



ニューシティ・レジデンス投資法人

第4期 (平成19年2月期) 決算説明会資料

平成19年4月25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.cbterm.com/>

Contents

1. 第4期決算ハイライト

- 第4期決算サマリー
- 第4期財務指標
- 第5期収益予想

2. 資産運用状況

- 運用ハイライト
- 資産規模拡大の推移
- ポートフォリオの分散状況
- 「近」「新」「大」のコア資産の取得
- 物件取得パイプライン
- 第4期追加取得資産の紹介 (1) (2)
- 第5期以降の取得(予定)資産
- ポートフォリオの入替え
- 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
- ブランド戦略の推進

2. 資産運用状況 (続)

- 財務戦略
- 有利子負債残高
- 外部成長の4つの柱
- 内部成長の4つの柱

3. 第4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4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4期各物件の収益状況と稼働率の推移

1. 第4期決算ハイライト

	第3期 (平成18年8月期)	第4期 (平成19年2月期)	差異
運用日数	184日	181日	
営業収益	4,201百万円	5,678百万円	+1,477百万円 (+35.2%)
営業利益	2,075百万円	3,151百万円	+1,075百万円 (+51.8%)
当期純利益	1,630百万円	2,437百万円	+806百万円 (+49.5%)
1口当たり分配金額	13,302円	14,858円	+1,556円 (+11.7%)

総資産額	164,094百万円	181,509百万円	+17,415百万円 (+10.6%)
有利子負債総額	94,600百万円	90,300百万円	▲4,300百万円 (▲4.5%)
純資産額	66,756百万円	88,242百万円	+21,486百万円 (+32.2%)

<ご参考>	第4期予想 (平成18年10月27日発表)	第4期実績	予想との 対比
営業収益	5,442百万円	5,678百万円	+4.3%
当期純利益	2,382百万円	2,437百万円	+2.3%
1口当たり分配金額	14,520円	14,858円	+2.3%

第4期末保有資産(平成19年2月末)

物件数	94物件
取得価格合計	1,670億円
賃貸可能戸数	5,779戸
期末稼働率	94.2 %

主なプラス要因

- 3物件の売却益(平成19年10月31日売却):944百万円
- 3期期中取得物件(7物件)のフル寄与:426百万円
- 4期期中取得物件(4物件)の寄与:195百万円

主なマイナス要因

- 不動産賃貸事業費用の増加:297百万円
うち 減価償却費の増加:86百万円、リーシング費用の増加:53百万円、
修繕維持費の増加:84百万円
- 営業外費用の増加:269百万円
うち 支払利息の増加:131百万円、投資口交付費:88百万円

	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)	第4期 (平成19年2月期)
当期運用日数	260日	181日	184日	181日
総資産額	104,678百万円	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円
純資産額	40,503百万円	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円
出資総額	39,357百万円	65,106百万円	65,106百万円	85,791百万円
発行済投資口数	74,556口	122,612口	122,612口	164,068口
1口当たり純資産額	543,268円	542,687円	544,451円	537,843円
1口当たり分配金額	15,381円	11,692円	13,302円	14,858円
総資産経常利益率(年換算) ^(注1)	2.2%	2.4%	2.2%	2.9%
自己資本利益率(年換算) ^(注2)	4.1%	5.4%	4.9%	6.3%
自己資本比率 ^(注3)	38.7%	49.0%	40.7%	48.6%
物件数	77物件	86物件	93物件	94物件
総賃貸可能面積	153,429.01m ²	183,722.52m ²	227,310.83m ²	246,553.52m ²
期末稼働率	91.7%	94.6%	92.3%	94.2%
NOI ^(注4)	2,591百万円	2,637百万円	3,293百万円	3,615百万円
FFO ^(注5)	1,657百万円	1,934百万円	2,282百万円	3,175百万円
1口当たりFFO	22,231円	15,774円	18,616円	19,351円
有利子負債総額	62,200百万円	66,900百万円	94,600百万円	90,300百万円
LTV(有利子負債/総資産)	59.4%	49.3%	57.6%	49.7%
LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額))	61.2%	50.7%	59.2%	51.3%

(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) 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期実績 (181日間)	第5期予想 (184日間)
営業収益	3,224百万円	3,346百万円	4,201百万円	5,678百万円	5,690百万円
経常利益	1,151百万円	1,435百万円	1,635百万円	2,442百万円	2,135百万円
当期純利益	1,146百万円	1,433百万円	1,630百万円	2,437百万円	2,133百万円
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)	14,858円 (29,962円)	13,000円 (25,788円)
(年換算の前期比)	-	(+9.2%)	(+11.9%)	(+13.5%)	(-13.9%)

＜第5期収益予想の前提条件＞

- ◆ 物件数100物件：第4期末保有94物件に、取得済3物件及び取得予定4物件を加え、売却予定の1物件を除いた100物件
 - 取得済3物件 NCR栄(3月23日取得)、NCR心齋橋イーストタワー(3月27日取得)、NCR三宮(3月27日取得)
 - 取得予定4物件 NCR勾当台公園(4月26日取得予定)、NCR森下ウエスト(仮称)(6月30日取得予定)、NCR一番町(仮称)(7月31日取得予定)、NCR大町(仮称)(8月15日取得予定)
 - 売却予定1物件 NCR神保町(6月29日売却予定)
- ◆ 発行済投資口数：164,068口
- ◆ 減価償却費：844百万円
- ◆ 有利子負債比率(第5期末)：約54% 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ (有利子負債額 + 出資総額) × 100

2. 資産運用状況

外部成長

- ◆ 保有資産94物件(資産規模1,670億円)に拡大
～ 平成19年末資産規模目標2,000億円が射程距離に
- ◆ 賃料上昇ポテンシャルの高い都心主要5区へ重点投資
～ 「近・新・大」のポートフォリオ・コア資産を取得
- ◆ 政令指定都市(札幌・大阪・名古屋・福岡・仙台)中心部における高収益物件への選別投資
- ◆ ポートフォリオ入替えによる品質および収益の改善

内部成長

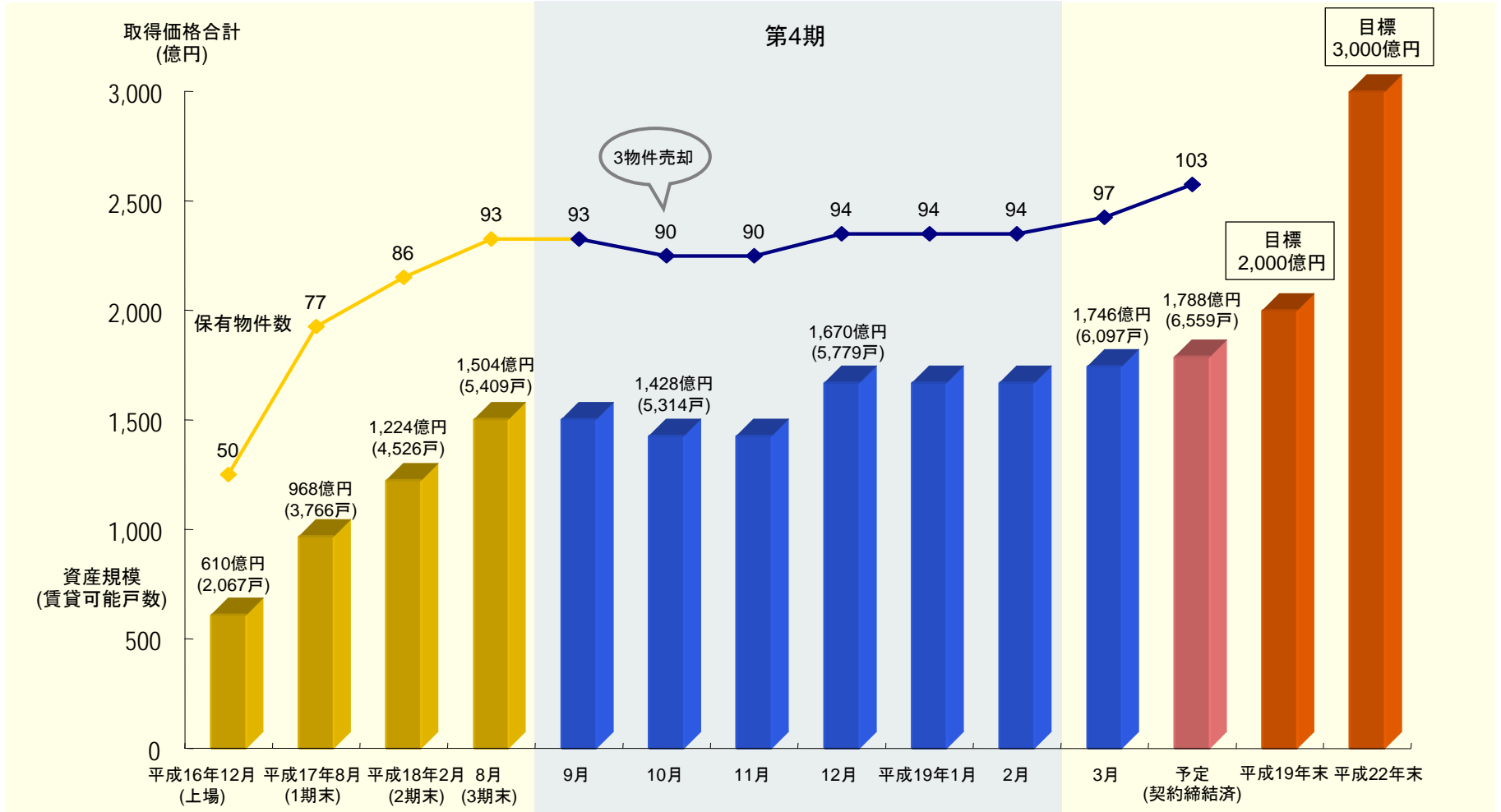
- ◆ 高稼働率の維持と新規契約・更新時の賃料上昇
- ◆ 「ニューシティレジデンス」ブランドの進化・発展
- ◆ 大型物件の早期リーシングの実現

財務戦略

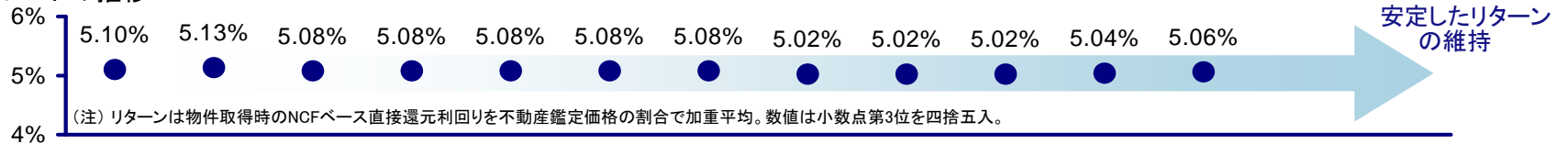
- ◆ 第2回公募増資の実施により、約210億円を調達
- ◆ 金利の固定化・長期化推進により、金利上昇局面に対応
- ◆ 無担保化、借入先の分散による財務安定化を推進

社内体制整備

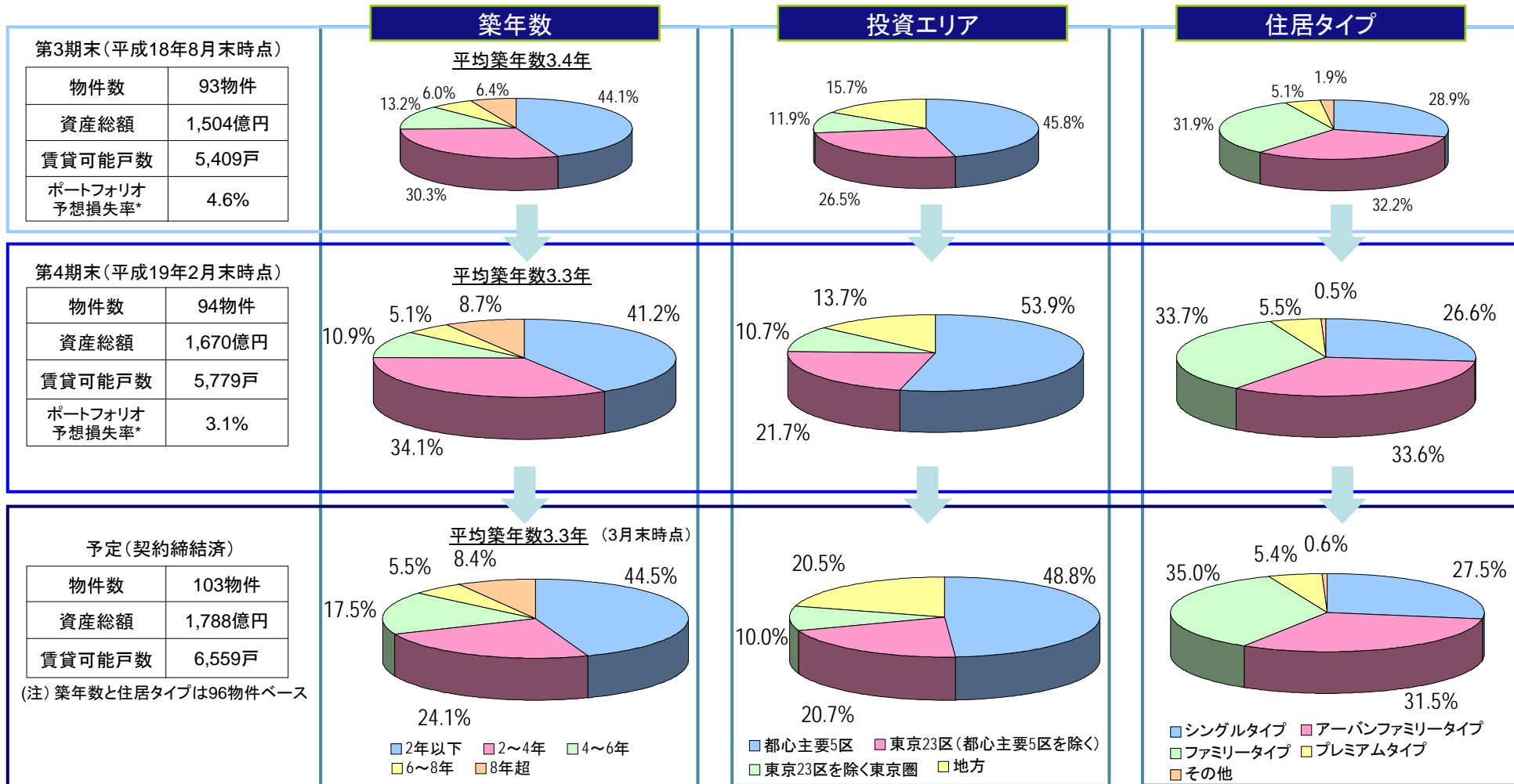
- ◆ 法令順守・内部統制のための社内体制の向上
- ◆ コンプライアンス・リスク管理室、内部監査室の設置
- ◆ 各本部にコンプライアンス・リスク管理担当者を配置し、現場レベルの意識徹底



