成19年6月29日	無担保・無保証
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 三菱東京UFJ銀行 新生銀行	102億円	年率0.79273% (平成18年9月26日～ 平成18年12月18日)	平成18年12月18日 (注4)	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	122億円	年率0.88500% (平成18年9月26日～ 平成18年12月25日)(注2)	平成19年12月17日 (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	211億円	年率0.86000% (平成18年9月26日～ 平成18年12月25日)(注3)	平成20年9月21日 (注4)	有担保
	合計	712億円			

<コミットメントラインの設定>  
中央三井信託銀行、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行  
借入限度額:20億円  
平成18年4月28日から364日間  
シンジケーション方式、無担保・無保証

- (注1) 利率はいずれも変動利率。  
(注2) 借入残高122億円のうち、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日まで固定化された支払利息の利率(年率)は0.86%。  
(注3) 借入残高211億円のうち、150億円を想定元本とするスワップ取引を平成18年9月25日より開始。  
これにより平成20年9月21日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.27%。  
(注4) 予定元本返済期日を表示。

有利子負債合計	852億円
---------	-------

- ▶ 平成18年10月31日現在の投資法人債と借入金を合わせた有利子負債残高852億円

### PO後のファイナンス

- ▶ 公募増資で調達した資金により借入金を一部返済
- ▶ 平成18年12月に返済期限がくる102億円をリファイナンス



LTV 43%程度  
固定化比率 60%程度

## 4. 第3期決算概要

## 第3期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）

(単位:百万円)	第2期		第3期		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
営業収益	3,346	100.0%	4,201	100.0%	855	25.6%
不動産賃貸事業収入	3,346	100.0%	4,201	100.0%	855	25.6%
営業費用	1,607	48.0%	2,125	50.6%	518	32.2%
不動産賃貸事業費用	1,209	36.1%	1,559	37.1%	350	28.9%
資産運用報酬	231	6.9%	398	9.5%	167	72.3%
資産保管委託報酬	7	0.2%	7	0.2%	0	0.0%
一般事務委託報酬	29	0.9%	22	0.5%	-7	-24.1%
役員報酬	3	0.1%	4	0.1%	1	33.3%
その他営業費用	125	3.7%	132	3.1%	7	5.6%
営業利益金額	1,739	52.0%	2,075	49.4%	336	19.3%
営業外収益	4	0.1%	2	0.0%	-2	-50.0%
営業外費用	308	9.2%	442	10.5%	134	43.5%
支払利息	162	4.8%	240	5.7%	78	48.1%
融資関連費用	86	2.6%	73	1.7%	-13	-15.1%
投資法人債利息	3	0.1%	113	2.7%	110	3666.7%
新投資口発行費	41	1.2%	-	-	-41	-
投資法人債発行費償却	12	0.4%	12	2.7%	0	0.0%
その他営業外費用	2	0.1%	2	0.0%	0	0.0%
経常利益金額	1,435	42.9%	1,635	38.9%	200	13.9%
税引前当期純利益金額	1,435	42.9%	1,635	38.9%	200	13.9%
法人税等	1	0.0%	4	0.1%	3	300.0%
当期純利益金額	1,433	42.8%	1,630	38.8%	197	13.7%
当期未処分利益	1,433	42.8%	1,631	38.8%	198	13.8%

(注) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示。

<不動産賃貸事業損益> (単位:百万円)	第2期		第3期		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
運用日数	181日		184日			
不動産賃貸事業収入	3,346	100.0%	4,201	100.0%	855	25.6%
賃貸料	3,084	92.2%	3,839	91.4%	755	24.5%
駐車場収入	89	2.7%	118	2.8%	29	32.6%
付帯収入	13	0.4%	14	0.3%	1	7.7%
その他賃貸事業収入	158	4.7%	228	5.4%	70	44.3%
不動産賃貸事業費用	1,209	36.1%	1,559	37.1%	350	28.9%
修繕維持費	177	5.3%	199	4.7%	22	12.4%
水道光熱費	53	1.6%	55	1.3%	2	3.8%
物件管理委託料	98	2.9%	125	3.0%	27	27.6%
固定資産税等	75	2.2%	122	2.9%	47	62.7%
保険料	9	0.3%	9	0.2%	0	0.0%
仲介手数料及び広告費等	209	6.2%	293	7.0%	84	40.2%
信託報酬	41	1.2%	46	1.1%	5	12.2%
減価償却費	500	14.9%	651	15.5%	151	30.2%
貸倒引当金繰入額	-	-	0	0.0%	0	-
その他賃貸事業費用	43	1.3%	54	1.3%	11	25.6%
不動産賃貸事業損益	2,137	63.9%	2,641	62.9%	504	23.6%
減価償却費控除前利益(NOI)	2,637	78.8%	3,292	78.4%	655	24.8%

### <不動産賃貸事業収入>

- ◆ 第3期追加取得物件：7物件、取得価格合計280億円

### <不動産賃貸事業費用>

- ◆ 修繕維持費の主な内訳：BM費用146百万円、原状回復費43百万円
- ◆ ブランド戦略関連費用：26百万円

### <営業外費用>

- ◆ 支払利息：期末平均借入利率0.92%

# 貸借対照表

	第2期 (平成18年2月28日現在)		第3期 (平成18年8月31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)					
<b>資産の部</b>						
流動資産	9,307	6.9%	8,923	5.4%	-384	-4.1%
現金及び預金	3,909	2.9%	3,624	2.2%	-285	-7.3%
信託現金及び信託預金	3,493	2.6%	3,835	2.3%	342	9.8%
営業未収入金	103	0.1%	125	0.1%	22	21.4%
前払費用	21	0.0%	58	0.0%	37	176.2%
未収消費税等	31	0.0%	46	0.0%	15	48.4%
その他流動資産	1,748	1.3%	1,233	0.8%	-515	-29.5%
固定資産	126,294	93.1%	155,122	94.5%	28,828	22.8%
有形固定資産	125,153	92.3%	154,000	93.8%	28,847	23.0%
建物	-	-	8,032	4.9%	8,032	-
構築物	-	-	55	0.0%	55	-
機械装置	-	-	159	0.1%	159	-
工具器具備品	-	-	257	0.2%	257	-
土地	-	-	11,074	6.7%	11,074	-
信託建物	43,926	32.4%	47,198	28.8%	3,272	7.4%
信託構築物	407	0.3%	454	0.3%	47	11.5%
信託機械装置	522	0.4%	558	0.3%	36	6.9%
信託工具器具備品	260	0.2%	372	0.2%	112	43.1%
信託土地	80,036	59.0%	85,836	52.3%	5,800	7.2%
無形固定資産	917	0.7%	919	0.6%	2	0.2%
投資その他の資産	222	0.2%	202	0.1%	-20	-9.0%
差入預託保証金	10	0.0%	10	0.0%	0	0.0%
長期前払費用	131	0.1%	95	0.1%	-36	-27.5%
修繕積立金	61	0.0%	65	0.0%	4	6.6%
その他	19	0.0%	31	0.0%	12	63.2%
繰延資産	61	0.0%	48	0.0%	-13	-21.3%
投資法人債発行費	61	0.0%	48	0.0%	-13	-21.3%
<b>資産合計</b>	<b>135,663</b>	<b>100.0%</b>	<b>164,094</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,431</b>	<b>21.0%</b>

	第2期 (平成18年2月28日現在)		第3期 (平成18年8月31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)					
<b>負債の部</b>						
流動負債	16,781	12.4%	44,743	27.3%	27,962	166.6%
営業未払金	175	0.1%	162	0.1%	-13	-7.4%
短期借入金	5,800	4.3%	33,500	20.4%	27,700	477.6%
一年以内返済予定長期借入金	10,200	7.5%	10,200	6.2%	0	0.0%
未払金	256	0.2%	327	0.2%	71	27.7%
未払費用	56	0.0%	120	0.1%	64	114.3%
未払法人税等	1	0.0%	0	0.0%	-1	-100.0%
前受金	265	0.2%	383	0.2%	118	44.5%
その他流動負債	25	0.0%	48	0.0%	23	92.0%
固定負債	52,341	38.6%	52,594	32.1%	253	0.5%
投資法人債	14,000	10.3%	14,000	8.5%	0	0.0%
長期借入金	36,900	27.2%	36,900	22.5%	0	0.0%
預り敷金保証金	-	-	127	0.1%	127	-
信託預り敷金保証金	1,422	1.0%	1,554	0.9%	132	9.3%
その他固定負債	19	0.0%	12	0.0%	-7	-36.8%
<b>負債合計</b>	<b>69,123</b>	<b>51.0%</b>	<b>97,338</b>	<b>59.3%</b>	<b>28,215</b>	<b>40.8%</b>
<b>出資の部</b>						
出資総額	65,106	48.0%	-	-	-65,106	-
当期末処分利益	1,433	1.1%	-	-	-1,433	-
<b>出資合計</b>	<b>66,539</b>	<b>49.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-66,539</b>	<b>-</b>
<b>負債・出資合計</b>	<b>135,663</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-135,663</b>	<b>-</b>
<b>純資産の部</b>						
投資主資本	-	-	66,737	40.7%	66,737	-
出資総額	-	-	65,106	39.7%	65,106	-
当期末処分利益	-	-	1,631	1.0%	1,631	-
評価・換算差額等	-	-	19	0.0%	19	-
繰延ヘッジ損益	-	-	19	0.0%	19	-
<b>純資産合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66,756</b>	<b>40.7%</b>	<b>66,756</b>	<b>-</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164,094</b>	<b>100.0%</b>	<b>164,094</b>	<b>-</b>

