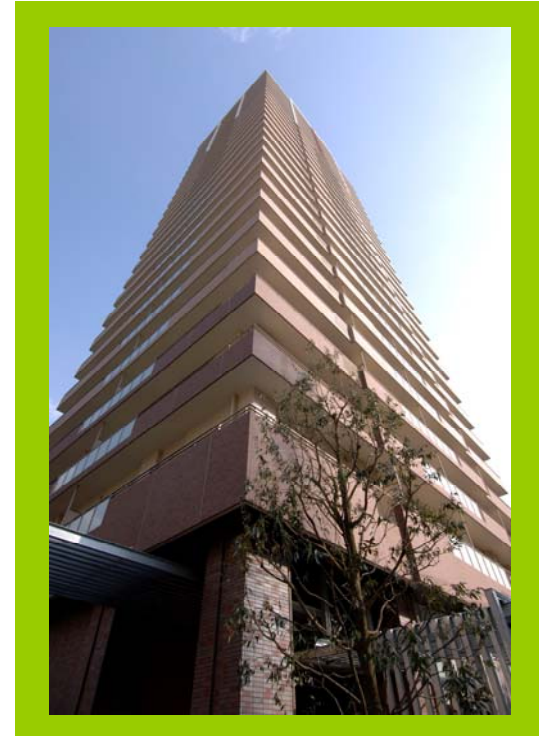


---

**ニューシティ・レジデンス投資法人  
第5期 (平成19年8月期) 決算説明会資料**

---

平成19年10月26日



## Contents

### 1. 第5期決算ハイライト

- 第5期決算サマリー
- 第5期財務指標
- 第6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」を中核資産(コア資産)とするポートフォリオ構築
- ポートフォリオの中核資産(コア資産)の紹介
- パイプライン戦略
- 第5期追加取得資産の紹介 (1) (2)
- 第6期以降の取得(予定)資産 (1) (2)
- 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&更新契約の賃料動向と賃料坪単価の推移
- 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
- 今後の運用戦略

### 3. 第5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5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5期各物件の収益状況と稼働率の推移

## 1. 第5期決算ハイライト

---

## 第5期決算サマリー

	第4期 (平成19年2月期)	第5期 (平成19年8月期)	差異
運用日数	181日	184日	
営業収益	5,678百万円	5,730百万円	+51百万円 (+0.9%)
営業利益	3,151百万円	2,978百万円	▲173百万円 (▲5.5%)
当期純利益	2,437百万円	2,197百万円	▲240百万円 (▲9.9%)
1口当たり分配金額	14,858円	13,393円	▲1,465円 (▲9.9%)

総資産額	181,509百万円	195,685百万円	+14,175百万円 (+7.8%)
有利子負債総額	90,300百万円	104,350百万円	+14,050百万円 (+15.6%)
純資産額	88,242百万円	88,006百万円	▲236百万円 (▲0.3%)

＜ご参考＞	第5期予想 (平成19年4月24日発表)	第5期実績	予想との 対比
営業収益	5,690百万円	5,730百万円	+0.7%
当期純利益	2,133百万円	2,197百万円	+3.0%
1口当たり分配金額	13,000円	13,393円	+3.0%

第5期末保有資産(平成19年8月末)	
物件数	104物件
取得価格合計	1,819億円
賃貸可能戸数	6,479戸
期末稼働率	92.0%

### 主なプラス要因

- 4期期中取得物件(4物件)のフル寄与:467百万円  
うち カテリーナ三田タワースイート(NCR)の賃貸収入増 +322百万円 (4期末稼働率65.4%→5期末91.7%ヘリースアップ)
- 5期追加取得物件(11物件)の寄与:201百万円

### 主なマイナス要因

- 売却益の減少  
4期(3物件売却)売却益 944百万円→5期(1物件売却)売却益 401百万円
- 不動産賃貸事業費用の増加:196百万円  
うち 減価償却費 +109百万円、固定資産税等 +41百万円、修繕維持費 +32百万円
- 資産運用報酬の増加:46百万円
- 支払利息: +51百万円、投資法人債利息: +127百万円