キャップレートの推移



ポートフォリオの分散状況



(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。

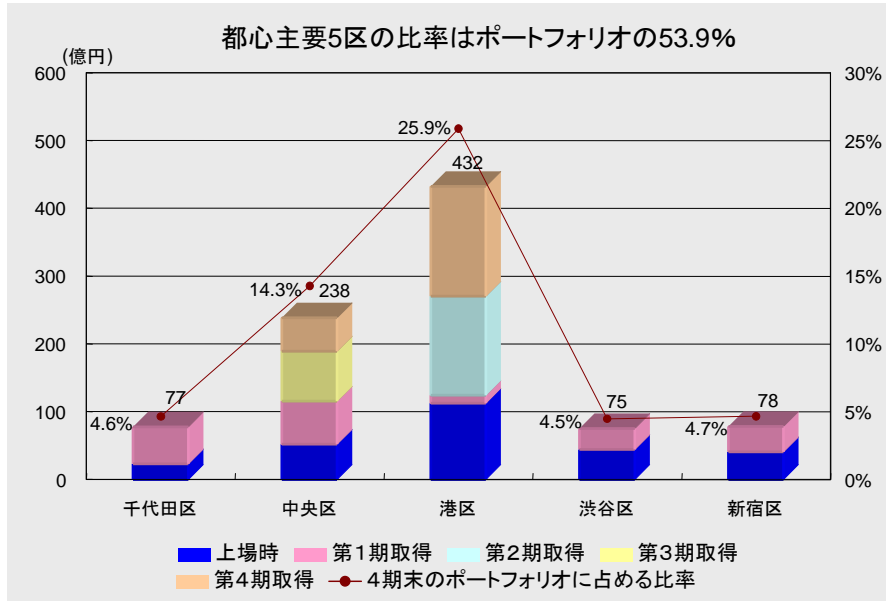
(注2) 住居タイプの「その他」は、店舗、事務所等、住居以外の用途を表す。

(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(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、埼玉県を表す。

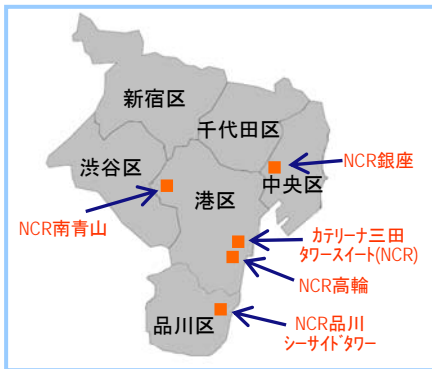
(注4) 各グラフの数値データ、平均築年数は小数点第2位を四捨五入。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

*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。

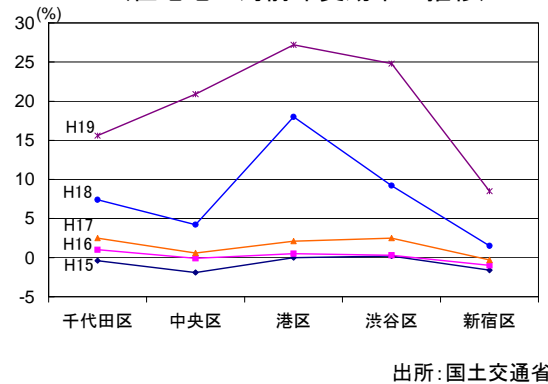
都心主要5区の投資比率



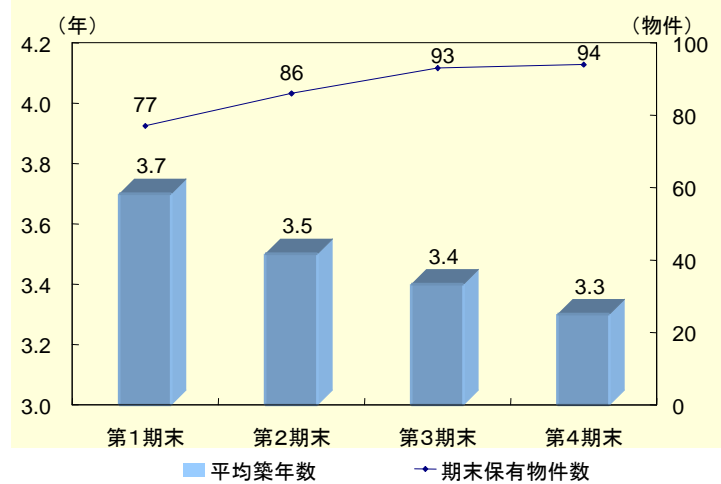
ポートフォリオコア資産の所在地



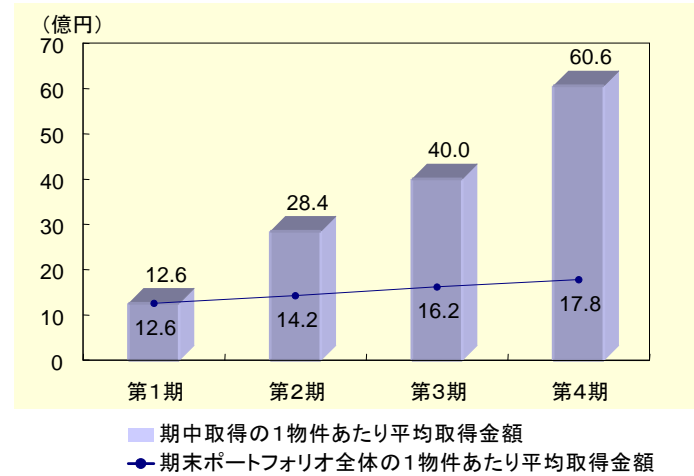
都心主要5区の公示地価 (住宅地の対前年変動率の推移)



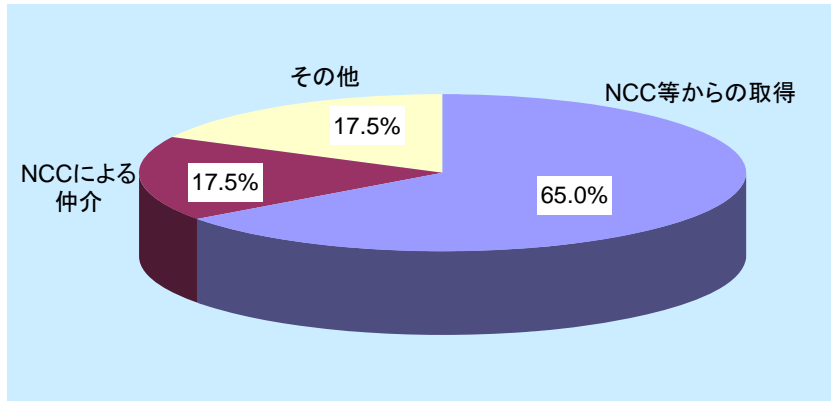
ポートフォリオの平均築年数の推移



ポートフォリオの平均取得金額の推移



スポンサーとの協働



(注1) 取得物件数に基づいて算出。
 (注2) 「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3) 取得予定物件も含む。

	取得物件数 (物件)	比率	取得金額 (億円)
NCC等からの取得	67	65.0%	1,301
NCCIによる仲介	18	17.5%	279
その他	18	17.5%	208
合計	103	100.0%	1,788

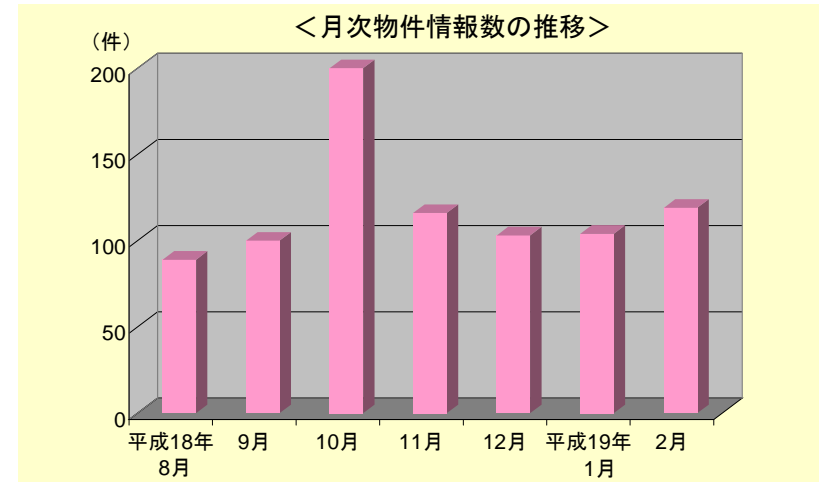


上場時の物件を除くと...

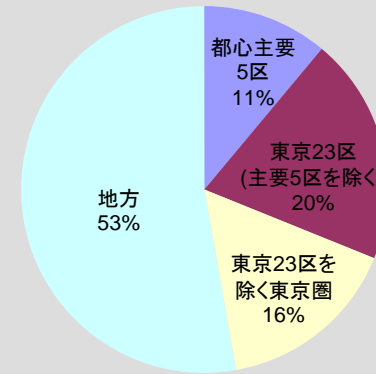
	取得物件数 (物件)	比率	取得金額 (億円)
NCC等からの取得	19	34.5%	759
NCCIによる仲介	18	32.7%	279
その他	18	32.7%	208
合計	55	100.0%	1,246

ソーシング力の強化

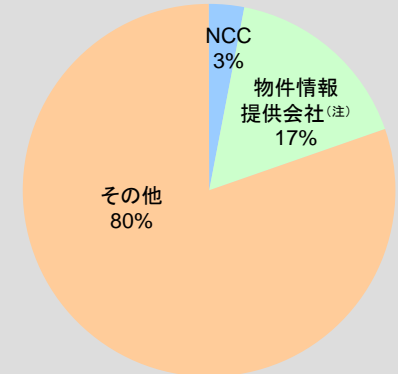
- 情報提供先の拡大
- 長期安定的な物件取得ルート(売主)の確保



＜物件所在地別の情報比率＞



＜情報入手元の比率＞



(注) 「物件情報提供会社」とは、本投資法人が「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を締結している、中央三井信託銀行、住友不動産販売、東急リパブル及び三井不動産販売を表す。

C-38 カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)



<物件概要>

取得価格	: 16,200百万円
取得年月日	: 平成18年12月22日
所在地	: 港区芝4-16-1,4-16-2 (都営三田線・浅草線三田駅より徒歩2分)
構造・階数	: RC, 36F/B2F (イーストアーク棟) RC, 28F/B2F (ウエストアーク棟)
賃貸可能戸数	: 264戸 (イーストアーク 116戸, ウエストアーク 148戸) 区分所有権 (持分割合34.5%)
建築時期	: 平成18年8月
鑑定評価額	: 16,300百万円 (CR4.7%)

*取得時の鑑定評価書に基づく。CRIはNCFベース。

住居タイプ	間取り	面積	戸数
シングルタイプ	1K	49.49m ²	2戸
アーバンファミリータイプ	1LDK	44.37~60.56m ²	120戸
ファミリータイプ	2LDK	66.53~74.98m ²	65戸
	3LDK	76.93~84.43m ²	47戸
プレミアムタイプ	2LDK	92.14m ²	12戸
	3LDK	94.74~98.11m ²	18戸

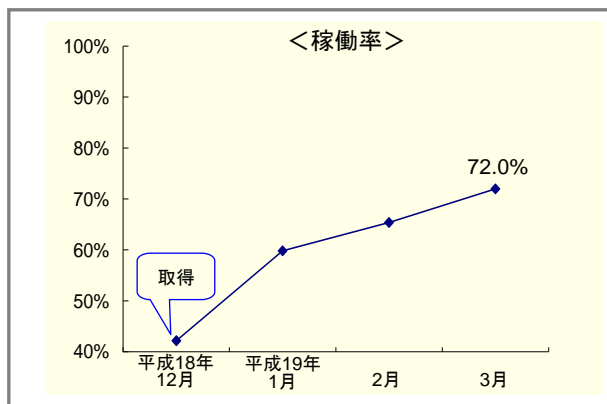
- <取得戦略>
- 都心・新築・大型物件であり、本投資法人の取得戦略に合致
 - 管理組合の議決権の3分の1以上を有するので、管理規約の変更等の重要な事項については拒否権を有する。また、本投資法人以外の所有者は非常に分散していることから、相対的に大きな影響力を有しうる
 - PM業務はニューシティプロパティサービス (NCPS) へ委託
 - NCPSを通じて、テナントに対してのNCRカード、New City 24等のテナントサービスプログラムを提供



エントランスロビー



モデルルーム



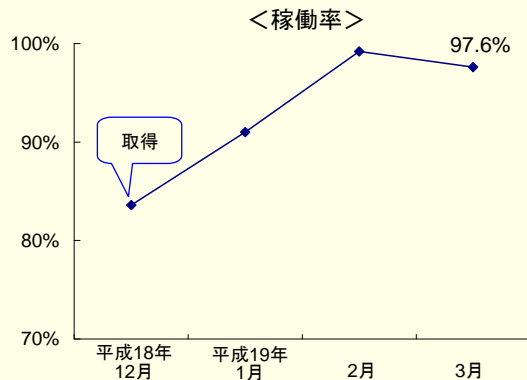
- <共用スペース>
- ◆スカイガーデン (ウエストアーク) ◆ライブラリーラウンジ ◆オーナーズスタジオ ◆シティビューラウンジ (イーストアーク29F) ◆スカイビューラウンジ (ウエストアーク26F) ◆ゲストルーム ◆駐車場 (249台)
- <設備仕様>
- ◆コンシェルジュサービス ◆ハウスマイドサービス (有料) ◆24時間換気システム ◆ガス床暖房 (一部住戸除く) ◆2重サッシで遮音 ◆電子コンベック (一部住戸除く) ◆食器洗浄乾燥機 ◆浄水器 ◆ディスプレイ ◆浴室換気乾燥機 (一部住戸除く) ◆フルオートバス ◆ドラム式洗濯乾燥機 ◆光ファイバブロードバンド標準装備
- <セキュリティ>
- ◆防犯カメラ ◆ダブルロックディンプルキー ◆ワイヤレスインターホン ◆防犯センサー ◆セキュリティボックス (キーレスタイプ)

■C-37 NCR東日本橋



取得価格 : 4,930百万円
 取得日 : 平成18年12月1日
 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%(NCF)
 *取得時の鑑定評価書に基づく

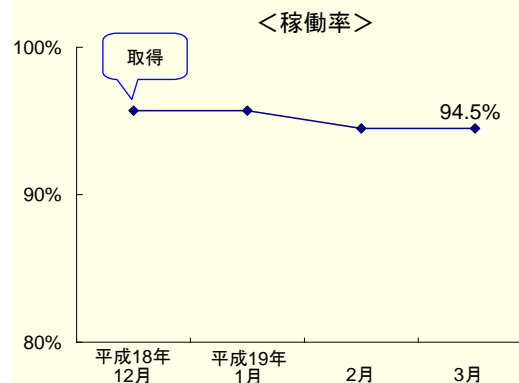


■M-24 NCR八雲



取得価格 : 1,160百万円
 取得日 : 平成18年12月1日
 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%(NCF)
 *取得時の鑑定評価書に基づく

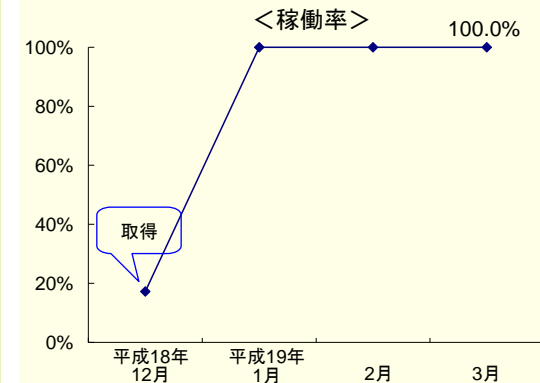


■M-26 NCR戸越銀座



取得価格 : 1,960百万円
 取得日 : 平成18年12月13日
 所在地 : 品川区平塚3-16-34
 構造・階数 : RC、10F
 建築時期 : 平成18年5月
 賃貸可能戸数 : 80戸
 ユニットタイプ : S(20%)、UF(80%)