◆ 第3期追加取得物件7物件につき、資産計上した固定資産税13百万円

◆ 有利子負債残高: 94,600百万円

短期借入金 33,500百万円

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

◆ 資本的支出:

65百万円

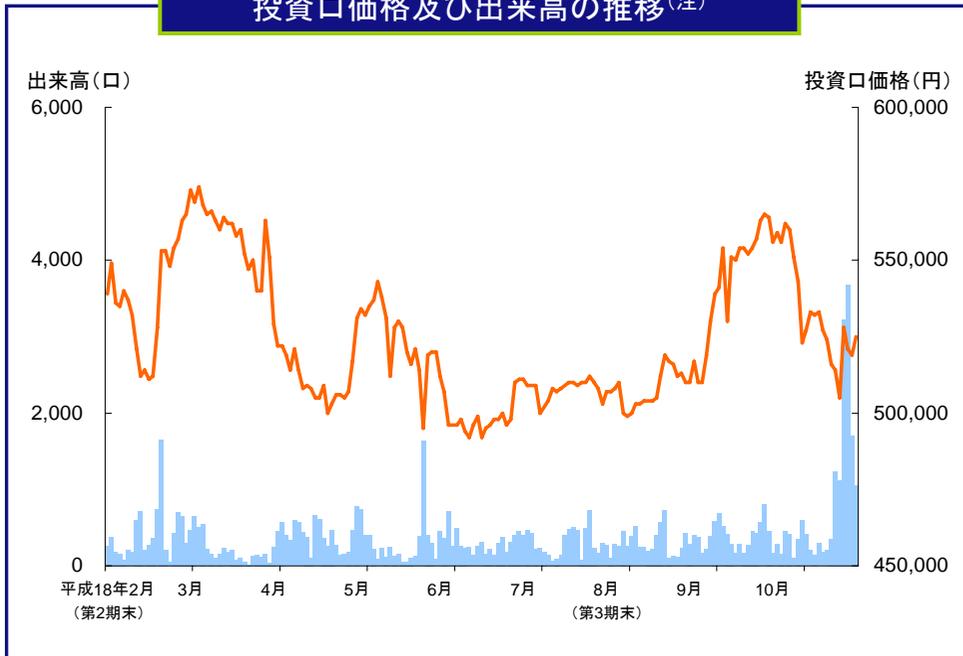
(主な支出内容) NCR静岡鷹匠で家具一式購入 19百万円

NCR品川シーサイドタワーでブラインド工事 6百万円

(注) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示。

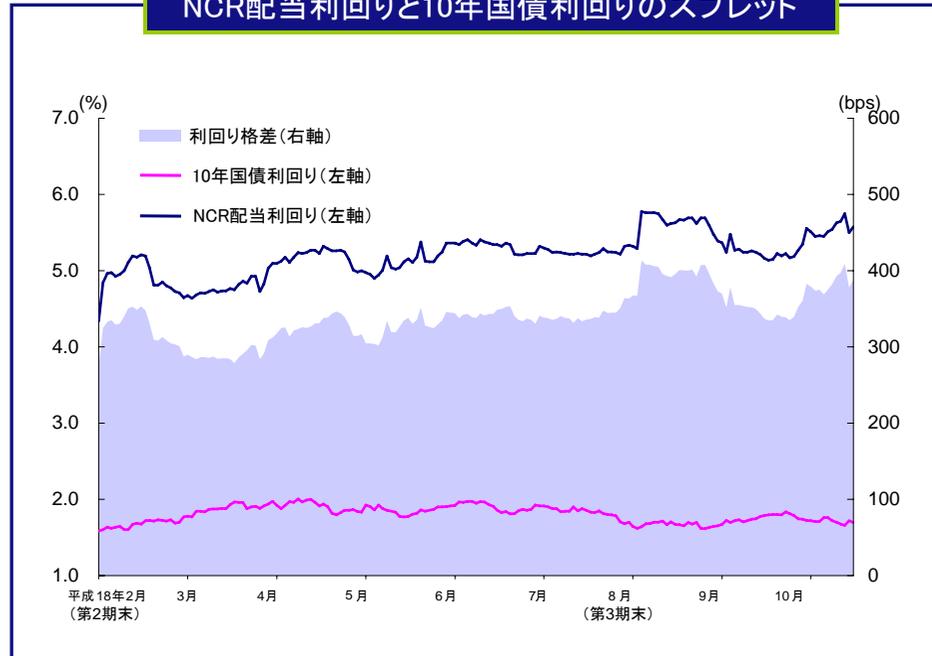
# Appendices

### 投資口価格及び出来高の推移(注)



(注) 投資口価格データは終値ベースで表記。

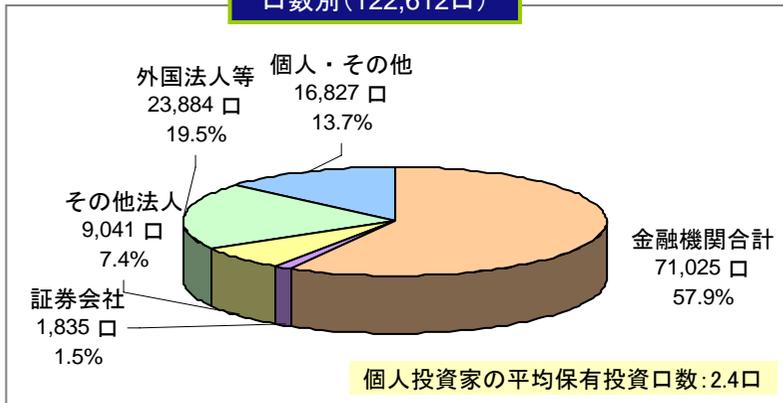
### NCR配当利回りと10年国債利回りのスプレッド



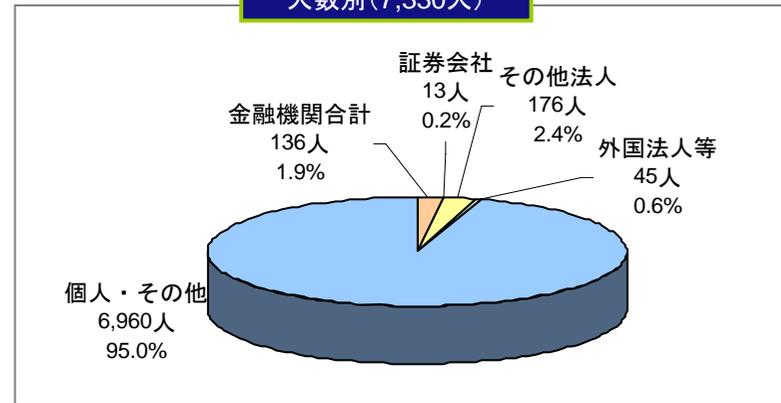
現在の投資口価格	525,000 円 (平成18年11月17日)
第3期末投資口価格	503,000 円 (平成18年8月31日)
高値(上場来)	683,000 円 (平成17年6月29日)
安値(上場来)	492,000 円 (平成18年7月5日)

## <第2期末>

口数別 (122,612口)

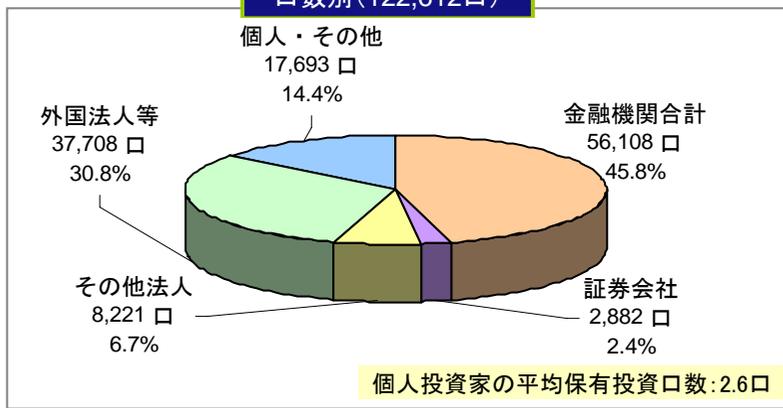


人数別 (7,330人)