鑑定評価額 : 2,010百万円
 直接還元利回り : 4.8%(NCF)
 *取得時の鑑定評価書に基づく



第5期取得(予定)物件

■R-15 NCR栄
(平成19年3月23日取得済)



取得価格 : 1,361百万円
所在地 : 名古屋市中区
栄4-16-10
構造・階数 : RC、13F
建築時期 : 平成19年2月
賃貸可能戸数 : 73戸
鑑定評価額 : 1,410百万円
直接還元利回り : 5.6%(NCF)

■R-20 NCR心斎橋イースタワー
(平成19年3月27日取得済)



取得価格 : 4,693百万円
所在地 : 大阪市中央区
島之内1-15-25
構造・階数 : RC、28F
建築時期 : 平成19年1月
賃貸可能戸数 : 133戸
鑑定評価額 : 4,700百万円
直接還元利回り : 5.3%(NCF)

■R-21 NCR三宮
(平成19年3月27日取得済)



取得価格 : 1,485百万円
所在地 : 神戸市中央区
磯辺通3-2-31
構造・階数 : RC、15F
建築時期 : 平成19年1月
賃貸可能戸数 : 112戸
鑑定評価額 : 1,490百万円
直接還元利回り : 5.5%(NCF)

■R-22 NCR勾当台公園
(平成19年4月26日取得予定)



取得(予定)価格 : 655百万円
所在地 : 仙台市青葉区
国分町3-10-24
構造・階数 : RC、11F / B1F
建築時期 : 平成19年2月
賃貸可能戸数 : 50戸
鑑定評価額 : 655百万円
直接還元利回り : 5.5%(NCF)

■M-25 NCR森下ウエスト(仮称)
(平成19年6月取得予定)



(完成予想図)

取得(予定)価格 : 810百万円
所在地 : 江東区新大橋
2-12-11
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)
査定価額 : 828百万円
直接還元利回り : 5.1%(NCF)

第5期取得予定物件(続)

■R-23 NCR一番町(仮称)

(平成19年7月取得予定)
取得予定価格 : 965百万円
所在地 : 仙台市青葉区一番町
1-6 (以下未定)
構造・階数 : RC、10F・9F
建築時期 : 平成19年5月(予定)
賃貸可能戸数 : 68戸(予定)
査定価額 : 970百万円
直接還元利回り : 5.6%(NCF)

■R-24 NCR大町(仮称)

(平成19年8月取得予定)
取得予定価格 : 842百万円
所在地 : 仙台市青葉区大町
2-5 (以下未定)
構造・階数 : RC、13F / B1F
建築時期 : 平成19年6月(予定)
賃貸可能戸数 : 72戸(予定)
査定価額 : 849百万円
直接還元利回り : 5.6%(NCF)

■R-17 NCR円山裏参道(仮称)

(平成19年9月取得予定)
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 : 36戸(予定)
査定価額 : 516百万円
直接還元利回り : 5.8%(NCF)

■R-19 NCR東比恵(仮称)

(平成19年11月取得予定)
取得予定価格 : 1,230百万円
所在地 : 福岡市博多区比恵町
134番(以下未定)
構造・階数 : RC、10F
建築時期 : 平成19年10月(予定)
賃貸可能戸数 : 115戸(予定)
査定価額 : 1,250百万円
直接還元利回り : 5.5%(NCF)

■R-18 NCR円山表参道(仮称)

(平成20年3月取得予定)
取得予定価格 : 2,045百万円
所在地 : 札幌市中央区北1条
西21丁目(以下未定)
構造・階数 : RC、14F
建築時期 : 平成20年3月(予定)
賃貸可能戸数 : 146戸(予定)
査定価額 : 2,080百万円
直接還元利回り : 5.8%(NCF)

(注)鑑定評価額と直接還元利回りは、取得時の鑑定評価書に基づく。

物件売却

◆ 第4期 平成18年10月31日に3物件売却

(注) 売却価格は諸費用、固都税の清算分、消費税等を除く。

物件名称	所在地	築年月	取得価格 (百万円)	売却原価 (百万円)	鑑定評価額 第3期末 (平成18年8月) (百万円)	売却価格 (百万円)	売却価格÷ 鑑定評価額	売却価格と 売却原価の差 (百万円)
NCR目黒三田	目黒区三田	平成14年9月	6,066	6,086	6,135	7,070	15.2%	984
NCR経堂	世田谷区経堂	平成元年5月	715	748	679	757	11.5%	9
NCR上本町	大阪市天王寺区上本町	平成16年7月	855	872	855	859	0.5%	▲13
合計		平均5.1年	7,636	7,706	7,669	8,686	13.3%	980

3物件の平均NOI利回り: 5.2% (第3期実績NOI÷第3期末簿価、年率換算)

◆ 第5期 平成19年6月29日に売却予定

物件名称	所在地	築年月	取得価格 (百万円)	簿価 第4期末 (平成19年2月) (百万円)	鑑定評価額 第4期末 (平成19年2月) (百万円)	売却価格 (百万円)	売却価格÷ 鑑定評価額	売却価格と 簿価の差 (百万円)
NCR神保町	千代田区神田小川町	平成16年9月	2,803	2,852	3,053	3,275	7.3%	423

NOI利回り: 5.2% (第4期実績NOI÷第4期末簿価、年率換算)

OUT

今後の取得予定資産

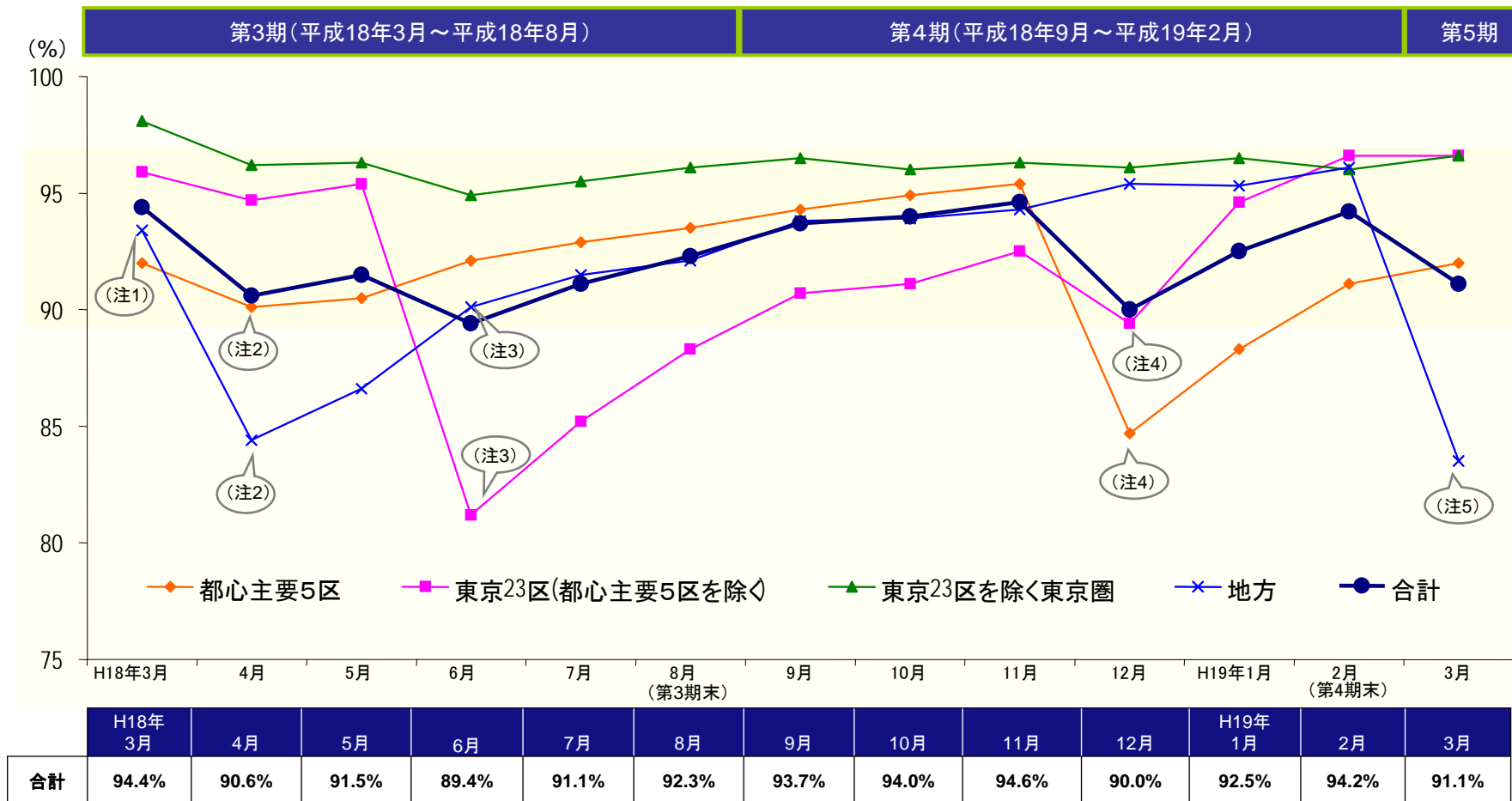
- R-22 NCR勾当台公園
- M-25 NCR森下ウエスト(仮称)
- R-17 NCR円山裏参道(仮称)
- R-18 NCR円山表参道(仮称)
- R-19 NCR東比恵(仮称)
- R-23 NCR一番町(仮称)
- R-24 NCR大町(仮称)

<取得予定資産の概要>

物件数	: 7物件
取得予定価格合計	: 7,033百万円
賃貸可能戸数	: 527戸
平均築年数	: NCR勾当台公園は0.2年(4月末時点)、残り6物件は未竣工
収益率(NCF)	: 平均5.6%(取得時の鑑定評価書に基づく)

IN

エリア別稼働率の推移



<第3期末保有の93物件ベース>

92.3%	93.7%	94.0%	94.6%	94.9%	95.1%	96.3%	96.4%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(注1) 平成18年3月30日付で、「NCR静岡鷹匠」を取得し、地方における稼働率はこの物件を加味する。

(注2) 平成18年4月27日付で、都心主要5区では「NCR銀座」、「NCR日本橋水天宮」を、地方では「NCR阿倍野」、「NCR大手通」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味する。

(注3) 平成18年6月30日付で、東京23区では「NCR品川シーサイドタワー」を、地方では「NCR日本橋高津」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味する。

(注4) 都心主要5区については、12月1日付で「NCR東日本橋」、12月22日付で「カテリーナ三田タワースイート(NCR)」を、東京23区については、12月1日付で「NCR八雲」、12月13日付で「NCR戸越銀座」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味する。

(注5) 地方については、3月23日付で「NCR栄」、3月27日付で「NCR心齋橋イーストタワー」、「NCR三宮」を取得し、稼働率はこれらの物件を加味する。

(注6) 「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。

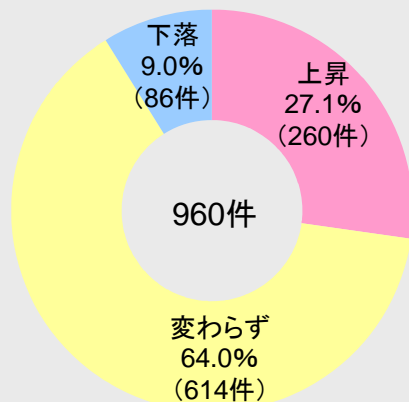
期中のテナント入替え(新規契約) & 更新時の新賃料を旧賃料と比較

第4期(平成18年9月～平成19年2月)

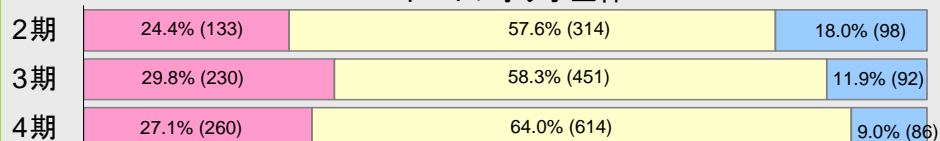
テナント入替え(新規契約) : 469件
更新 : 491件

テナント入替え(新規契約)の内訳

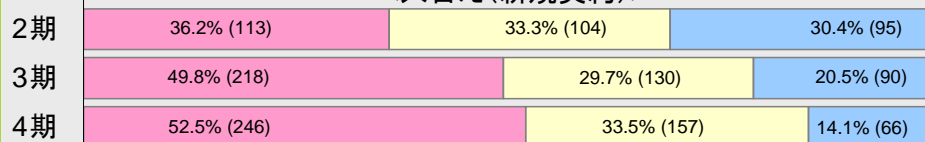
(件数)	賃料増加	賃料減少	変わらず	合計	平均上昇率
都心主要5区	137	41	77	255	1.4%
東京23区 (主要5区を除く)	58	11	29	98	1.8%
東京圏 (東京23区を除く)	27	12	15	54	1.0%
地方	24	2	36	62	2.6%
合計	246	66	157	469	1.6%



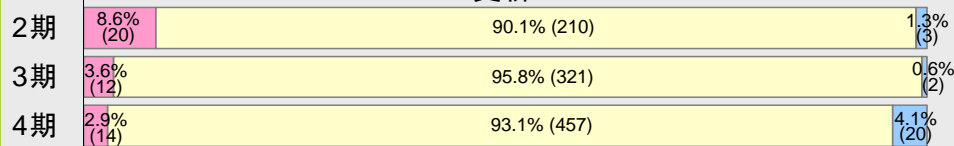
<ポートフォリオ全体>



<入替え(新規契約)>



<更新>

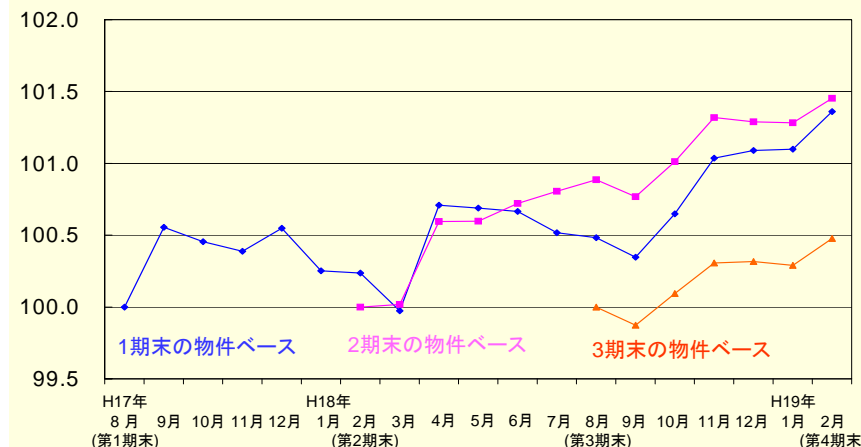
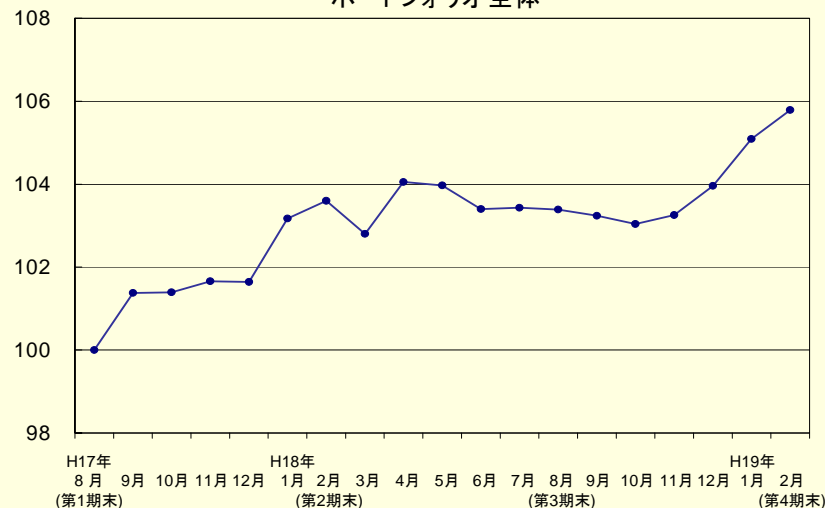


■ 上昇 ■ 変わらず ■ 下落

(注1) () 内は件数。
(注2) 上記グラフは件数ベースにより作成。

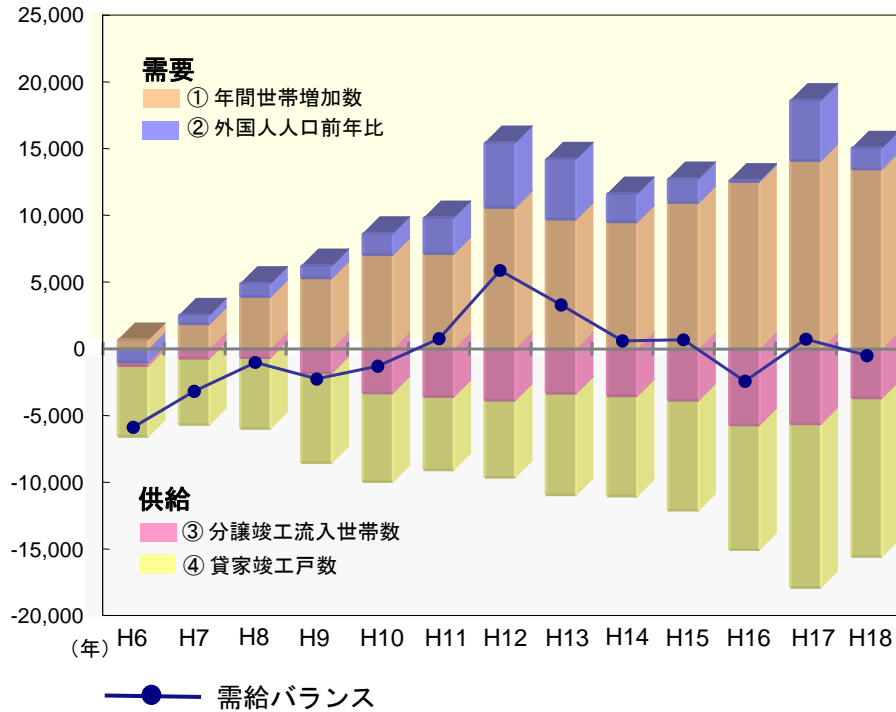
賃料坪単価(稼働面積ベース)の推移

ポートフォリオ全体

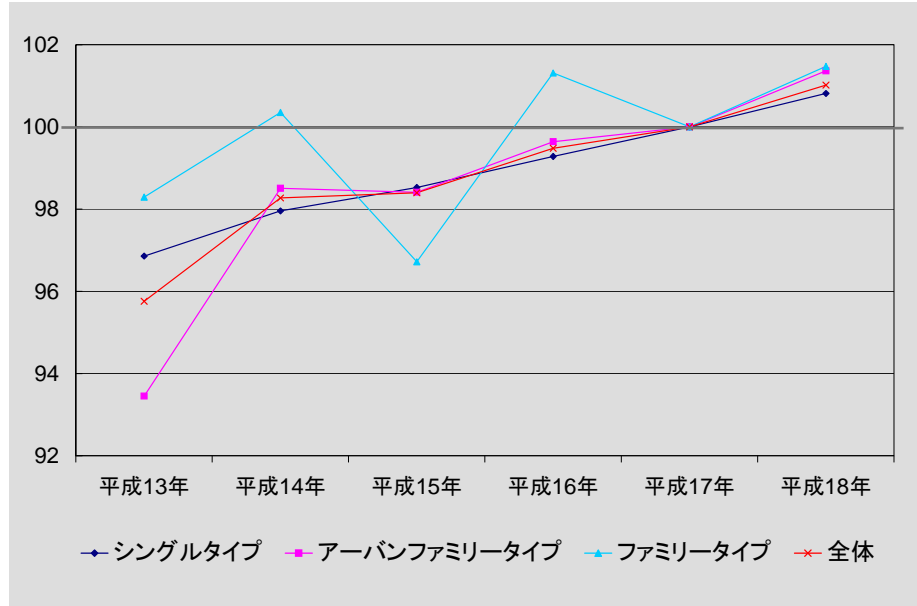


(注1) 平成17年8月末(第1期末)を100とする指数を示す。小数点第2位を四捨五入。
(注2) 賃料坪単価の算出においては、事務所、店舗等の住居以外の用途にかかる面積を除く。

都心主要5区の需給要因分析



都心主要5区のタイプ別成約賃料インデックス



出所: アトラクターズ・ラボ株式会社

テナントサービスプログラムの進化・発展

New City 24

24時間体制の入居者専用ダイヤル。
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 Patrol

定期巡回サービスを開始。
入居者の視点に立って1ヶ月に1回、建物の専門家による確認と点検を実施。

- ✔ 外観がキレイである
- ✔ オートロックが良好
- ✔ 共用部が清潔である
- ✔ そうじが行き届いている
- ✔ きちんと管理されている



New

ニューシティレジデンスカード

「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を発行。

【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。

【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



リビングハンドブック

居住者の皆様に、入居者専用ハンドブックを発行。

【内容】

- ・物件の管理体制
- ・リビングオプションの内容
- ・物件周辺のエリア情報
- ・緊急機関情報 等



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



New City Reform

従来の賃貸住宅では困難とされていたリフォームを、管理会社であるニューシティプロパティサービスと提携リフォーム会社により、注文から打ち合わせ、施工までを一貫した体制の下で提供。（東京圏及び大阪エリア内）

<リフォーム事例>

■ システム家具



■ 壁紙



■ 畳ユニット



■ 室内監視カメラ



携帯電話で外出先からお部屋をチェックすることが可能

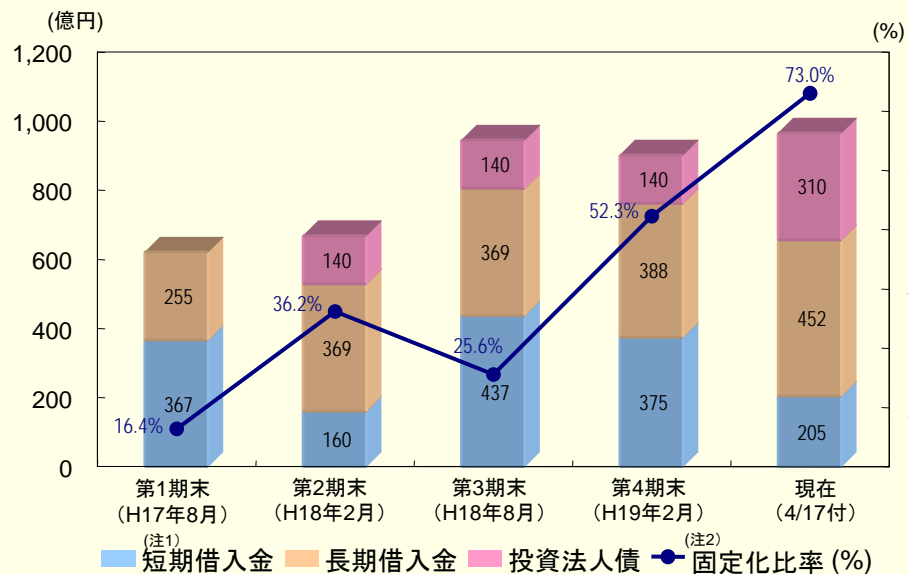
New

(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。

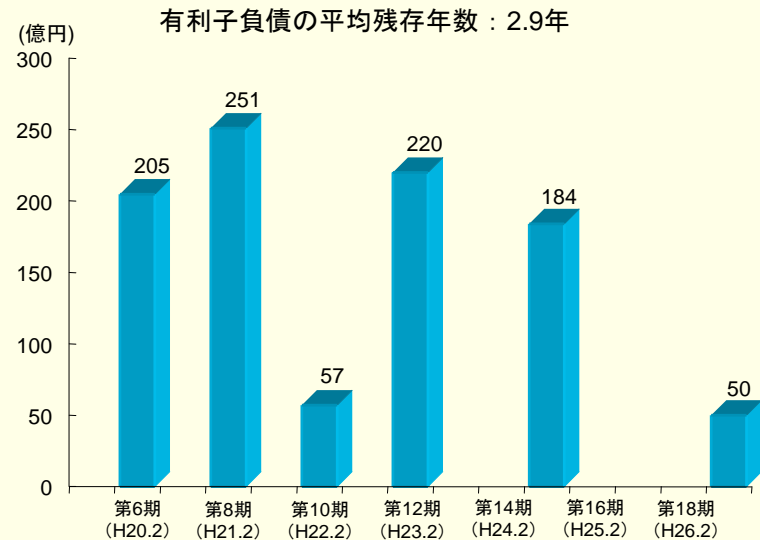
財務方針

- 金利の固定化・長期化 — 金利上昇リスクへの対応
 - 金利固定スワップ購入
 - 物件取得時における長期借入金(5年間)の導入
 - 投資法人債(5年債・7年債)発行
- 返済期限の分散化 — リファイナンスリスクの軽減
- 調達手段の多様化・借入先の分散 — 資金調達の機動性の確保
- コミットメントライン枠の拡大

有利子負債と固定化比率



返済期日の分散



	発行総額	発行日	利率	償還期限	取得格付	
投資法人債	第1回無担保 投資法人債	140億円	平成18年2月24日	年1.61%	平成23年2月24日	A3 (ムーディーズ)
	第2回無担保 投資法人債	120億円	平成19年4月12日	年1.79%	平成24年4月12日	A3 (ムーディーズ) A+ (R&I)
	第3回無担保 投資法人債	50億円	平成19年4月12日	年2.15%	平成26年4月11日	A3 (ムーディーズ) A+ (R&I)
借入残高	利率(注1)		返済期限	摘要		
短期借入金	21億円	年率1.14551% (平成19年3月27日～平成19年6月25日)		平成19年11月30日	無担保・無保証	
	7億円	年率1.14551% (平成19年3月27日～平成19年6月25日)		平成19年12月13日	無担保・無保証	
	55億円	年率1.14551% (平成19年3月27日～平成19年6月25日)		平成19年12月21日	無担保・無保証	
1年以内 返済予定の 長期借入金	122億円 (注2)	年率1.12045% (平成19年3月27日～平成19年6月25日) (注2)		平成19年12月17日	有担保	
長期借入金	211億円 (注3)	年率1.09545% (平成19年3月27日～平成19年6月25日) (注3)		平成20年9月21日	有担保	
	40億円	年率1.03551% (平成19年3月27日～平成19年6月25日)		平成20年12月18日	無担保・無保証	
	57億円	年率1.12551% (平成19年3月27日～平成19年6月25日)		平成21年12月18日	無担保・無保証	
	80億円 (注4)	年率1.17551% (平成19年3月27日～平成19年6月25日) (注4)		平成22年12月17日	無担保・無保証	
	64億円 (注5)	年率1.17551% (平成19年3月27日～平成19年6月25日) (注5)		平成24年3月26日	無担保・無保証	
合計	657億円					
有利子負債 合計	967億円					

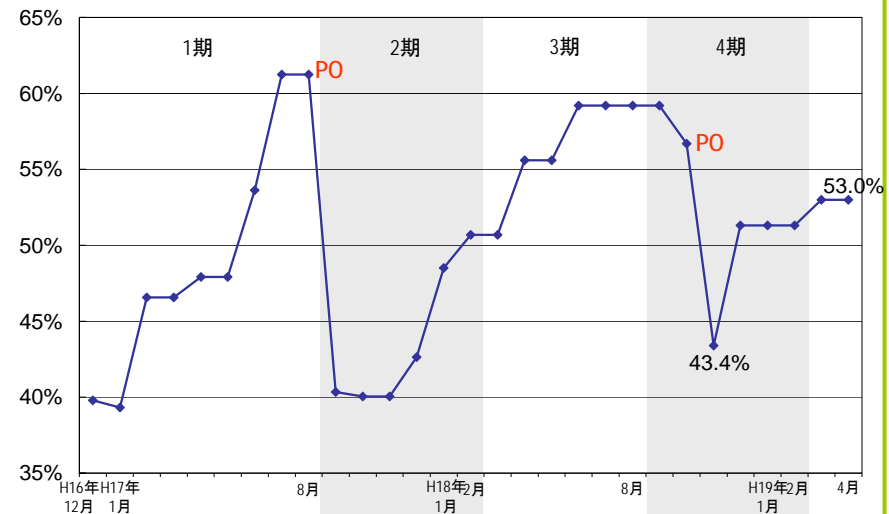
<コミットメントラインの設定>
 中央三井信託銀行、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行
 借入限度額:20億円
 平成18年4月28日から364日間
 シンジケーション方式、無担保・無保証

(平成19年4月17日現在)

発行体格付け

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

LTVの推移



第2回新投資口追加発行の概要

- > 公募による増加投資口数 40,000口
- > 発行価格: 517,440円 / 口
- > 調達額: 約200億円 (払込日 平成18年11月22日)

(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0.860%。

(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1.269%。

(注4) 80億円を想定元本とするスワップ取引を平成18年12月18日より開始。これにより平成22年12月17日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.800%。

(注5) 64億円を想定元本とする先日付スワップ取引を平成19年6月25日より開始。これにより平成24年3月26日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.952%。

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

収益性重視のエリア・物件選別

- ◆ 賃料上昇ポテンシャルの高いポートフォリオの構築
 - ・ 東京都心主要5区^(注)への重点投資
 - ・ 「近・新・大」のポートフォリオ・コア資産の取得
- ◆ 政令指定都市中心部における高収益物件への選別投資
- ◆ 低稼働で取得する開発物件では、売主のマスターリースにより収益を安定化

(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。

ポートフォリオの充実

取得手法の多様化

- ◆ 物件ソーシング力の強化
- ◆ 開発物件の取得推進
 - ・ 過度の取得競争を回避
 - ・ 建物デザイン・スペックについてNCR仕様を推進

デュー・ディリジェンスの強化

- ◆ エンジニアングレポート及び鑑定評価書の社内ダブルチェック体制の構築
- ◆ 建築中の取得予定物件につき独自の定期施工検査を実施
- ◆ 売主による補償・売主からの瑕疵担保請求権の取得

「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

- ◆ 高品質・高水準の賃貸住宅を提供
- ◆ 多様なテナントサービスの提供^(注1)
- ◆ ニューシティレジデンスカードの発行^(注1)
- ◆ モニタリング調査の実施^(注1)