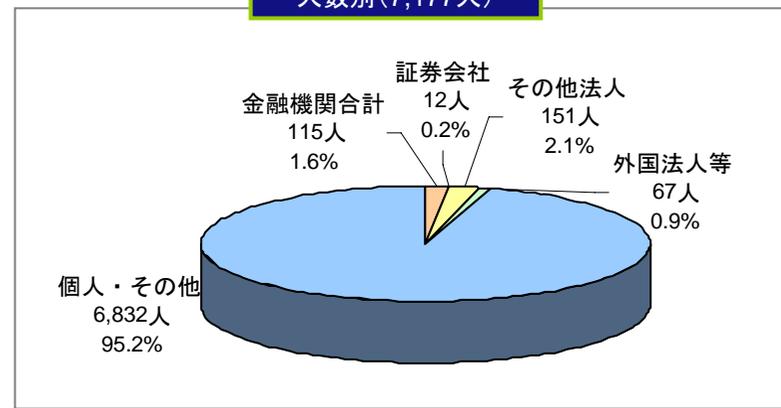


## <第3期末>

口数別 (122,612口)



人数別 (7,177人)



## 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(除く都心主要5区))	(10~60%)
(東京23区を除く東京圏)	(10~50%)
地方	30%以下

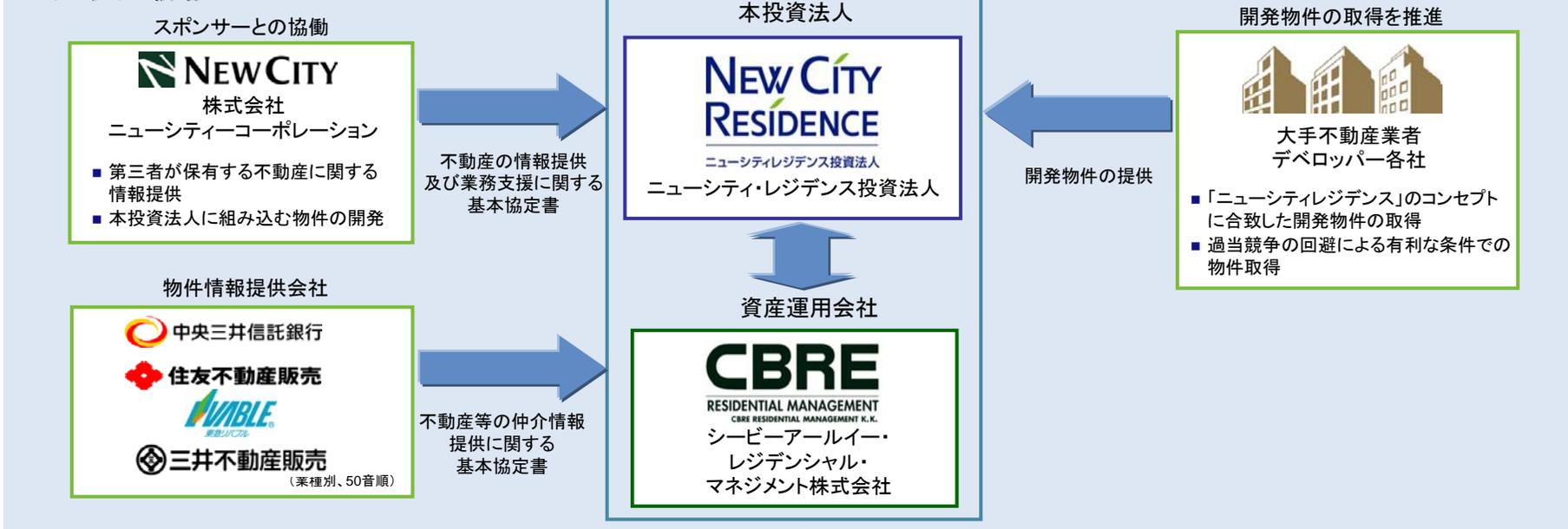
(注) 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(除く都心主要5区)」とは、都心主要5区(港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区)を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を表す。

### 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名程度の一般的な家族形態
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