(注1) 株式会社ニューシティプロパティサービスを通して提供。

高稼働率の達成・契約賃料の上昇

- ◆ 大規模物件の着実な稼働とリーシングノウハウの蓄積
- ◆ 新規契約時・更新時における賃料増額
- ◆ 有カリーシング業者との協力関係構築

キャッシュ・フローの 最大化

コスト削減と管理品質向上

- ◆ 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
- ◆ 全国レベルで管理水準の統一化

戦略的アセットマネジメント

- ◆ 物件パフォーマンスおよびテナントデータ管理の効率化
- ◆ MRI^(注2)によるパフォーマンス分析・トラックレコードの蓄積

(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. 第4期決算概要

第4期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）

(単位:百万円)	第3期		第4期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
営業収益	4,201	100.0%	5,678	100.0%	1,477	35.2%
不動産賃貸事業収入	4,201	100.0%	4,734	83.4%	533	12.7%
不動産等売却益	-	-	944	16.6%	944	-
営業費用	2,125	50.6%	2,527	44.5%	402	18.9%
不動産賃貸事業費用	1,559	37.1%	1,856	32.7%	297	19.1%
資産運用報酬	398	9.5%	462	8.1%	64	16.1%
資産保管委託報酬	7	0.2%	10	0.2%	3	42.9%
一般事務委託報酬	22	0.5%	27	0.5%	5	22.7%
役員報酬	4	0.1%	4	0.1%	0	0.0%
その他営業費用	132	3.1%	166	2.9%	34	25.8%
営業利益金額	2,075	49.4%	3,151	55.5%	1,075	51.8%
営業外収益	2	0.0%	2	0.0%	0	30.2%
営業外費用	442	10.5%	711	12.5%	269	60.8%
支払利息	240	5.7%	371	6.5%	131	54.6%
融資関連費用	73	1.7%	123	2.2%	50	68.5%
投資法人債利息	113	2.7%	110	1.9%	△3	△2.6%
投資口交付費	-	-	88	1.5%	88	-
投資法人債発行費償却	12	0.3%	12	0.2%	0	0.0%
その他営業外費用	2	0.0%	5	0.1%	3	150.0%
経常利益金額	1,635	38.9%	2,442	43.0%	807	49.4%
税引前当期純利益金額	1,635	38.9%	2,442	43.0%	807	49.4%
法人税等	4	0.1%	4	0.1%	0	12.2%
当期純利益金額	1,630	38.8%	2,437	42.9%	806	49.5%

<不動産賃貸事業損益>

(単位:百万円)	第3期		第4期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
運用日数	184日		181日			
不動産賃貸事業収入	4,201	100.0%	4,734	100.0%	533	12.7%
賃貸料	3,839	91.4%	4,305	90.9%	466	12.1%
駐車場収入	118	2.8%	137	2.9%	19	16.1%
付帯収入	14	0.3%	15	0.3%	1	7.1%
その他賃貸事業収入	228	5.4%	276	5.8%	48	21.1%
不動産賃貸事業費用	1,559	37.1%	1,856	39.2%	297	19.1%
修繕維持費	199	4.7%	283	6.0%	84	42.2%
水道光熱費	55	1.3%	74	1.6%	19	34.5%
物件管理委託料	125	3.0%	135	2.9%	10	8.0%
固定資産税等	122	2.9%	123	2.6%	1	0.8%
保険料	9	0.2%	10	0.2%	1	11.1%
仲介手数料及び広告費等	293	7.0%	358	7.6%	65	22.2%
信託報酬	46	1.1%	46	1.0%	0	0.0%
減価償却費	651	15.5%	737	15.6%	86	13.2%
貸倒引当金繰入額	0	0.0%	3	0.1%	3	-
その他賃貸事業費用	54	1.3%	83	1.8%	29	53.7%
不動産賃貸事業損益	2,641	62.9%	2,878	60.8%	237	9.0%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,292	78.4%	3,615	76.4%	323	9.8%

(注) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示。

<不動産賃貸事業収入>

- ◆ 追加取得物件: 4物件、取得価格合計24,250百万円
- ◆ 売却物件: 3物件、売却価格合計8,686百万円
売却益の内訳 NCR目黒三田957百万円、NCR経堂3百万円、NCR上本町▲17百万円

<不動産賃貸事業費用>

- ◆ 修繕維持費の主な内訳: BM費用160百万円、原状回復費76百万円
- ◆ ブランド戦略関連費用: 28百万円

<営業外費用>

- ◆ 期末の有利子負債平均コスト(投資法人債を含む): 1.19%

貸借対照表

	第3期 (平成18年8月31日現在)		第4期 (平成19年2月28日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
	(単位:百万円)					
流動資産	8,923	5.5%	9,503	5.2%	580	6.5%
現金及び預金	3,624	2.2%	4,713	2.6%	1,089	30.0%
信託現金及び信託預金	3,835	2.3%	3,885	2.1%	50	1.3%
営業未収入金	125	0.1%	136	0.1%	11	8.8%
前払費用	58	0.0%	47	0.0%	△11	△19.0%
前渡金	1,218	0.7%	700	0.4%	△518	△42.5%
未収消費税等	46	0.0%	-	-	△46	-
その他の流動資産	17	0.0%	24	0.0%	7	41.2%
貸倒引当金	△2	0.0%	△3	0.0%	△1	-
固定資産	155,122	94.5%	171,969	94.8%	16,846	10.9%
有形固定資産	154,000	93.8%	170,713	94.1%	16,712	10.9%
建物	8,032	4.9%	10,721	5.9%	2,688	33.5%
構築物	55	0.0%	86	0.0%	30	54.7%
機械装置	159	0.1%	204	0.1%	45	28.3%
工具器具備品	257	0.2%	340	0.2%	82	32.1%
土地	11,074	6.7%	16,600	9.1%	5,526	49.9%
信託建物	47,198	28.8%	50,398	27.8%	3,200	6.8%
信託構築物	454	0.3%	490	0.3%	35	7.9%
信託機械装置	558	0.3%	583	0.3%	25	4.5%
信託工具器具備品	372	0.2%	359	0.2%	△13	△3.5%
信託土地	85,836	52.3%	90,926	50.1%	5,090	5.9%
無形固定資産	919	0.6%	919	0.5%	0	0.0%
信託借地権	913	0.6%	913	0.5%	0	0.0%
その他無形固定資産	5	0.0%	5	0.0%	0	△3.3%
投資その他の資産	202	0.1%	336	0.2%	134	66.2%
差入預託保証金	10	0.0%	10	0.0%	0	0.0%
長期前払費用	95	0.1%	116	0.1%	20	21.4%
修繕積立金	65	0.0%	181	0.1%	116	178.5%
デリバティブ資産	31	0.0%	28	0.0%	△3	△9.7%
繰延資産	48	0.0%	36	0.0%	△12	△25.0%
投資法人債発行費	48	0.0%	36	0.0%	△12	△25.0%
資産合計	164,094	100.0%	181,509	100.0%	17,415	10.6%

(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。

	第3期 (平成18年8月31日現在)		第4期 (平成19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)					
流動負債	44,743	27.3%	38,790	21.4%	△5,953	△13.3%
営業未払金	162	0.1%	255	0.1%	92	57.0%
短期借入金	33,500	20.4%	25,300	13.9%	△8,200	△24.5%
1年以内返済予定長期借入金	10,200	6.2%	12,200	6.7%	2,000	19.6%
未払金	327	0.2%	382	0.2%	54	16.5%
未払費用	120	0.1%	155	0.1%	34	28.8%
未払消費税等	-	-	32	0.0%	32	-
未払法人税等	0	0.0%	4	0.0%	4	-
前受金	383	0.2%	436	0.2%	52	13.7%
繰延税金負債	-	-	11	0.0%	11	-
その他の流動負債	48	0.0%	13	0.0%	△35	△72.9%
固定負債	52,594	32.0%	54,476	30.0%	1,882	3.6%
投資法人債	14,000	8.5%	14,000	7.7%	0	0.0%
長期借入金	36,900	22.5%	38,800	21.4%	1,900	5.1%
繰延税金負債	12	0.0%	-	-	△12	-
預り敷金保証金	127	0.1%	217	0.1%	89	70.2%
信託預り敷金保証金	1,554	0.9%	1,455	0.8%	△98	△6.4%
デリバティブ債務	-	-	3	0.0%	3	-
負債合計	97,338	59.3%	93,267	51.4%	△4,071	△4.2%
純資産の部						
投資主資本	66,737	40.7%	88,228	48.6%	21,491	32.2%
出資総額	65,106	39.7%	85,791	47.3%	20,684	31.8%
剰余金	1,631	1.0%	2,437	1.3%	806	49.4%
評価・換算差額等	19	0.0%	13	0.0%	△5	△26.8%
繰延ヘッジ損益	19	0.0%	13	0.0%	△5	△26.8%
純資産合計	66,756	40.7%	88,242	48.6%	21,486	32.2%
負債・純資産合計	164,094	100.0%	181,509	100.0%	17,415	10.6%

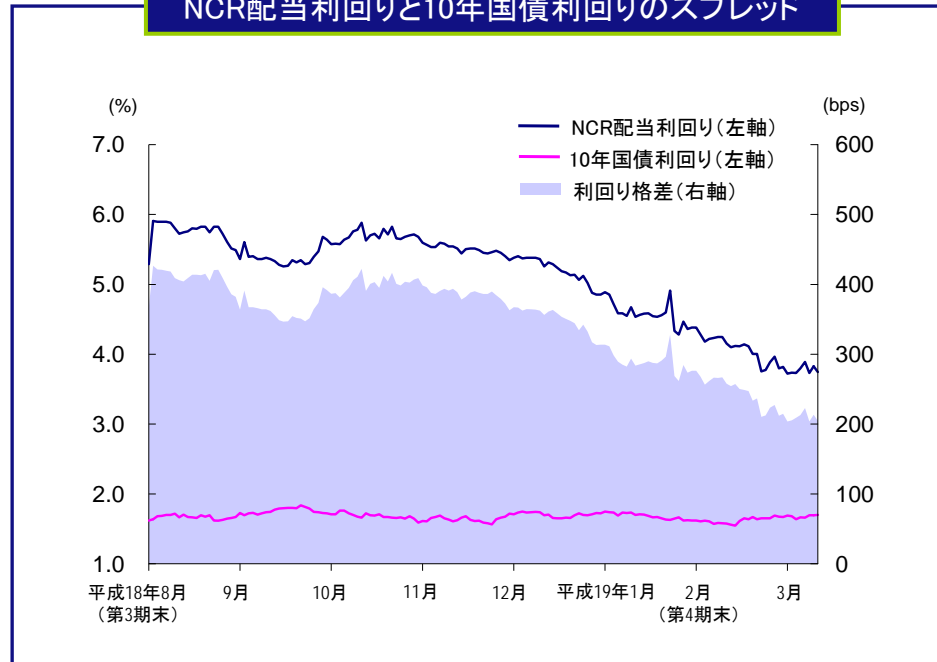
- ◆ 第4期追加取得物件4物件につき、資産計上した固定資産税等1.2百万円
- ◆ 有利子負債残高:90,300百万円
 - 短期借入金 25,300百万円
 - 一年以内返済予定長期借入金 12,200百万円
 - 長期借入金 38,800百万円
 - 投資法人債 14,000百万円
- ◆ 資本的支出: 29百万円

Appendices

投資口価格及び出来高の推移(注)



NCR配当利回りと10年国債利回りのスプレッド



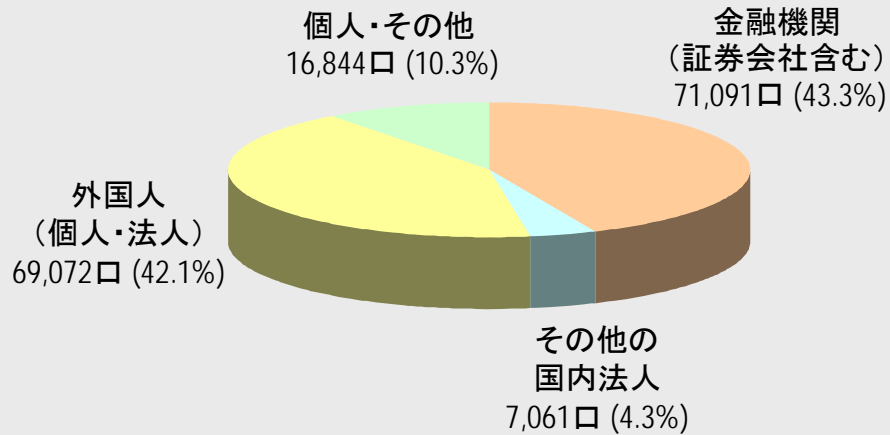
(注) 投資口価格データは終値ベースで表記。

現在の投資口価格 696,000 円 (平成19年4月19日)
 最高値(上場来) 698,000 円 (平成19年4月9日)
 最安値(上場来) 492,000 円 (平成18年7月5日)

	高値	安値	終値
第1期 (平成16年12月15日～平成17年8月31日)	683,000	561,000	570,000
第2期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)	598,000	503,000	539,000
第3期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)	574,000	492,000	503,000
第4期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)	655,000	503,000	605,000

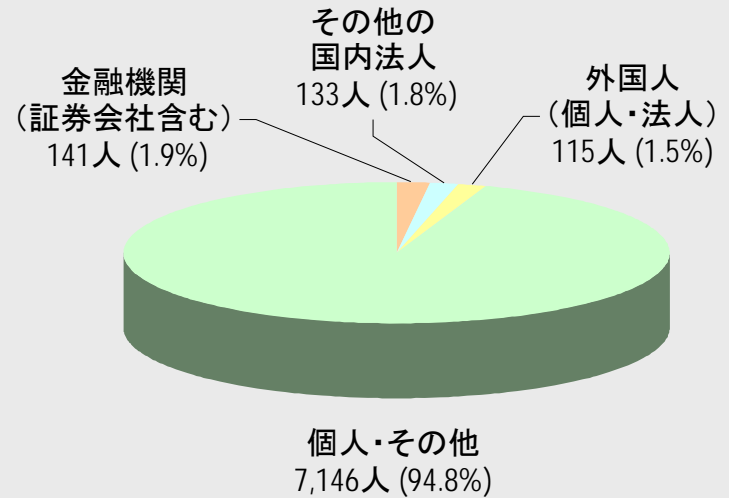
所有者別投資口数

合計: 164,068口



所有者別投資主数

合計: 7,535人



(注) 平成19年2月28日現在

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

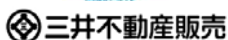
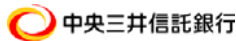
スポンサーとの協働



株式会社
ニューシティコーポレーション

- 第三者が保有する不動産に関する情報提供
- 本投資法人に組み込む物件の開発

物件情報提供会社



(業種別、50音順)

不動産の情報提供
及び業務支援に関する
基本協定書

不動産等の仲介情報
提供に関する
基本協定書

本投資法人



ニューシティレジデンス投資法人
ニューシティ・レジデンス投資法人

資産運用会社



RESIDENTIAL MANAGEMENT
CBRE RESIDENTIAL MANAGEMENT K.K.