広さ 住居タイプ	~30㎡ 以下	~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

## パイプライン戦略



## プロパティ・マネジメント業務の集約化と上質なサービスの統一化

- 中長期的視点に立った物件管理
- テナントサービスプログラムの統括
- 管理コストの削減

**NEW CITY**  
NEW CITY PROPERTY SERVICES

株式会社ニューシティプロパティサービス

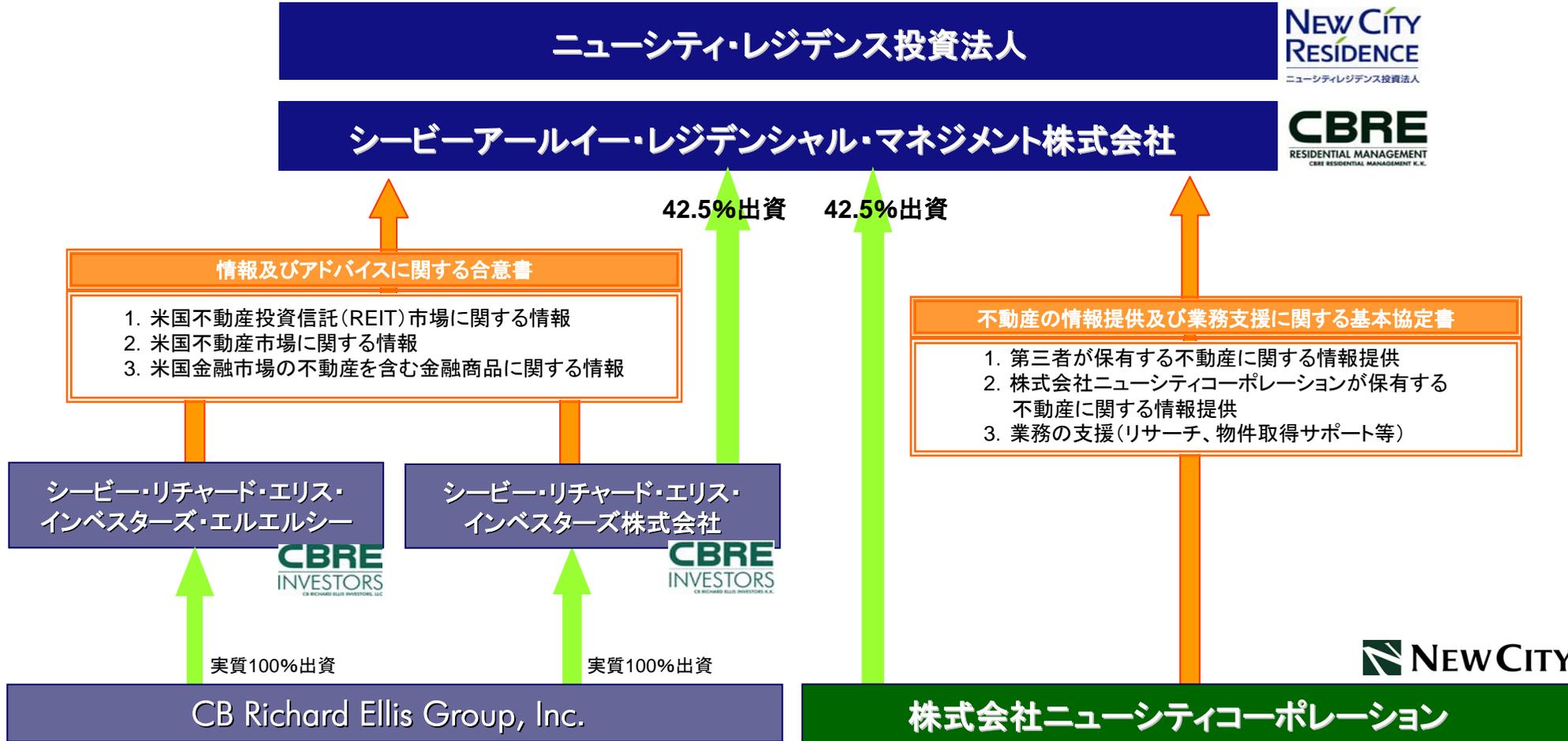
プロパティ・マネジメント業務の委託にかかる基本合意に関する基本合意書

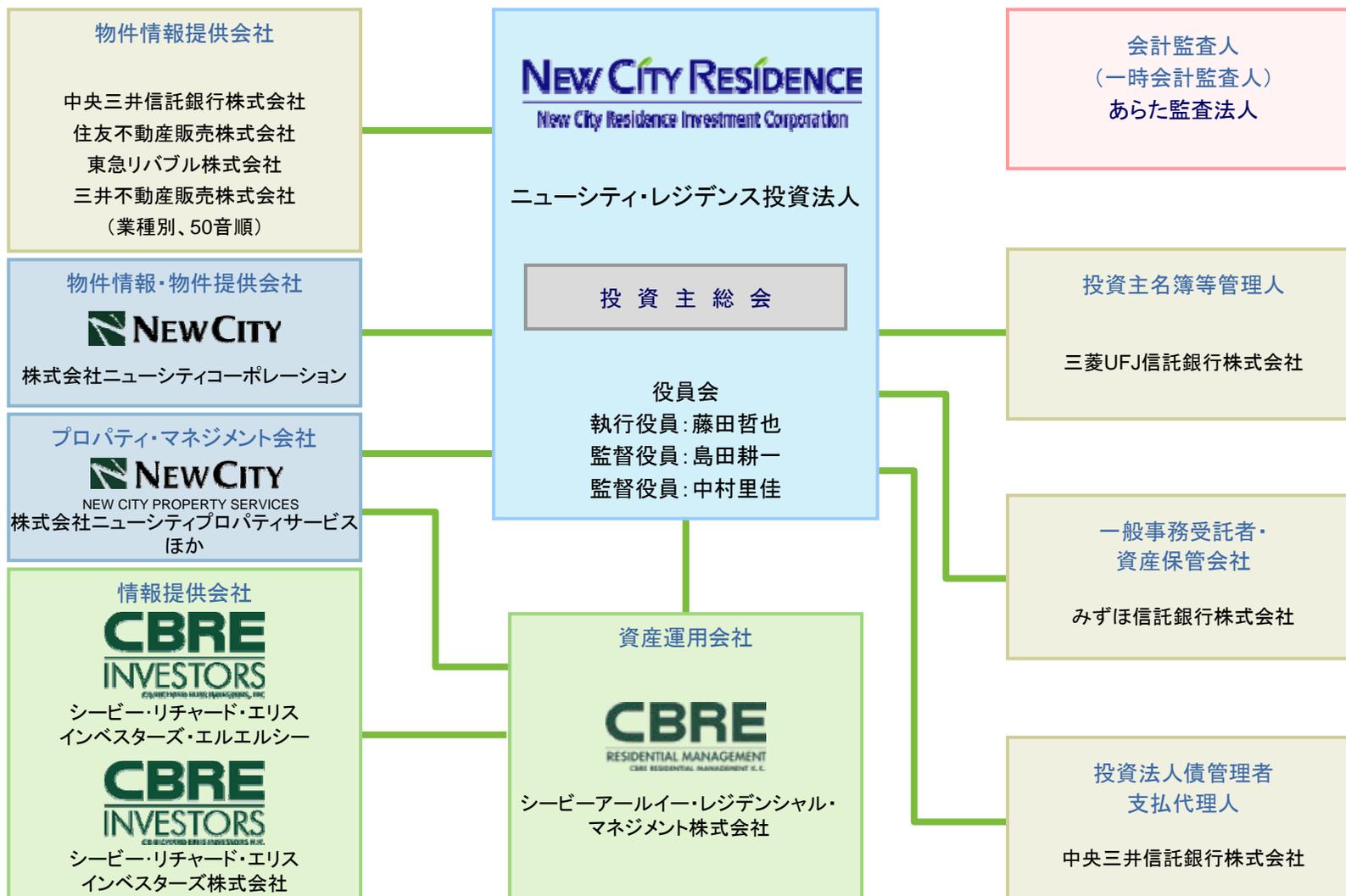
建物賃貸借業務委託契約

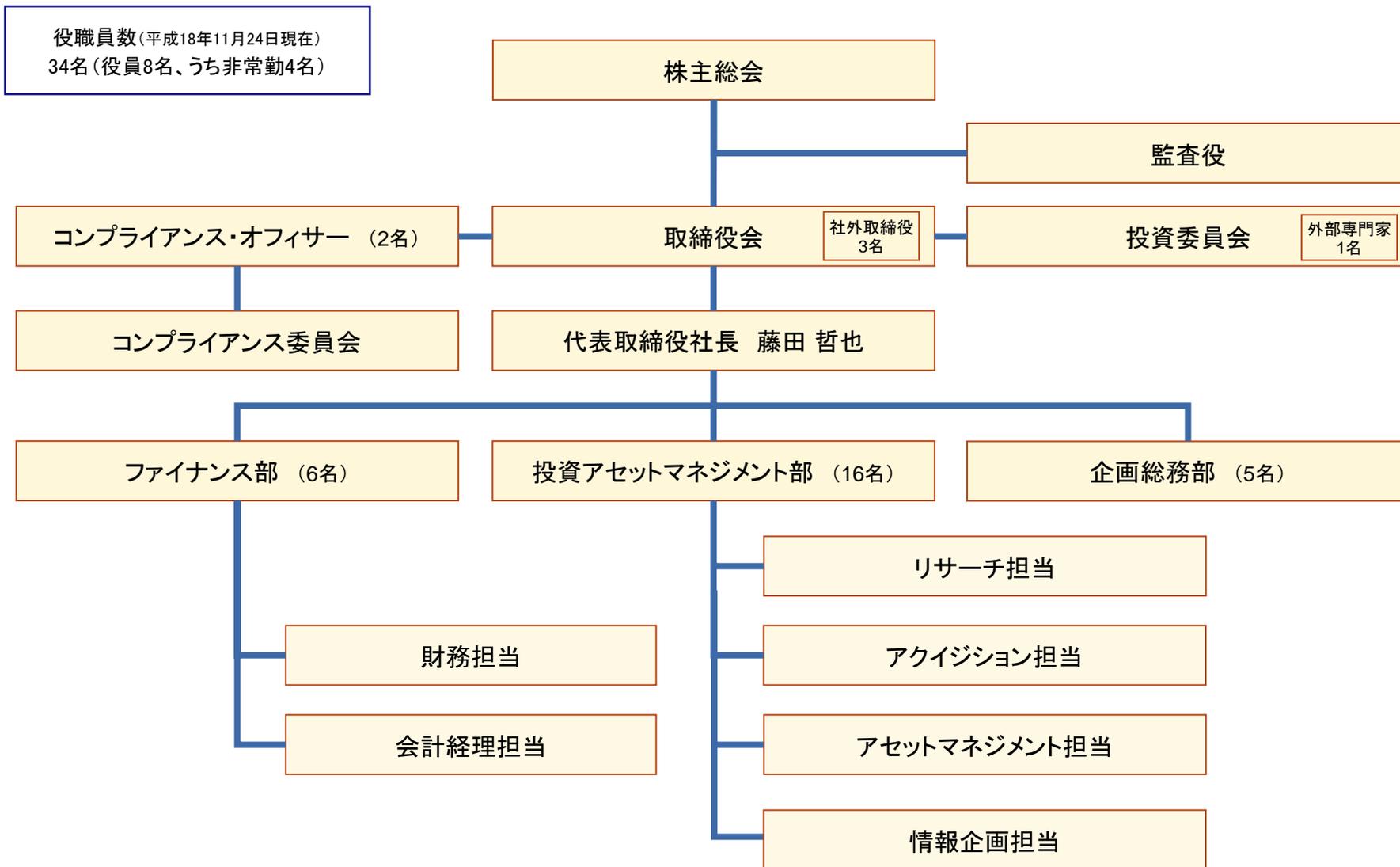
## 賃貸仲介業者との業務提携によるリーシング力向上

- 全国を統括する本部から各エリアの店舗へニューシティレジデンスに関する情報の伝達
- 各社の店舗、営業ネットワーク、ウェブサイト等を活用

 株式会社エイブル	 株式会社タイセイ・ハウジー	 株式会社タウンハウジング	 東急リパブル株式会社
 株式会社ミニミニ	 株式会社リロエステート	 レジデントファースト株式会社	(50音順)