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

開発物件の取得を推進



大手不動産業者
デベロッパー各社

- 「ニューシティレジデンス」のコンセプトに合致した開発物件の取得
- 過当競争の回避による有利な条件での物件取得

開発物件の提供

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

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 PROPERTY SERVICES

株式会社ニューシティプロパティサービス

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



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

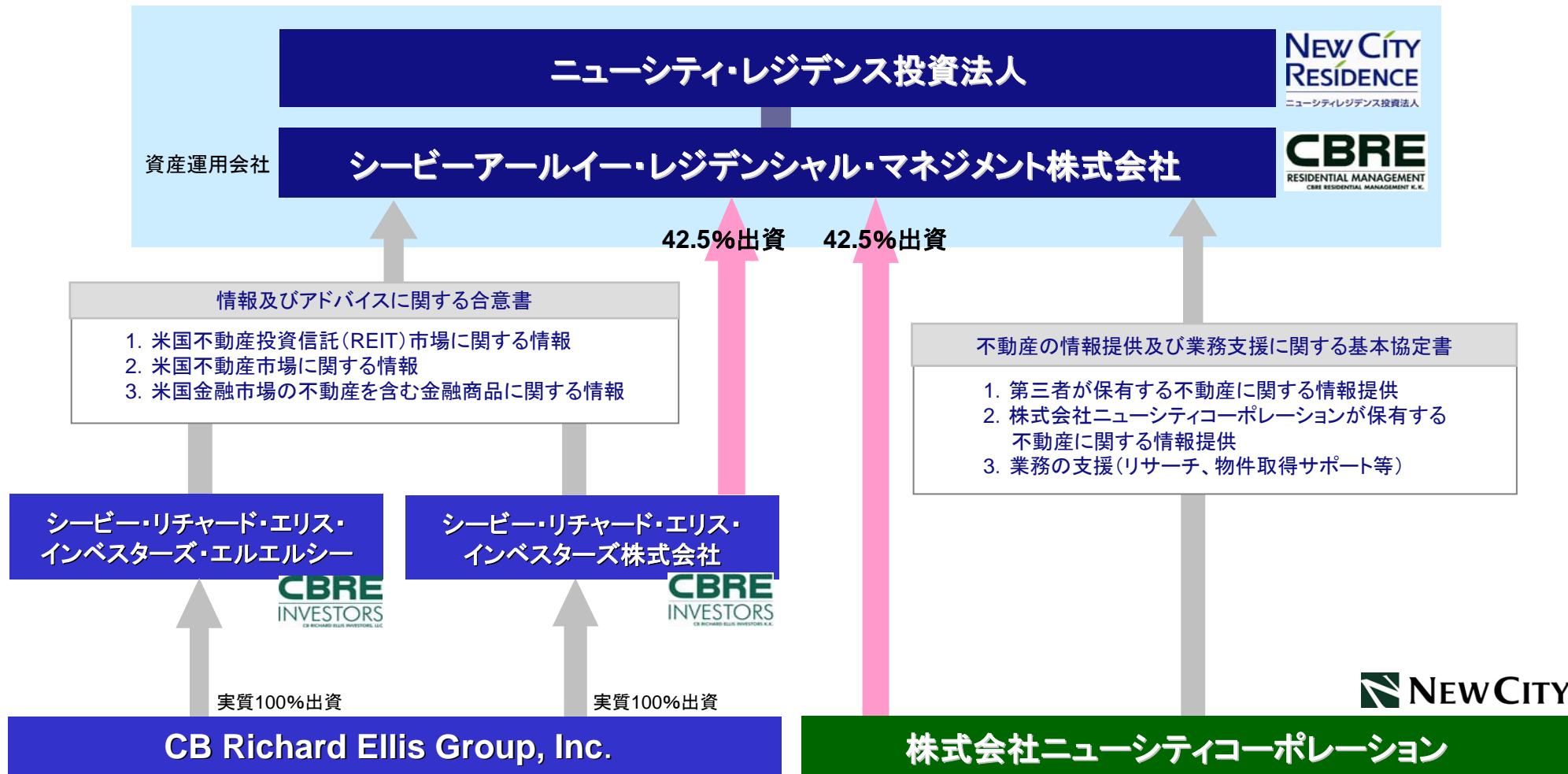


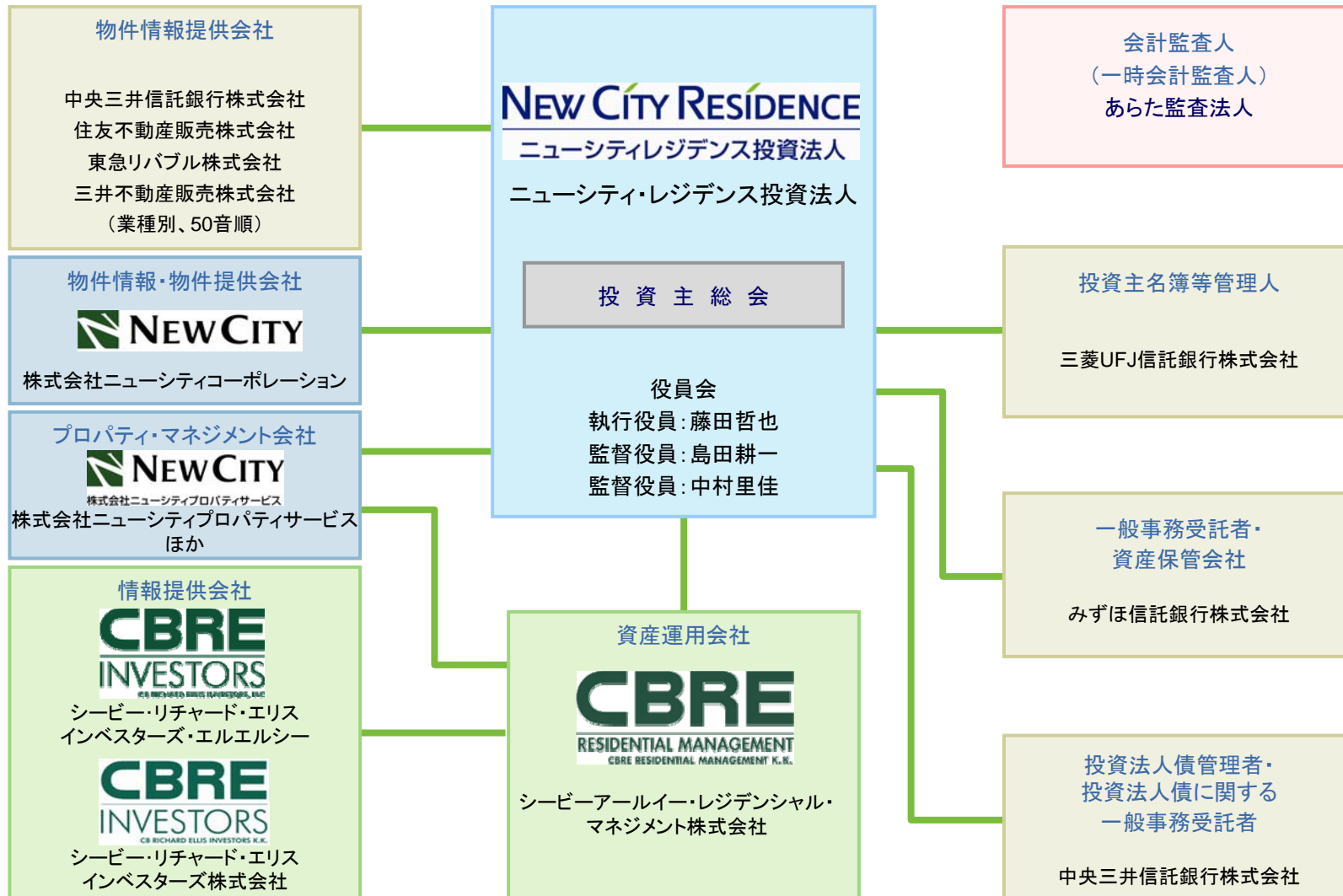
株式会社リロエステート

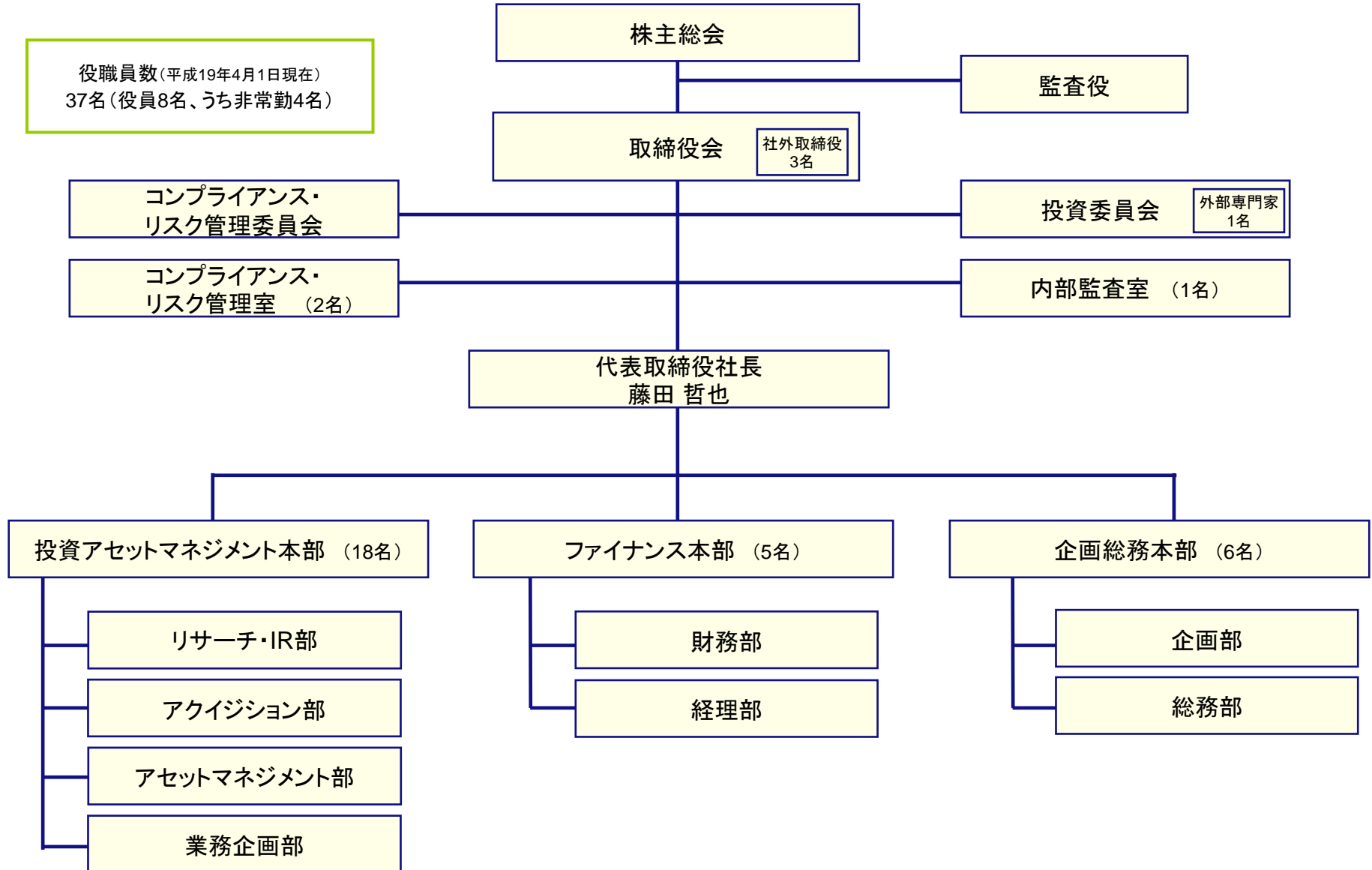


レジデントファースト株式会社

(50音順)

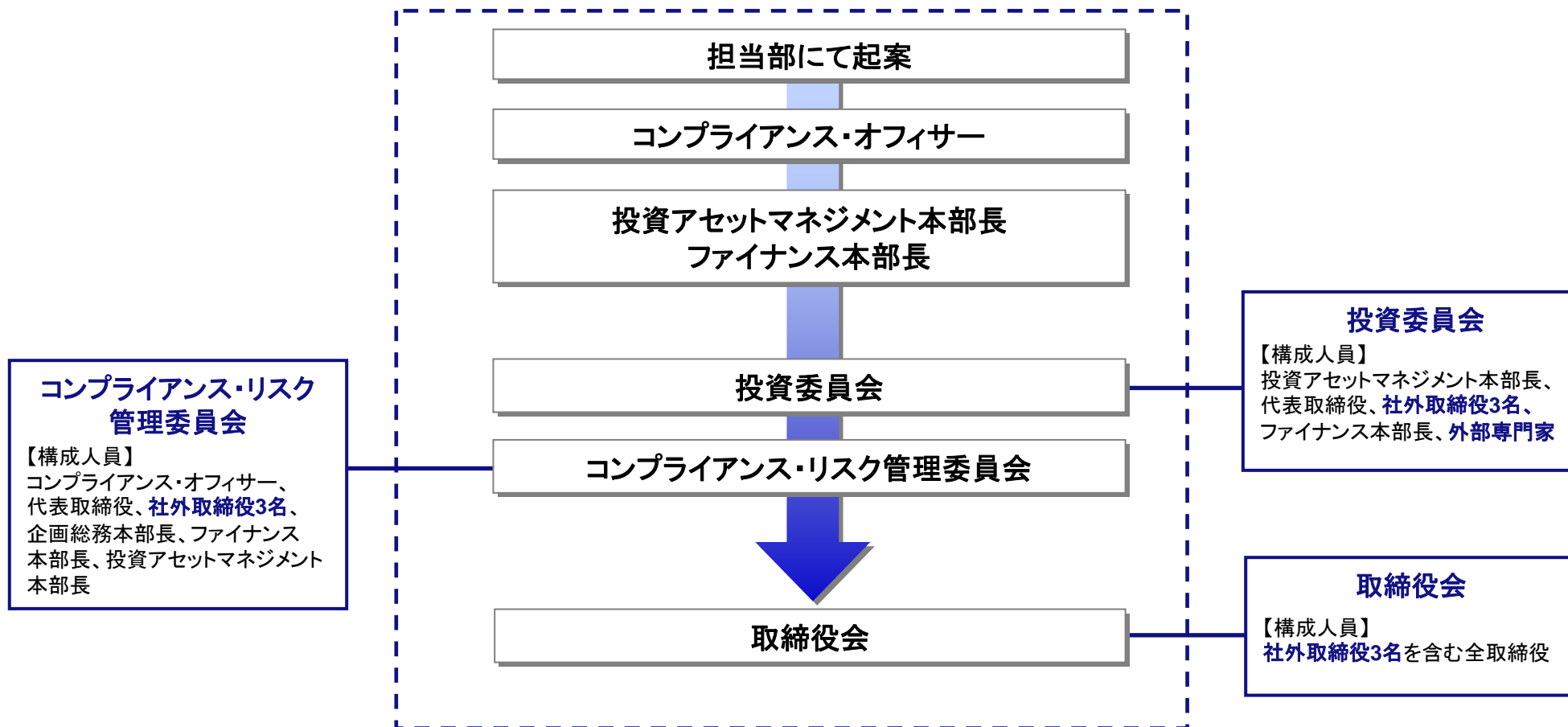






利害関係者との取引については、三重、かつ外部人材によるチェック体制を整備

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4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4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新宿壱番館
						
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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	111,788	90,173	92,568	61,514	50,036	64,444
賃貸料収入	109,984	86,365	85,392	57,413	44,335	59,684
その他収入	1,804	3,807	7,176	4,101	5,701	4,760
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	26,499	18,640	23,595	13,007	11,798	15,334
修繕維持費	5,466	5,726	5,686	3,761	2,369	3,619
水道光熱費	1,505	1,110	3,938	683	531	792
物件管理委託料	3,337	2,591	2,577	1,812	1,396	1,759
固定資産税等	2,417	1,532	3,233	2,444	2,443	2,502
保険料	156	139	143	111	84	96
仲介手数料及び広告費等	7,030	5,416	5,688	2,884	3,922	5,090
信託報酬	945	1,160	1,100	805	606	692
その他	5,639	961	1,228	504	443	781
(C)NOI(=A-B) (千円)	85,289	71,532	68,972	48,507	38,238	49,110
(D)減価償却費 (千円)	9,577	8,687	9,434	8,182	4,990	6,434
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	75,711	62,844	59,538	40,324	33,247	42,675
(F)資本的支出 (千円)	835	1,023	—	—	—	483
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	84,454	70,509	68,972	48,507	38,238	48,626

稼働率(%)	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5	C-6
平成18年9月末	91.5	88.4	84.1	94.2	95.7	95.0
平成18年10月末	91.9	90.1	90.9	93.8	91.6	99.1
平成18年11月末	95.2	90.1	97.7	86.8	88.9	100.0
平成18年12月末	96.8	92.7	94.0	88.9	88.9	97.2
平成19年1月末	96.9	94.5	96.3	91.2	88.9	97.2
平成19年2月末(第4期末)	98.2	95.5	95.4	93.8	92.5	98.1

(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4期実績)(2)

都心主要5区

	C-7 NCR新宿武番館	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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	29,449	47,299	44,202	34,021	30,699	33,375
賃貸料収入	27,336	44,425	42,126	32,740	29,251	30,208
その他収入	2,113	2,873	2,075	1,281	1,448	3,166
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	8,236	14,305	10,890	7,123	6,105	10,783
修繕維持費	1,818	3,145	2,372	1,970	1,693	2,567
水道光熱費	569	1,918	1,505	781	547	504
物件管理委託料	789	1,418	1,287	971	882	965
固定資産税等	1,253	265	910	318	294	1,449
保険料	43	87	87	71	61	56
仲介手数料及び広告費等	2,908	5,609	3,577	2,602	2,216	4,420
信託報酬	311	405	400	200	200	400
その他	540	1,454	749	207	208	418
(C)NOI(=A-B) (千円)	21,212	32,994	33,311	26,898	24,593	22,591
(D)減価償却費 (千円)	2,944	5,635	5,793	4,919	4,306	3,814
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	18,268	27,359	27,517	21,978	20,287	18,777
(F)資本的支出 (千円)	483	—	—	298	298	538
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	20,729	32,994	33,311	26,600	24,295	22,053

稼働率(%)						
平成18年9月末	92.6	90.1	98.3	90.4	93.8	85.9
平成18年10月末	100.0	88.5	92.6	90.4	93.7	95.2
平成18年11月末	100.0	90.3	93.2	93.7	100.0	95.2
平成18年12月末	97.5	85.4	94.3	97.0	100.0	100.0
平成19年1月末	95.1	86.8	96.0	97.0	100.0	100.0
平成19年2月末(第4期末)	97.5	96.5	97.7	98.4	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、ソノンハイムを、「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4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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	31,346	23,928	21,205	18,752	16,416	40,837
賃貸料収入	29,805	21,276	19,573	17,801	14,980	35,505
その他収入	1,541	2,652	1,631	950	1,435	5,332
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	6,001	5,819	4,456	5,282	4,927	9,564
修繕維持費	1,520	1,392	1,206	2,073	1,572	2,396
水道光熱費	467	272	319	486	243	721
物件管理委託料	888	655	597	516	402	1,077
固定資産税等	365	921	935	998	887	357
保険料	57	38	33	42	34	82
仲介手数料及び広告費等	1,623	1,790	669	473	1,234	3,807
信託報酬	400	400	400	400	400	400
その他	678	349	295	290	154	719
(C)NOI(=A-B) (千円)	25,345	18,108	16,748	13,470	11,488	31,273
(D)減価償却費 (千円)	3,754	2,447	2,154	2,768	2,259	5,558
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	21,590	15,661	14,593	10,701	9,229	25,714
(F)資本的支出 (千円)	—	—	401	590	—	986
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	25,345	18,108	16,346	12,880	11,488	30,286

稼働率(%)	C-13	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18
平成18年9月末	93.8	92.3	100.0	97.3	90.4	100.0
平成18年10月末	100.0	96.2	100.0	100.0	90.0	96.8
平成18年11月末	93.8	96.2	100.0	100.0	85.0	100.0
平成18年12月末	93.8	100.0	100.0	94.8	85.0	91.7
平成19年1月末	90.9	96.2	92.3	94.8	90.0	94.1
平成19年2月末(第4期末)	100.0	100.0	95.8	90.9	90.0	96.8

(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) 「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4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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	41,790	35,481	90,122	51,136	45,316	26,260
賃貸料収入	37,314	31,872	86,525	48,017	40,061	24,243
その他収入	4,476	3,609	3,596	3,119	5,255	2,017
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	10,024	7,347	16,066	9,610	11,289	7,630
修繕維持費	2,305	1,611	1,808	1,879	2,141	1,920
水道光熱費	771	440	1,336	664	580	434
物件管理委託料	1,124	977	2,565	1,397	1,197	744
固定資産税等	452	560	1,441	933	1,389	805
保険料	81	67	87	100	73	57
仲介手数料及び広告費等	4,091	2,626	3,919	3,069	4,685	2,720
信託報酬	400	400	400	400	514	294
その他	798	664	4,507	1,165	706	654
(C)NOI(=A-B) (千円)	31,765	28,133	74,056	41,525	34,027	18,629
(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)	26,025	23,482	63,057	34,745	29,037	14,599
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	31,765	28,133	74,056	41,525	34,027	18,629

稼働率(%)						
平成18年9月末	91.3	91.7	99.0	100.0	100.0	90.9
平成18年10月末	100.0	94.4	99.0	97.4	100.0	88.5
平成18年11月末	93.7	94.4	100.0	96.7	100.0	93.1
平成18年12月末	97.4	97.3	95.1	94.1	94.9	100.0
平成19年1月末	97.7	97.3	93.1	91.9	91.6	95.3
平成19年2月末(第4期末)	100.0	97.3	92.9	90.4	98.4	95.3

(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4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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	90,004	97,606	30,778	27,833	17,010	17,613
賃貸料収入	90,000	90,263	28,940	27,833	17,010	16,645
その他収入	4	7,342	1,837	—	—	968
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	14,398	19,160	7,125	4,381	3,183	5,015
修繕維持費	3,631	5,973	1,529	923	780	1,209
水道光熱費	686	921	413	403	252	342
物件管理委託料	3,150	2,734	921	835	680	513
固定資産税等	2,750	781	344	835	610	474
保険料	185	175	58	52	36	34
仲介手数料及び広告費等	527	7,424	2,467	159	103	1,242
信託報酬	1,548	400	400	400	400	400
その他	1,917	750	992	772	320	797
(C)NOI(=A-B) (千円)	75,606	78,445	23,652	23,452	13,826	12,598
(D)減価償却費 (千円)	13,147	11,356	3,859	4,100	2,730	2,523
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	62,459	67,088	19,793	19,352	11,096	10,074
(F)資本的支出 (千円)	—	1,450	487	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	75,606	76,994	23,165	23,452	13,826	12,598

稼働率(%)						
平成18年9月末	100.0	93.4	93.5	100.0	100.0	100.0
平成18年10月末	100.0	93.7	87.5	100.0	100.0	100.0
平成18年11月末	100.0	93.8	90.2	100.0	100.0	100.0
平成18年12月末	100.0	99.0	90.4	100.0	100.0	95.0
平成19年1月末	100.0	100.0	87.3	100.0	100.0	100.0
平成19年2月末(第4期末)	100.0	98.8	96.9	100.0	100.0	95.0

(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) 「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4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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	41,991	22,469	38,841	96,708	96,385	279,601
賃貸料収入	39,302	21,256	37,552	94,335	93,837	274,090
その他収入	2,688	1,212	1,289	2,373	2,547	5,510
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	8,508	5,426	5,954	28,700	19,847	36,308
修繕維持費	1,915	1,463	1,434	2,917	3,929	6,833
水道光熱費	511	271	429	1,765	925	2,595
物件管理委託料	1,139	639	1,117	3,023	2,826	8,217
固定資産税等	504	457	1,106	—	—	—
保険料	73	38	62	195	208	555
仲介手数料及び広告費等	2,749	1,699	671	19,776	10,216	5,722
信託報酬	535	294	441	—	—	3,848
その他	1,078	562	691	1,022	1,740	8,535
(C)NOI(=A-B) (千円)	33,482	17,042	32,887	68,008	76,537	243,293
(D)減価償却費 (千円)	4,797	2,624	4,220	13,826	14,366	33,755
(E)賃貸事業損益(=C)-(D) (千円)	28,685	14,417	28,666	54,181	62,170	209,537
(F)資本的支出 (千円)	—	—	529	—	—	1,572
(G)NCF(=E)-(F) (千円)	33,482	17,042	32,357	68,008	76,537	241,720

稼働率(%)						
平成18年9月末	97.5	96.4	97.5	77.7	99.0	97.4
平成18年10月末	97.5	96.4	92.6	86.3	91.5	98.5
平成18年11月末	95.1	93.5	97.5	94.1	91.5	97.7
平成18年12月末	93.1	81.6	97.5	98.2	88.3	95.2
平成19年1月末	93.3	78.7	97.5	95.0	90.0	95.0
平成19年2月末(第4期末)	92.8	86.4	92.5	99.1	96.0	95.7

(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、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4期実績)(7)

都心主要5区

	C-37 NCR東日本橋	C-38 カテリーナ三田タワースイート(NCR)
所在地	中央区日本橋横山町9-14	港区芝4-16-1,4-16-2
取得価格	4,930百万円	16,200百万円
構造・階数	RC,16F/B1F	RC,28F/B2F・RC,36F/B2F
建築時期	平成18年2月	平成18年8月
賃貸可能戸数	103戸	264戸

運用日数 (日)	90	69
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	60,148	103,027
賃貸料収入	59,763	69,308
その他収入	384	33,719
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	23,053	59,556
修繕維持費	3,025	10,066
水道光熱費	424	126
物件管理委託料	2,212	1,187
固定資産税等	-	-
保険料	147	464
仲介手数料及び広告費等	16,821	36,648
信託報酬	-	756
その他	421	10,307
(C)NOI=(A-B) (千円)	37,095	43,470
(D)減価償却費 (千円)	11,091	35,176
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	26,004	8,294
(F)資本的支出 (千円)	225	-
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	36,869	43,470

稼働率(%)		
平成18年9月末	-	-
平成18年10月末	-	-
平成18年11月末	-	-
平成18年12月末	83.6	42.2
平成19年1月末	91.0	59.8
平成19年2月末(第4期末)	99.2	65.4

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
所在地	目黒区三田 1-7-13	世田谷区中町 1-16-7
取得価格	6,066百万円	1,850百万円
構造・階数	RC,6F/B1F	RC,3F/B2F
建築時期	平成14年9月	平成5年3月
賃貸可能戸数	41戸	22戸

運用日数 (日)	60	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	68,021	57,356
賃貸料収入	62,019	53,912
その他収入	6,002	3,444
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	16,289	18,220
修繕維持費	2,846	6,662
水道光熱費	4,520	924
物件管理委託料	1,999	1,637
固定資産税等	4,999	4,379
保険料	78	135
仲介手数料及び広告費等	971	3,614
信託報酬	698	647
その他	174	218
(C)NOI=(A-B) (千円)	51,732	39,136
(D)減価償却費 (千円)	7,647	7,553
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	44,085	31,583
(F)資本的支出 (千円)	-	3,407
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	51,732	35,728

稼働率(%)		
平成18年9月末	97.8	89.7
平成18年10月末	-	89.7
平成18年11月末	-	89.2
平成18年12月末	-	94.8
平成19年1月末	-	94.8
平成19年2月末(第4期末)	-	94.9

(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。 (注3) 「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4期実績)(8)

東京23区
(除く都心主要5区)

	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	M-7 NCR経堂	M-8 NCR門前仲町
						
所在地	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	世田谷区経堂 5-33-13	江東区福住 1-17-12
取得価格	1,122百万円	1,070百万円	1,050百万円	921百万円	715百万円	524百万円
構造・階数	SRC,RC,14F	RC,4F	RC,7F	RC,3F	RC,5F	RC,9F
建築時期	平成15年9月	平成14年1月	平成12年4月	平成7年4月	平成元年5月	平成12年9月
賃貸可能戸数	35戸	15戸	26戸	19戸	24戸	31戸

運用日数 (日)	181	181	181	181	60	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	37,141	26,420	28,259	30,250	9,422	20,909
賃貸料収入	36,457	25,055	27,939	29,309	8,675	17,957
その他収入	683	1,364	319	940	747	2,952
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	5,449	8,006	5,817	7,400	8,256	4,981
修繕維持費	1,652	2,199	1,538	2,583	6,070	856
水道光熱費	614	728	398	560	560	409
物件管理委託料	1,095	748	841	880	276	538
固定資産税等	263	1,224	1,421	1,878	1,048	1,006
保険料	92	54	59	63	27	39
仲介手数料及び広告費等	1,044	2,444	970	835	138	1,609
信託報酬	400	374	400	400	82	400
その他	286	230	188	198	52	121
(C)NOI(=A-B) (千円)	31,692	18,413	22,441	22,849	1,166	15,928
(D)減価償却費 (千円)	6,142	3,579	3,940	3,184	1,494	2,818
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	25,549	14,833	18,501	19,665	△328	13,109
(F)資本的支出 (千円)	-	-	-	1,654	-	-
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	31,692	18,413	22,441	21,195	△328	15,928







稼働率(%)						
平成18年9月末	100.0	80.0	95.8	100.0	89.6	100.0
平成18年10月末	100.0	73.4	91.6	100.0	-	100.0
平成18年11月末	100.0	80.0	91.6	100.0	-	100.0
平成18年12月末	100.0	80.0	91.6	95.0	-	100.0
平成19年1月末	100.0	73.2	95.8	95.0	-	100.0
平成19年2月末(第4期末)	100.0	80.0	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、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4期実績)(9)

東京23区
(除く都心主要5区)

	M-9 NCR 田園調布	M-10 NCR 根岸	M-11 NCR 上池台	M-12 NCR 大塚	M-13 NCR 森下	M-14 NCR 若林公園
						
所在地	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	江東区森下 1-16-12	世田谷区若林 4-39-4
取得価格	511百万円	356百万円	238百万円	1,290百万円	985百万円	970百万円
構造・階数	RC,3F	RC,8F	S,4F	SRC,13F	RC,11F	RC,4F
建築時期	平成7年7月	平成12年7月	平成14年3月	平成16年9月	平成16年9月	平成16年2月
賃貸可能戸数	17戸	12戸	12戸	54戸	38戸	23戸

運用日数 (日)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	19,310	11,541	8,477	44,049	34,600	30,143
賃貸料収入	17,176	9,871	8,420	38,040	30,376	27,391
その他収入	2,134	1,669	57	6,009	4,223	2,751
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	5,250	4,606	2,690	9,930	7,636	7,123
修繕維持費	2,023	1,904	575	3,123	1,882	1,574
水道光熱費	499	267	67	573	542	473
物件管理委託料	548	309	246	1,109	887	817
固定資産税等	1,092	637	224	594	228	1,012
保険料	43	27	16	93	72	67
仲介手数料及び広告費等	559	936	513	3,489	3,135	2,615
信託報酬	400	400	400	400	400	339
その他	85	124	646	546	487	222
(C)NOI(=A-B) (千円)	14,059	6,934	5,787	34,119	26,963	23,020
(D)減価償却費 (千円)	1,861	1,861	1,388	6,187	4,831	4,530
(E)賃貸事業損益(=C)-(D) (千円)	12,198	5,073	4,398	27,931	22,132	18,489
(F)資本的支出 (千円)	725	512	—	—	—	—
(G)NCF(=E)-(F) (千円)	13,334	6,422	5,787	34,119	26,963	23,020