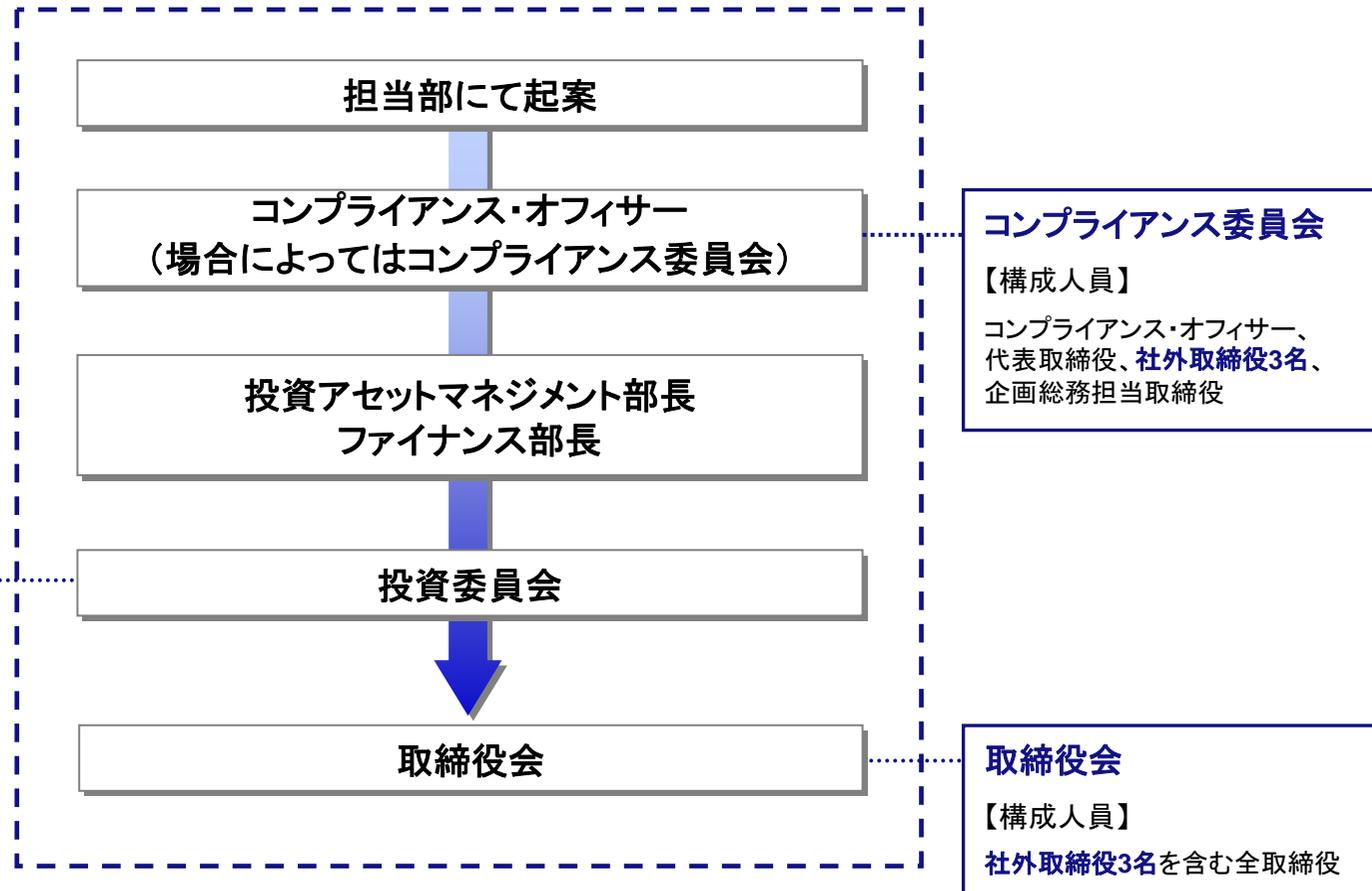






**利害関係者との取引については、三重、かつ外部人材によるチェック体制を整備**

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



## 第3期各物件の収益状況と稼働率の推移

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(1)

## 都心主要5区

	C-1 NCR南青山	C-2 NCR西麻布ツインタワー	C-3 NCR西麻布	C-4 NCRお茶の水	C-5 NCR参宮橋	C-6 NCR新宿巷番館
						
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	3,783百万円	3,315百万円	3,143百万円	2,300百万円	1,734百万円	1,978百万円
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	62戸	60戸	37戸	44戸	26戸	105戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	107,182	93,092	93,140	60,156	50,299	60,538
賃貸料収入	100,982	88,392	83,468	58,306	48,674	58,077
その他収入	6,199	4,699	9,671	1,849	1,624	2,460
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	26,676	16,028	23,999	12,242	7,576	14,236
修繕維持費	3,811	4,088	3,909	1,824	1,587	2,938
水道光熱費	1,087	606	4,075	565	409	564
物件管理委託料	3,056	2,638	2,663	1,750	1,496	1,756
固定資産税等	2,417	1,370	3,066	2,040	2,381	2,405
保険料	167	149	153	120	90	103
仲介手数料及び広告費等	9,951	5,622	8,389	4,621	629	5,094
信託報酬	945	1,160	1,100	805	606	692
その他	5,238	391	641	514	376	680
(C)NOI(=A-B) (千円)	80,505	77,063	69,141	47,914	42,722	46,301
(D)減価償却費 (千円)	9,492	8,682	9,434	8,182	4,990	6,429
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	71,013	68,381	59,706	39,731	37,731	39,872
(F)資本的支出 (千円)	2,144	-	679	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	78,360	77,063	68,461	47,914	42,722	46,301
稼働率(%)						
平成18年3月末	84.8	90.8	83.6	89.1	100.0	95.3
平成18年4月末	88.2	97.2	92.1	94.4	100.0	98.1
平成18年5月末	86.5	96.2	93.5	92.0	100.0	97.2
平成18年6月末	88.2	95.8	92.5	92.0	100.0	97.2
平成18年7月末	91.7	92.5	89.7	91.4	100.0	96.2
平成18年8月末(第3期末)	91.8	92.9	85.7	91.4	100.0	99.1

(注1) 「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、ソルネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表す。

(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表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(2)

都心主要5区

	C-7 NCR新宿式番館	C-8 NCR日本橋イースト	C-9 NCR日本橋ウエスト	C-10 NCR銀座ツインⅠ	C-11 NCR銀座ツインⅡ	C-12 NCR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	889百万円	1,622百万円	1,480百万円	1,133百万円	968百万円	1,220百万円
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	41戸	62戸	55戸	40戸	33戸	21戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	28,267	50,027	45,218	32,178	28,606	29,240
賃貸料収入	25,686	47,806	42,894	31,346	26,745	28,759
その他収入	2,580	2,221	2,323	831	1,861	481
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	8,690	9,284	7,924	5,360	6,642	5,527
修繕維持費	2,452	2,076	1,498	1,243	1,954	1,640
水道光熱費	411	1,528	1,451	456	463	348
物件管理委託料	831	1,437	1,292	946	814	835
固定資産税等	1,208	265	910	318	294	1,449
保険料	47	93	93	76	66	60
仲介手数料及び広告費等	3,079	2,734	1,647	1,885	2,630	447
信託報酬	311	405	400	200	200	400
その他	347	743	630	234	218	343
(C)NOI(=A-B) (千円)	19,577	40,742	37,293	26,817	21,963	23,712
(D)減価償却費 (千円)	2,939	5,635	5,793	4,918	4,305	3,795
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	16,637	35,107	31,500	21,899	17,658	19,917
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	—	—	863
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	19,577	40,742	37,293	26,817	21,963	22,849

稼働率(%)						
平成18年3月末	92.6	95.3	100.0	91.3	94.5	95.5
平成18年4月末	92.6	97.9	96.5	90.7	91.0	95.5
平成18年5月末	92.6	96.9	98.3	90.7	88.3	90.7
平成18年6月末	97.5	96.9	98.3	90.7	90.3	80.9
平成18年7月末	87.5	91.4	96.5	90.7	84.7	71.0
平成18年8月末(第3期末)	95.1	88.5	94.8	90.7	91.0	61.3

(注1) 「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、ソルネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表す。

(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表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(3)

都心主要5区

	C-13 NCR三田	C-14 NCR代々木上原	C-15 NCR千駄ヶ谷	C-16 NCR新宿7丁目	C-17 NCR市谷左内町	C-18 NCR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	986百万円	765百万円	695百万円	626百万円	577百万円	1,230百万円
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	30戸	25戸	21戸	23戸	21戸	32戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	29,800	21,223	20,379	18,816	15,683	36,806
賃貸料収入	28,893	19,891	18,856	17,966	14,319	35,906
その他収入	906	1,331	1,522	850	1,363	900
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	7,766	4,965	5,464	4,810	4,696	5,976
修繕維持費	1,820	1,485	1,187	1,451	1,457	1,830
水道光熱費	437	189	383	311	236	539
物件管理委託料	892	602	586	579	416	1,069
固定資産税等	365	921	935	998	887	357
保険料	61	40	35	45	36	88
仲介手数料及び広告費等	3,115	1,059	1,817	841	1,155	1,022
信託報酬	400	400	400	400	400	400
その他	674	265	118	181	106	667
(C)NOI(=A-B) (千円)	22,033	16,257	14,915	14,006	10,987	30,830
(D)減価償却費 (千円)	3,754	2,447	2,151	2,764	2,259	5,521
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	18,278	13,810	12,763	11,241	8,728	25,308
(F)資本的支出 (千円)	—	—	315	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	22,033	16,257	14,599	14,006	10,987	30,830
稼働率(%)						
平成18年3月末	84.2	96.0	92.3	96.1	85.0	100.0
平成18年4月末	92.9	91.3	88.6	100.0	79.9	100.0
平成18年5月末	89.5	92.2	96.2	100.0	84.9	96.8
平成18年6月末	93.3	87.5	96.2	100.0	84.9	96.8
平成18年7月末	96.6	87.5	100.0	100.0	84.9	96.8
平成18年8月末(第3期末)	100.0	96.2	100.0	97.3	85.4	92.3