稼働率(%)						
平成18年9月末	100.0	82.3	92.7	97.7	97.8	89.5
平成18年10月末	100.0	82.6	92.7	93.6	97.8	94.7
平成18年11月末	100.0	90.6	92.7	96.0	97.1	94.7
平成18年12月末	100.0	90.6	100.0	98.3	100.0	90.5
平成19年1月末	100.0	90.6	92.9	94.4	100.0	100.0
平成19年2月末(第4期末)	100.0	92.1	100.0	92.8	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4期実績)(10)

東京23区
(除く都心主要5区)

	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	M-19 NCR入谷	M-20 NCR池袋
						
所在地	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	台東区下谷3-1-28	豊島区西池袋3-1-12
取得価格	870百万円	1,210百万円	1,470百万円	1,080百万円	675百万円	3,227百万円
構造・階数	RC,9F	RC,4F	RC,5F	RC,8F	SRC,12F	SRC,14F
建築時期	平成17年1月	平成17年4月	平成16年4月	平成17年4月	平成17年6月	平成17年1月
賃貸可能戸数	32戸	38戸	40戸	29戸	22戸	87戸

運用日数 (日)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	31,543	39,495	43,220	34,968	23,526	93,652
賃料収入	29,885	39,022	40,602	34,128	21,781	90,634
その他収入	1,658	472	2,617	839	1,744	3,018
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	5,401	5,120	7,237	6,292	6,280	15,902
修繕維持費	1,283	1,454	1,831	2,073	2,298	4,932
水道光熱費	518	416	376	362	407	1,183
物件管理委託料	935	1,135	1,408	1,008	689	2,732
固定資産税等	685	658	577	362	325	1,243
保険料	67	69	69	63	56	183
仲介手数料及び広告費等	765	679	1,707	1,675	1,978	3,947
信託報酬	304	400	400	378	236	1,129
その他	840	305	865	367	287	549
(C)NOI(=A-B) (千円)	26,142	34,374	35,982	28,676	17,245	77,750
(D)減価償却費 (千円)	4,848	5,221	4,471	4,361	3,895	12,149
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	21,293	29,153	31,511	24,314	13,349	65,601
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	155	—	294
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	26,142	34,374	35,982	28,520	17,245	77,456

稼働率(%)	M-15	M-16	M-17	M-18	M-19	M-20
平成18年9月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6
平成18年10月末	100.0	100.0	100.0	100.0	94.9	98.8
平成18年11月末	98.0	100.0	100.0	100.0	89.7	98.0
平成18年12月末	94.4	97.7	100.0	100.0	96.0	98.0
平成19年1月末	94.4	97.7	93.3	100.0	96.0	98.1
平成19年2月末(第4期末)	96.4	92.1	95.5	100.0	100.0	96.0

(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4期実績)(11)

東京23区
(除く都心主要5区)

	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	M-24 NCR 八雲	M-26 NCR 戸越銀座
					
所在地	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	目黒区八雲2-20-5	品川区平塚3-16-34
取得価格	1,360百万円	2,990百万円	9,350百万円	1,160百万円	1,960百万円
構造・階数	RC,13F	SRC,14F/B1F	RC,25F/B2F	RC,3F/B1F	RC,10F
建築時期	平成17年8月	平成17年2月	平成17年11月	平成17年11月	平成18年5月
賃貸可能戸数	73戸	102戸	208戸	18戸	80戸

運用日数 (日)	181	181	181	90	78
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	39,711	98,336	231,598	14,265	17,297
賃貸料収入	38,723	93,873	214,170	14,230	17,173
その他収入	987	4,463	17,427	34	123
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	6,380	15,701	71,391	4,062	28,454
修繕維持費	1,722	4,999	8,381	769	798
水道光熱費	400	2,060	4,678	153	377
物件管理委託料	1,162	2,858	6,886	528	709
固定資産税等	-	-	-	-	-
保険料	75	210	674	27	51
仲介手数料及び広告費等	976	3,297	45,797	2,410	26,224
信託報酬	750	750	750	-	-
その他	1,293	1,524	4,223	172	291
(C)NOI=(A-B) (千円)	33,330	82,635	160,207	10,202	△11,156
(D)減価償却費 (千円)	4,986	15,044	47,581	2,096	4,829
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	28,343	67,590	112,625	8,106	△15,986
(F)資本的支出 (千円)	-	-	1,924	185	1,367
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	33,330	82,635	158,282	10,017	△12,524

稼働率(%)	M-21	M-22	M-23	M-24	M-26
平成18年9月末	100.0	96.9	72.4	-	-
平成18年10月末	100.0	95.1	78.6	-	-
平成18年11月末	98.6	97.7	82.7	-	-
平成18年12月末	98.6	96.1	85.3	95.7	17.2
平成19年1月末	98.6	95.3	89.7	95.7	100.0
平成19年2月末(第4期末)	100.0	97.0	95.3	94.5	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4期実績)(12)

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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	227,883	44,376	55,781	44,381	35,223	31,409
賃貸料収入	219,493	39,732	42,161	42,425	32,261	27,576
その他収入	8,389	4,644	13,619	1,955	2,962	3,833
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	38,820	5,353	18,459	12,725	8,810	4,523
修繕維持費	10,941	1,196	11,200	5,273	3,012	1,026
水道光熱費	2,544	18	3	995	619	293
物件管理委託料	6,600	1,986	1,227	1,280	985	1,385
固定資産税等	10,150	1,548	3,183	2,712	1,524	1,144
保険料	581	65	151	143	68	57
仲介手数料及び広告費等	5,294	—	2,135	1,569	1,643	85
信託報酬	1,688	400	370	400	400	400
その他	1,018	137	187	351	555	131
(C)NOI(=A-B) (千円)	189,063	39,022	37,321	31,655	26,413	26,886
(D)減価償却費 (千円)	44,082	4,799	6,051	9,570	4,538	3,830
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	144,980	34,222	31,270	22,084	21,874	23,056
(F)資本的支出 (千円)	—	134	856	282	—	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	189,063	38,887	36,465	31,372	26,413	26,886

稼働率(%)						
平成18年9月末	99.3	100.0	97.0	95.4	98.8	98.4
平成18年10月末	98.8	100.0	96.2	95.4	98.8	98.4
平成18年11月末	99.5	100.0	90.4	96.9	97.5	98.4
平成18年12月末	98.9	100.0	90.2	98.4	98.8	94.9
平成19年1月末	99.4	100.0	94.5	98.4	97.5	94.9
平成19年2月末(第4期末)	98.8	100.0	91.4	98.4	97.5	94.9

(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4期実績)(13)

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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	26,886	23,708	22,948	21,060	14,801	16,102
賃貸料収入	26,886	21,952	22,948	20,641	13,433	14,978
その他収入	—	1,756	—	418	1,367	1,123
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	4,010	6,713	3,618	4,822	3,458	3,809
修繕維持費	792	2,918	764	1,085	1,166	940
水道光熱費	213	330	194	206	193	382
物件管理委託料	1,344	647	1,147	1,001	675	442
固定資産税等	1,095	1,496	974	923	691	794
保険料	48	76	45	44	32	34
仲介手数料及び広告費等	—	708	—	1,045	193	647
信託報酬	400	400	400	400	400	400
その他	116	136	92	116	107	166
(C)NOI(=A-B) (千円)	22,875	16,995	19,330	16,237	11,342	12,292
(D)減価償却費 (千円)	3,107	4,799	2,971	2,946	2,124	2,403
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	19,768	12,196	16,358	13,290	9,217	9,889
(F)資本的支出 (千円)	826	826	—	—	—	929
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	16,169	16,169	19,330	16,237	11,342	11,363

稼働率(%)						
平成18年9月末	100.0	100.0	100.0	93.9	74.3	100.0
平成18年10月末	100.0	94.0	100.0	93.9	71.4	100.0
平成18年11月末	100.0	94.0	100.0	95.9	88.6	100.0
平成18年12月末	100.0	94.0	100.0	95.9	85.7	100.0
平成19年1月末	100.0	93.8	100.0	95.9	85.7	100.0
平成19年2月末(第4期末)	100.0	93.8	100.0	93.9	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、ソネンハイムを、「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4期実績)(14)

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)	181	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	16,667	16,063	7,450	5,690	19,852	14,478	7,967
賃料収入	16,237	14,530	7,260	5,496	19,852	13,784	7,453
その他収入	430	1,532	190	194	—	693	514
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	4,134	4,632	18,538	4,491	3,706	3,661	3,236
修繕維持費	1,466	1,384	17,136	2,837	853	1,460	1,528
水道光熱費	374	168	—	—	280	214	307
物件管理委託料	490	446	206	168	992	688	383
固定資産税等	769	1,012	731	545	1,054	682	277
保険料	56	40	50	52	43	37	18
仲介手数料及び広告費等	460	919	△33	438	—	94	237
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400
その他	116	260	47	49	82	82	84
(C)NOI=(A-B) (千円)	12,533	11,430	△11,088	1,198	16,145	10,817	4,730
(D)減価償却費 (千円)	3,879	2,312	1,761	1,547	3,205	2,844	1,784
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	8,653	9,118	△12,850	△349	12,939	7,972	2,945
(F)資本的支出 (千円)	—	156	—	—	—	—	449
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	12,533	11,273	△11,088	1,198	16,145	10,817	4,280

稼働率(%)							
平成18年9月末	96.5	94.7	79.5	66.8	100.0	94.4	76.8
平成18年10月末	96.5	100.0	79.5	66.8	100.0	94.4	81.1
平成18年11月末	96.5	100.0	79.5	66.8	100.0	94.4	81.1
平成18年12月末	96.5	100.0	79.5	70.1	100.0	91.7	81.1
平成19年1月末	96.5	100.0	79.5	70.1	100.0	88.9	81.1
平成19年2月末(第4期末)	96.5	94.7	79.5	79.5	100.0	88.9	85.6

(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) 「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4期実績)(15)

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)	181	181	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	23,939	28,258	18,164	11,084	15,761	9,116
賃貸料収入	23,545	28,255	14,852	9,703	14,452	8,658
その他収入	394	2	3,312	1,380	1,308	458
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	8,580	4,687	7,888	4,918	6,881	5,061
修繕維持費	2,808	1,252	3,266	1,948	3,702	3,101
水道光熱費	501	90	382	328	156	-
物件管理委託料	667	996	430	288	411	261
固定資産税等	2,294	1,800	1,258	941	1,331	753
保険料	109	79	51	38	63	66
仲介手数料及び広告費等	933	124	1,667	677	653	423
信託報酬	400	252	400	400	400	400
その他	864	91	432	296	160	54
(C)NOI=(A-B) (千円)	15,358	23,570	10,276	6,165	8,880	4,054
(D)減価償却費 (千円)	7,492	6,543	3,149	1,892	1,755	2,334
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	7,865	17,027	7,126	4,272	7,125	1,719
(F)資本的支出 (千円)	-	1,310	-	-	1,248	203
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	15,358	22,260	10,276	6,165	7,631	3,850

稼働率(%)						
平成18年9月末	87.2	100.0	93.3	94.4	100.0	88.5
平成18年10月末	82.1	100.0	100.0	80.8	97.1	88.5
平成18年11月末	79.4	100.0	93.3	80.8	88.2	88.5
平成18年12月末	79.4	100.0	96.7	80.8	85.3	88.5
平成19年1月末	76.9	100.0	93.3	88.8	79.4	88.5
平成19年2月末(第4期末)	74.7	100.0	100.0	100.0	85.3	96.0

(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4期実績)(16)

	R-7	R-8	R-9	R-10	R-11	R-12
	アプリール垂水	NCR上本町	クレスト草津	NCR本町イースト	NCR新梅田	NCR静岡鷹匠
地方						
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)	181	60	181	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	62,148	11,325	158,898	64,067	60,705	32,463
賃貸料収入	62,148	8,600	156,893	58,688	56,117	27,532
その他収入	-	2,725	2,005	5,378	4,587	4,930
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	4,149	4,246	16,880	14,797	13,350	5,516
修繕維持費	-	1,628	1,188	2,550	3,414	1,497
水道光熱費	-	214	-	2,690	1,880	792
物件管理委託料	10	326	805	2,015	2,008	1,139
固定資産税等	3,485	836	10,955	3,722	3,951	-
保険料	172	25	288	156	154	80
仲介手数料及び広告費等	-	938	656	1,357	811	1,859
信託報酬	427	98	1,340	609	574	-
その他	54	177	1,645	1,693	555	146
(C)NOI(=A-B) (千円)	57,998	7,078	142,018	49,270	47,355	26,946
(D)減価償却費 (千円)	10,888	1,644	40,150	10,693	10,911	7,497
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	47,109	5,434	101,867	38,576	36,443	19,449
(F)資本的支出 (千円)	-	-	248	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	57,998	7,078	141,769	49,270	47,355	26,946
稼働率(%)						
平成18年9月末	100.0	86.8	100.0	99.3	99.1	78.4
平成18年10月末	100.0	-	100.0	97.1	96.1	76.0
平成18年11月末	100.0	-	100.0	95.6	93.9	78.4
平成18年12月末	100.0	-	100.0	96.2	93.0	84.9
平成19年1月末	100.0	-	100.0	94.6	91.1	93.3
平成19年2月末(第4期末)	100.0	-	100.0	93.1	92.3	93.3

(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、ソルネンハイムを、「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4期実績)(17)

地方

R-13	R-14	R-16
NCR阿倍野	NCR大手通	NCR日本橋高津
		
所在地 大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋2-4-37 取得価格 5,400百万円 構造・階数 SRC,15F 建築時期 平成18年1月 賃貸可能戸数 153戸	所在地 大阪府大阪市中央区 大手通2-4-15 取得価格 382百万円 構造・階数 RC,11F 建築時期 平成18年1月 賃貸可能戸数 31戸	所在地 大阪府大阪市中央区 高津2-4-6 取得価格 4,780百万円 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

運用日数 (日)	181	181	181
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	169,766	13,798	156,805
賃貸料収入	156,277	13,429	151,739
その他収入	13,489	369	5,065
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	46,398	3,639	25,727
修繕維持費	6,076	1,192	8,953
水道光熱費	4,450	270	2,242
物件管理委託料	5,843	529	4,711
固定資産税等	—	—	—
保険料	435	37	468
仲介手数料及び広告費等	25,597	1,237	5,485
信託報酬	—	—	—
その他	3,995	369	3,866
(C)NOI(=A-B) (千円)	123,367	10,159	131,077
(D)減価償却費 (千円)	30,971	2,823	33,459
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	92,396	7,335	97,618
(F)資本的支出 (千円)	1,197	340	123
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	122,169	9,819	130,954

稼働率(%)			
平成18年9月末	79.0	96.9	97.8
平成18年10月末	84.1	93.7	96.8
平成18年11月末	88.8	93.7	98.0
平成18年12月末	94.6	84.3	98.3
平成19年1月末	95.3	84.3	98.1
平成19年2月末(第4期末)	97.4	84.3	97.5

(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、ソルネンハイムを、「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。