(注1) 「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表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(4)

## 都心主要5区

	C-19 NCR日本橋人形町Ⅱ	C-20 NCR新御茶ノ水	C-21 NCR神保町	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
						
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	1,290百万円	1,160百万円	2,803百万円	1,662百万円	1,470百万円	841百万円
構造・階数	SRC,12F	SRC,10F/B1F	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	38戸	32戸	65戸	63戸	60戸	41戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	38,779	30,747	90,078	49,982	41,696	23,888
賃貸料収入	37,140	29,997	88,373	48,226	40,399	23,438
その他収入	1,639	750	1,705	1,755	1,297	450
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	7,129	6,469	10,107	8,534	7,231	6,703
修繕維持費	2,038	1,667	1,935	2,061	1,565	1,712
水道光熱費	561	273	923	476	407	343
物件管理委託料	1,118	918	2,586	1,464	1,240	732
固定資産税等	452	560	1,441	933	1,137	625
保険料	87	72	47	107	78	61
仲介手数料及び広告費等	1,725	2,100	1,591	1,831	1,639	2,362
信託報酬	400	400	400	400	514	294
その他	745	476	1,182	1,260	648	571
(C)NOI(=A-B) (千円)	31,650	24,278	79,971	41,447	34,465	17,184
(D)減価償却費 (千円)	5,740	4,651	10,999	6,779	4,989	4,030
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	25,909	19,626	68,972	34,668	29,475	13,154
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	31,650	24,278	79,971	41,447	34,465	17,184
稼働率(%)						
平成18年3月末	95.6	86.0	98.7	97.3	100.0	91.4
平成18年4月末	95.9	86.0	100.0	98.4	98.4	91.4
平成18年5月末	95.9	91.6	100.0	93.9	98.4	86.8
平成18年6月末	93.7	91.8	100.0	93.9	96.6	86.8
平成18年7月末	93.7	89.1	99.0	96.3	96.6	91.4
平成18年8月末(第3期末)	92.9	91.7	99.0	97.5	94.6	93.3

(注1) 「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、ソソノハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表す。

(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表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(5)

都心主要5区

	C-25 NCR新宿御苑Ⅰ	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	C-30 NCR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	3,140百万円	3,050百万円	1,180百万円	842百万円	580百万円	510百万円
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	108戸	90戸	32戸	48戸	27戸	20戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	86,676	94,493	32,365	27,843	17,019	15,815
賃貸料収入	86,666	91,148	30,265	27,833	17,010	14,643
その他収入	9	3,345	2,100	9	9	1,171
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	13,643	12,153	6,708	4,418	3,145	6,435
修繕維持費	3,600	3,523	1,337	853	780	1,183
水道光熱費	431	516	323	408	186	289
物件管理委託料	3,150	2,773	882	835	680	474
固定資産税等	2,714	781	344	835	610	474
保険料	199	187	62	53	39	37
仲介手数料及び広告費等	713	3,394	1,933	213	147	2,863
信託報酬	1,000	400	400	400	400	400
その他	1,834	576	1,425	818	300	712
(C)NOI(=A-B) (千円)	73,032	82,340	25,657	23,424	13,874	9,380
(D)減価償却費 (千円)	13,147	11,338	3,856	4,100	2,730	2,512
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	59,885	71,001	21,800	19,324	11,143	6,867
(F)資本的支出 (千円)	—	—	310	—	—	731
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	73,032	82,340	25,346	23,424	13,874	8,648
稼働率(%)						
平成18年3月末	100.0	96.3	100.0	100.0	100.0	83.3
平成18年4月末	98.2	97.8	100.0	100.0	100.0	78.3
平成18年5月末	100.0	98.0	96.5	100.0	100.0	83.3
平成18年6月末	100.0	98.9	90.0	100.0	100.0	93.3
平成18年7月末	100.0	95.9	86.7	100.0	100.0	93.3
平成18年8月末(第3期末)	100.0	96.9	93.5	100.0	100.0	100.0

(注1) 「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、ソーンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表す。

(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表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(6)

都心主要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-34 NCR銀座	C-35 NCR日本橋水天宮	C-36 NCR高輪
						
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	1,530百万円	840百万円	1,260百万円	4,000百万円	3,332百万円	10,995百万円
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	40戸	24戸	40戸	96戸	88戸	169戸
運用日数 (日)	184	184	184	127	127	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	42,001	21,057	37,647	47,259	59,292	248,924
賃貸料収入	41,566	20,800	37,168	46,574	58,411	245,200
その他収入	434	256	478	684	881	3,723
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	6,045	5,046	12,129	13,945	14,579	70,568
修繕維持費	1,398	1,366	1,741	1,349	1,210	6,947
水道光熱費	368	196	297	699	619	2,076
物件管理委託料	1,248	634	1,505	1,615	2,090	7,962
固定資産税等	321	335	835	-	-	-
保険料	78	41	68	144	154	513
仲介手数料及び広告費等	1,287	1,617	6,595	9,548	9,415	43,014
信託報酬	535	294	441	-	-	3,848
その他	806	560	645	588	1,088	6,206
(C)NOI(=A-B) (千円)	35,956	16,010	25,517	33,314	44,713	178,355
(D)減価償却費 (千円)	4,797	2,624	4,216	11,371	11,884	33,702
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	31,158	13,385	21,301	21,942	32,829	144,653
(F)資本的支出 (千円)	-	-	198	1,115	248	826
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	35,956	16,010	25,319	32,198	44,464	177,528
稼働率(%)						
平成18年3月末	100.0	96.8	100.0	-	-	79.6
平成18年4月末	100.0	84.8	100.0	53.6	71.3	81.6
平成18年5月末	98.0	85.7	100.0	55.7	77.3	83.3
平成18年6月末	98.0	85.7	100.0	62.0	81.5	91.9
平成18年7月末	96.3	91.9	100.0	67.9	91.8	96.0
平成18年8月末(第3期末)	100.0	96.4	100.0	71.1	90.8	97.7

(注1) 「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、ソソノハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表す。

(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表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(7)

**東京23区  
(除く都心主要5区)**

	M-1 NCR目黒三田	M-2 NCR等々力	M-3 NCR本所吾妻橋	M-4 NCR北沢	M-5 NCR目黒	M-6 NCR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	6,066百万円	1,850百万円	1,122百万円	1,070百万円	1,050百万円	921百万円
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	41戸	22戸	35戸	15戸	26戸	19戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	196,378	57,198	37,691	27,111	31,996	30,967
賃貸料収入	189,115	52,809	34,840	25,948	27,794	26,785
その他収入	7,263	4,389	2,850	1,162	4,201	4,181
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	35,668	13,811	6,819	6,208	8,420	10,028
修繕維持費	7,330	3,821	1,373	1,457	2,012	2,744
水道光熱費	7,416	562	565	721	288	390
物件管理委託料	5,811	1,556	1,080	735	848	831
固定資産税等	6,552	4,311	263	1,106	1,421	1,878
保険料	241	145	99	58	63	67
仲介手数料及び広告費等	5,710	2,447	2,866	1,575	3,210	3,510
信託報酬	2,123	647	400	374	400	400
その他	483	320	171	179	176	204
(C)NOI(=A-B) (千円)	160,710	43,386	30,871	20,902	23,575	20,938
(D)減価償却費 (千円)	22,942	7,383	6,142	3,565	3,937	3,122
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	137,767	36,003	24,729	17,337	19,637	17,816
(F)資本的支出 (千円)	—	7,487	—	384	595	3,186
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	160,710	35,898	30,871	20,518	22,980	17,752

稼働率(%)						
平成18年3月末	95.1	91.3	96.5	86.2	84.3	90.0
平成18年4月末	97.7	91.3	93.4	86.2	95.8	82.5
平成18年5月末	97.7	89.4	93.4	79.2	95.8	87.5
平成18年6月末	98.6	89.4	94.5	79.2	92.4	87.5
平成18年7月末	98.6	89.4	97.5	86.2	100.0	100.0
平成18年8月末(第3期末)	98.6	84.6	100.0	80.0	95.8	100.0

(注1) 「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す。

(注2) 「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区を表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(8)

東京23区  
(除く都心主要5区)

	M-7 NCR経堂	M-8 NCR門前仲町	M-9 NCR田園調布	M-10 NCR根岸	M-11 NCR上池台	M-12 NCR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	715百万円	524百万円	511百万円	356百万円	238百万円	1,290百万円
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	24戸	31戸	17戸	12戸	12戸	54戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	27,452	17,967	17,685	11,206	9,082	40,092
賃貸料収入	26,007	17,922	16,853	10,453	8,051	39,101
その他収入	1,445	44	832	752	1,031	991
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	8,189	3,573	4,385	3,720	3,626	6,513
修繕維持費	2,913	1,128	1,257	1,449	596	2,419
水道光熱費	764	272	358	253	49	387
物件管理委託料	803	536	520	318	252	1,189
固定資産税等	1,500	1,006	1,092	638	225	594
保険料	83	42	46	28	17	100
仲介手数料及び広告費等	1,690	168	613	556	1,467	1,162
信託報酬	250	400	400	400	400	400
その他	182	18	96	75	618	258
(C)NOI(=A-B) (千円)	19,263	14,393	13,300	7,486	5,456	33,579
(D)減価償却費 (千円)	4,468	2,818	1,851	1,854	1,388	6,187
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	14,794	11,575	11,449	5,631	4,067	27,391
(F)資本的支出 (千円)	1,343	—	168	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	17,920	14,393	13,132	7,486	5,456	33,579
稼働率(%)						
平成18年3月末	89.2	100.0	100.0	100.0	92.9	100.0
平成18年4月末	89.6	100.0	94.4	91.8	68.0	96.6
平成18年5月末	89.6	100.0	94.4	91.8	100.0	98.3
平成18年6月末	89.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成18年7月末	89.6	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3
平成18年8月末(第3期末)	89.6	100.0	100.0	100.0	92.7	98.3

(注1) 「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、ソーンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表す。

(注2) 「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区を表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(9)

東京23区  
(除く都心主要5区)

	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	M-17 NCR自由が丘	M-18 NCR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	985百万円	970百万円	870百万円	1,210百万円	1,470百万円	1,080百万円
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	38戸	23戸	32戸	38戸	40戸	29戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	31,237	29,716	30,592	39,898	45,192	34,558
賃貸料収入	29,736	27,268	30,269	39,310	40,990	33,509
その他収入	1,501	2,448	322	588	4,202	1,049
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	6,418	6,400	4,912	5,161	8,086	4,770
修繕維持費	2,480	2,064	1,653	1,396	1,311	1,557
水道光熱費	381	410	455	403	345	303
物件管理委託料	924	825	918	1,194	1,471	1,025
固定資産税等	228	508	308	658	577	362
保険料	78	72	72	74	74	68
仲介手数料及び広告費等	1,588	1,999	754	718	2,738	740
信託報酬	400	339	304	400	400	378
その他	338	180	444	315	1,167	334
(C)NOI(=A-B) (千円)	24,819	23,316	25,679	34,736	37,106	29,788
(D)減価償却費 (千円)	4,831	4,530	4,848	5,221	4,471	4,360
(E)賃貸事業損益(=C)-(D) (千円)	19,988	18,786	20,831	29,515	32,634	25,427
(F)資本的支出 (千円)	172	—	—	—	—	—
(G)NCF(=C)-(F) (千円)	24,646	23,316	25,679	34,736	37,106	29,788

稼働率(%)	M-13	M-14	M-15	M-16	M-17	M-18
平成18年3月末	95.6	90.4	100.0	100.0	100.0	100.0
平成18年4月末	94.9	94.7	100.0	100.0	97.6	96.0
平成18年5月末	97.1	94.7	98.0	96.6	100.0	96.0
平成18年6月末	100.0	90.1	98.0	100.0	100.0	96.0
平成18年7月末	100.0	94.7	100.0	100.0	100.0	92.1
平成18年8月末(第3期末)	100.0	94.7	100.0	97.4	100.0	100.0

(注1) 「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す。

(注2) 「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区を表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(10)

東京23区  
(除く都心主要5区)

	M-19 NCR入谷	M-20 NCR池袋	M-21 NCR要町	M-22 NCR上野タワー	M-23 NCR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	675百万円	3,227百万円	1,360百万円	2,990百万円	9,350百万円
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	22戸	87戸	73戸	102戸	208戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	63
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	22,506	91,981	40,117	102,846	96,934
賃貸料収入	21,519	90,047	38,258	102,306	42,786
その他収入	987	1,933	1,859	540	54,148
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	4,460	15,506	7,393	27,931	25,629
修繕維持費	1,580	4,047	1,751	3,753	2,257
水道光熱費	333	971	427	1,333	597
物件管理委託料	664	2,745	1,231	3,459	2,059
固定資産税等	115	1,243	-	-	-
保険料	60	196	80	236	246
仲介手数料及び広告費等	1,167	4,593	1,927	17,725	19,026
信託報酬	236	1,129	750	750	258
その他	302	579	1,225	672	1,184
(C)NOI(=A-B) (千円)	18,045	76,474	32,724	74,915	71,304
(D)減価償却費 (千円)	3,863	12,114	4,971	14,990	23,640
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	14,182	64,360	27,752	59,925	47,663
(F)資本的支出 (千円)	-	637	390	2,376	7,444
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	18,045	75,837	32,334	72,538	63,860

稼働率(%)	M-19	M-20	M-21	M-22	M-23
平成18年3月末	96.0	99.1	100.0	99.0	-
平成18年4月末	90.9	97.2	97.3	96.8	-
平成18年5月末	89.7	98.3	98.6	100.0	-
平成18年6月末	100.0	92.8	100.0	99.1	34.6
平成18年7月末	94.9	95.4	98.6	98.3	48.3
平成18年8月末(第3期末)	94.9	93.9	98.6	94.2	64.4

(注1) 「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す。

(注2) 「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区を表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(11)

東京23区を除く  
東京圏

	G-1 NCR横浜イースト	G-2 NCR船橋本町	G-3 SH元住吉	G-4 NCR豊田	G-5 NCR西船橋	G-6 NCR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	6,753百万円	1,083百万円	1,058百万円	1,053百万円	997百万円	844百万円
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	228戸	86戸	57戸	67戸	81戸	61戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	228,599	39,732	47,125	44,729	36,442	28,375
賃貸料収入	218,175	39,732	42,779	41,987	31,479	28,179
その他収入	10,423	—	4,325	2,742	4,963	195
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	36,161	5,855	16,749	13,411	10,681	4,555
修繕維持費	8,132	1,753	8,429	5,413	3,546	1,025
水道光熱費	2,008	18	48	664	403	383
物件管理委託料	6,548	1,986	1,310	1,261	958	1,424
固定資産税等	10,152	1,548	3,184	2,714	1,525	1,144
保険料	622	70	171	154	72	61
仲介手数料及び広告費等	6,185	—	3,171	2,314	3,313	45
信託報酬	1,688	400	370	400	400	400
その他	822	77	62	488	461	71
(C)NOI=(A-B) (千円)	192,437	33,876	30,376	31,318	25,761	23,819
(D)減価償却費 (千円)	44,057	4,785	6,054	9,558	4,538	3,830
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	148,379	29,091	24,321	21,759	21,222	19,989
(F)資本的支出 (千円)	1,898	1,410	492	1,046	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	190,539	32,466	29,883	30,272	25,761	23,819
稼働率(%)						
平成18年3月末	99.6	100.0	95.7	100.0	96.3	100.0
平成18年4月末	99.1	100.0	91.0	93.9	95.1	100.0
平成18年5月末	99.3	100.0	92.3	92.3	100.0	100.0
平成18年6月末	97.9	100.0	93.0	92.4	98.8	98.4
平成18年7月末	99.1	100.0	92.8	93.8	96.3	98.4
平成18年8月末(第3期末)	97.9	100.0	97.0	97.0	98.8	98.4

(注1) 「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す。

(注2) 「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、埼玉県を表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(12)

東京23区を除く  
東京圏

	G-7 NCR市川妙典	G-8 NCR久米川	G-9 NCR浦安	G-10 NCR南行徳 I	G-11 NCR南行徳 II	G-12 NCR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	769百万円	715百万円	653百万円	648百万円	447百万円	469百万円
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	58戸	31戸	51戸	49戸	35戸	30戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	26,886	24,512	22,941	22,407	15,433	14,986
賃貸料収入	26,886	22,429	22,941	19,472	14,492	14,895
その他収入	—	2,082	—	2,935	941	91
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	3,987	7,164	3,626	7,470	4,023	3,547
修繕維持費	841	2,478	830	2,709	1,072	957
水道光熱費	196	306	192	191	178	366
物件管理委託料	1,345	687	1,147	1,016	768	460
固定資産税等	1,095	1,502	974	923	691	795
保険料	52	81	48	48	34	36
仲介手数料及び広告費等	—	1,531	—	2,125	830	129
信託報酬	400	400	400	400	400	400
その他	56	176	32	56	47	401
(C)NOI=(A-B) (千円)	22,898	17,347	19,314	14,937	11,410	11,438
(D)減価償却費 (千円)	3,107	4,793	2,969	2,946	2,124	2,395
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	19,791	12,553	16,345	11,990	9,285	9,043
(F)資本的支出 (千円)	—	458	358	—	—	156
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	22,898	16,889	18,956	14,937	11,410	11,282
稼働率(%)						
平成18年3月末	100.0	100.0	100.0	95.9	82.9	100.0
平成18年4月末	100.0	94.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成18年5月末	100.0	97.0	100.0	98.0	97.1	100.0
平成18年6月末	100.0	97.0	100.0	69.4	97.1	100.0
平成18年7月末	100.0	100.0	100.0	71.4	85.7	100.0
平成18年8月末(第3期末)	100.0	100.0	100.0	95.9	82.9	100.0

(注1) 「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す。

(注2) 「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、埼玉県を表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(13)

東京23区を除く  
東京圏

	G-13 NCR南林間	G-14 NCR湘南	G-15 LM淵野辺本町	G-16 LM東青梅第三	G-17 PT市川	G-18 PT塩焼	G-19 PT堀江
							
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	千葉県浦安市 堀江1-2-14
取得価格	456百万円	445百万円	222百万円	175百万円	620百万円	310百万円	193百万円
構造・階数	RC,8F	RC,3F	SRC,RC,9F	RC,7F	RC,9F	RC,3F	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	平成3年3月
賃貸可能戸数	29戸	19戸	15戸	33戸	40戸	36戸	22戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	17,726	14,610	8,801	6,958	22,699	14,501	8,646
賃貸料収入	15,341	13,459	8,148	5,729	19,852	14,347	8,382
その他収入	2,385	1,151	653	1,229	2,847	154	263
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	5,378	4,454	3,779	4,331	5,110	3,158	2,425
修繕維持費	1,632	1,339	2,038	2,669	858	1,011	834
水道光熱費	296	124	—	—	250	221	335
物件管理委託料	466	403	249	169	992	718	412
固定資産税等	774	1,012	731	545	1,054	682	278
保険料	60	43	62	72	46	40	19
仲介手数料及び広告費等	1,584	900	275	444	1,423	—	60
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400
その他	163	231	22	30	83	83	84
(C)NOI(=A-B) (千円)	12,347	10,155	5,022	2,627	17,588	11,343	6,220
(D)減価償却費 (千円)	3,878	2,307	1,768	1,547	3,205	2,844	1,778
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	8,469	7,847	3,254	1,079	14,383	8,498	4,442
(F)資本的支出 (千円)	60	325	481	—	—	—	1,296
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	12,287	9,829	4,540	2,627	17,588	11,343	4,924

稼働率(%)							
平成18年3月末	93.3	94.7	100.0	82.0	100.0	97.2	100.0
平成18年4月末	89.9	89.5	93.2	66.6	100.0	97.2	95.7
平成18年5月末	89.9	89.5	86.4	69.8	100.0	97.2	91.2
平成18年6月末	89.7	89.5	86.4	69.8	100.0	94.4	91.2
平成18年7月末	93.1	94.8	86.4	66.8	100.0	94.4	81.9
平成18年8月末(第3期末)	93.1	89.5	79.5	66.8	100.0	94.4	76.8

(注1) 「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す。

(注2) 「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、埼玉県を表す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(14)

## 地方

	R-1 NCR大通公園	R-2 五色山ハイツ	R-3 NCR西公園	R-4 NCR西大濠	R-5 NCR加古川	R-6 LM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	726百万円	720百万円	379百万円	258百万円	274百万円	202百万円
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	40戸	33戸	30戸	17戸	34戸	23戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	26,745	27,715	16,622	12,167	16,441	9,499
賃貸料収入	25,479	27,650	15,088	10,815	15,132	8,925
その他収入	1,266	64	1,533	1,352	1,308	574
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	8,269	4,478	5,477	4,307	5,078	3,967
修繕維持費	2,376	1,062	1,805	1,441	1,198	2,289
水道光熱費	292	80	303	254	132	-
物件管理委託料	755	1,014	479	317	466	268
固定資産税等	2,295	1,801	1,258	941	1,373	758
保険料	117	85	54	40	67	82
仲介手数料及び広告費等	1,355	171	870	676	1,164	145
信託報酬	400	252	400	400	400	400
その他	676	11	304	234	273	23
(C)NOI(=A-B) (千円)	18,476	23,236	11,145	7,860	11,363	5,532
(D)減価償却費 (千円)	7,486	6,482	3,145	1,892	1,729	2,330
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	10,989	16,754	7,999	5,968	9,633	3,201
(F)資本的支出 (千円)	469	1,684	260	-	617	-
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	18,007	21,552	10,884	7,860	10,745	5,532

稼働率(%)						
平成18年3月末	92.1	100.0	93.3	100.0	94.1	96.5
平成18年4月末	87.0	100.0	96.7	100.0	88.2	92.5
平成18年5月末	87.1	100.0	96.7	100.0	94.1	88.5
平成18年6月末	82.4	100.0	96.7	94.4	97.1	88.5
平成18年7月末	87.5	100.0	90.0	88.8	94.1	88.5
平成18年8月末(第3期末)	87.2	100.0	90.0	94.4	97.1	88.5

(注)「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す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(15)

地方

	R-7 アブリーレ垂水	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	R-12 NCR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	1,710百万円	855百万円	3,830百万円	1,740百万円	1,640百万円	770百万円
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	99戸	30戸	540戸	117戸	108戸	45戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184	155
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	62,148	30,834	156,942	66,412	64,887	19,004
賃貸料収入	62,148	28,416	156,797	57,251	56,029	13,089
その他収入	-	2,418	145	9,160	8,858	5,915
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	4,154	7,692	19,329	19,529	15,880	8,140
修繕維持費	-	1,815	2,037	2,594	3,146	905
水道光熱費	-	260	-	2,675	2,085	449
物件管理委託料	50	814	2,353	2,486	2,319	678
固定資産税等	3,488	1,269	10,956	3,898	3,951	-
保険料	183	77	142	167	165	72
仲介手数料及び広告費等	-	2,783	860	5,513	3,488	5,956
信託報酬	427	299	1,340	609	574	-
その他	4	371	1,639	1,584	149	78
(C)NOI=(A-B) (千円)	57,993	23,142	137,613	46,883	49,007	10,864
(D)減価償却費 (千円)	10,888	4,932	40,142	10,693	10,911	6,335
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	47,105	18,209	97,470	36,189	38,096	4,528
(F)資本的支出 (千円)	-	-	-	-	-	20,833
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	57,993	23,142	137,613	46,883	49,007	▲9,969

稼働率(%)						
平成18年3月末	100.0	90.7	100.0	92.1	97.5	2.1
平成18年4月末	100.0	83.2	100.0	92.0	96.0	27.0
平成18年5月末	100.0	86.5	100.0	93.5	95.0	33.7
平成18年6月末	100.0	95.8	100.0	94.4	96.3	47.4
平成18年7月末	100.0	95.8	100.0	99.3	98.1	76.3
平成18年8月末(第3期末)	100.0	90.7	100.0	99.3	97.2	76.3

(注)「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す。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第3期実績)(16)

	R-13	R-14	R-16
	NCR阿倍野	NCR大手通	NCR日本橋高津
<b>地方</b>			
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	大阪府大阪市中央区 高津2-4-6
取得価格	5,400百万円	382百万円	4,780百万円
構造・階数	SRC,15F	RC,11F	RC,14F/B1F
建築時期	平成18年1月	平成18年1月	平成18年1月
賃貸可能戸数	153戸	31戸	262戸

運用日数 (日)	127	127	63
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	86,474	10,673	51,731
賃貸料収入	79,892	8,167	50,780
その他収入	6,581	2,505	951
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	27,019	3,336	4,546
修繕維持費	2,853	546	742
水道光熱費	874	195	396
物件管理委託料	2,961	371	1,734
固定資産税等	-	-	-
保険料	319	27	170
仲介手数料及び広告費等	17,423	2,054	830
信託報酬	-	-	-
その他	2,587	140	671
(C)NOI(=A-B) (千円)	59,454	7,336	47,185
(D)減価償却費 (千円)	25,743	2,350	16,725
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	33,710	4,986	30,460
(F)資本的支出 (千円)	1,292	204	408
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	58,161	7,132	46,777

稼働率(%)			
平成18年3月末	-	-	-
平成18年4月末	52.5	56.8	-
平成18年5月末	60.6	60.2	-
平成18年6月末	65.4	88.0	97.9
平成18年7月末	67.5	96.9	96.9
平成18年8月末(第3期末)	71.8	96.9	96.3

(注)「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す。

- 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令、規則並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。