## 第5期財務指標

	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)	第5期 (平成19年8月期)
当期運用日数	260日	181日	184日	181日	184
総資産額	104,678百万円	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円	195,685百万円
純資産額	40,503百万円	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円	88,006百万円
出資総額	39,357百万円	65,106百万円	65,106百万円	85,791百万円	85,791百万円
発行済投資口数	74,556口	122,612口	122,612口	164,068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	536,404円
1口当たり分配金額	15,381円	11,692円	13,302円	14,858円	13,393円
総資産経常利益率(年換算) <sup>(注1)</sup>	2.2%	2.4%	2.2%	2.9%	2.3%
自己資本利益率(年換算) <sup>(注2)</sup>	4.1%	5.4%	4.9%	6.3%	4.9%
自己資本比率 <sup>(注3)</sup>	38.7%	49.0%	40.7%	48.6%	45.0%
物件数	77物件	86物件	93物件	94物件	104物件
総賃貸可能面積	153,429.01m <sup>2</sup>	183,722.52m <sup>2</sup>	227,310.83m <sup>2</sup>	246,553.52m <sup>2</sup>	276,209.31m <sup>2</sup>
期末稼働率	91.7%	94.6%	92.3%	94.2%	92.0%
NOI <sup>(注4)</sup>	2,591百万円	2,637百万円	3,293百万円	3,615百万円	4,122百万円
FFO <sup>(注5)</sup>	1,657百万円	1,934百万円	2,282百万円	3,175百万円	3,044百万円
1口当たりFFO	22,231円	15,774円	18,616円	19,351円	18,555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	104,350百万円
LTV(有利子負債/総資産)	59.4%	49.3%	57.6%	49.7%	53.3%
LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額))	61.2%	50.7%	59.2%	51.3%	54.9%
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	7.4倍	7.6倍	5.6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) 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6期収益予想

	第1期実績 平成17年8月期 (260日間)	第2期実績 平成18年2月期 (181日間)	第3期実績 平成18年8月期 (184日間)	第4期実績 平成19年2月期 (181日間)	第5期実績 平成19年8月期 (184日間)	第6期予想 平成20年2月期 (182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	5,730百万円	6,400百万円
経常利益	1,151百万円	1,435百万円	1,635百万円	2,442百万円	2,199百万円	2,431百万円
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	2,197百万円	2,429百万円
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)	13,393円 (26,567円)	14,800円 (29,681円)
(年換算の前期比)	-	(+9.2%)	(+11.9%)	(+13.5%)	(▲11.3%)	(+11.7%)

### <第6期収益予想の前提条件>

- ◆ 物件数106物件: 第5期末保有104物件に、取得済3物件及び取得予定2物件を加え、売却予定の3物件を除いた106物件  
 取得済3物件 NCR円山裏参道(平成19年9月27日取得)、NCR用賀、NCR肥後橋タワー(ともに平成19年10月19日取得)  
 取得予定2物件 NCR住吉(平成19年10月31日取得予定)、NCR東比恵(仮称)(平成19年11月30日取得予定)  
 売却予定3物件 NCR新宿壱番館、NCR新宿弐番館、NCR笹塚(平成19年10月30日売却予定)
- ◆ 発行済投資口数: 164,068口
- ◆ 減価償却費: 913百万円
- ◆ 有利子負債比率(第6期末): 約55%      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

---

# 運用ハイライト

## 外部成長

- 保有資産104物件(資産規模1,819億円)に拡大  
平成19年12月末資産規模2,000億円目標が射程距離
- 「近・新・大」のポートフォリオにおける中核(コア)資産の取得
- 政令指定都市(大阪・名古屋・仙台・札幌)中心部における高収益物件への選別投資
- 入替によるポートフォリオの充実
- パイプライン戦略と資産運用会社独自のソーシング力強化

## 内部成長

- 新規契約・更新時の賃料上昇
- 高稼働率の達成・維持
- 「ニューシティレジデンス」ブランド戦略の拡充
- 新規取得物件の早期リーシング

## 財務戦略

- 投資法人債の発行(第2回無担保投資法人債、第3回無担保投資法人債)
- 返済期限の長期化・分散化
- 調達手段の多様化
- 借入先の分散化

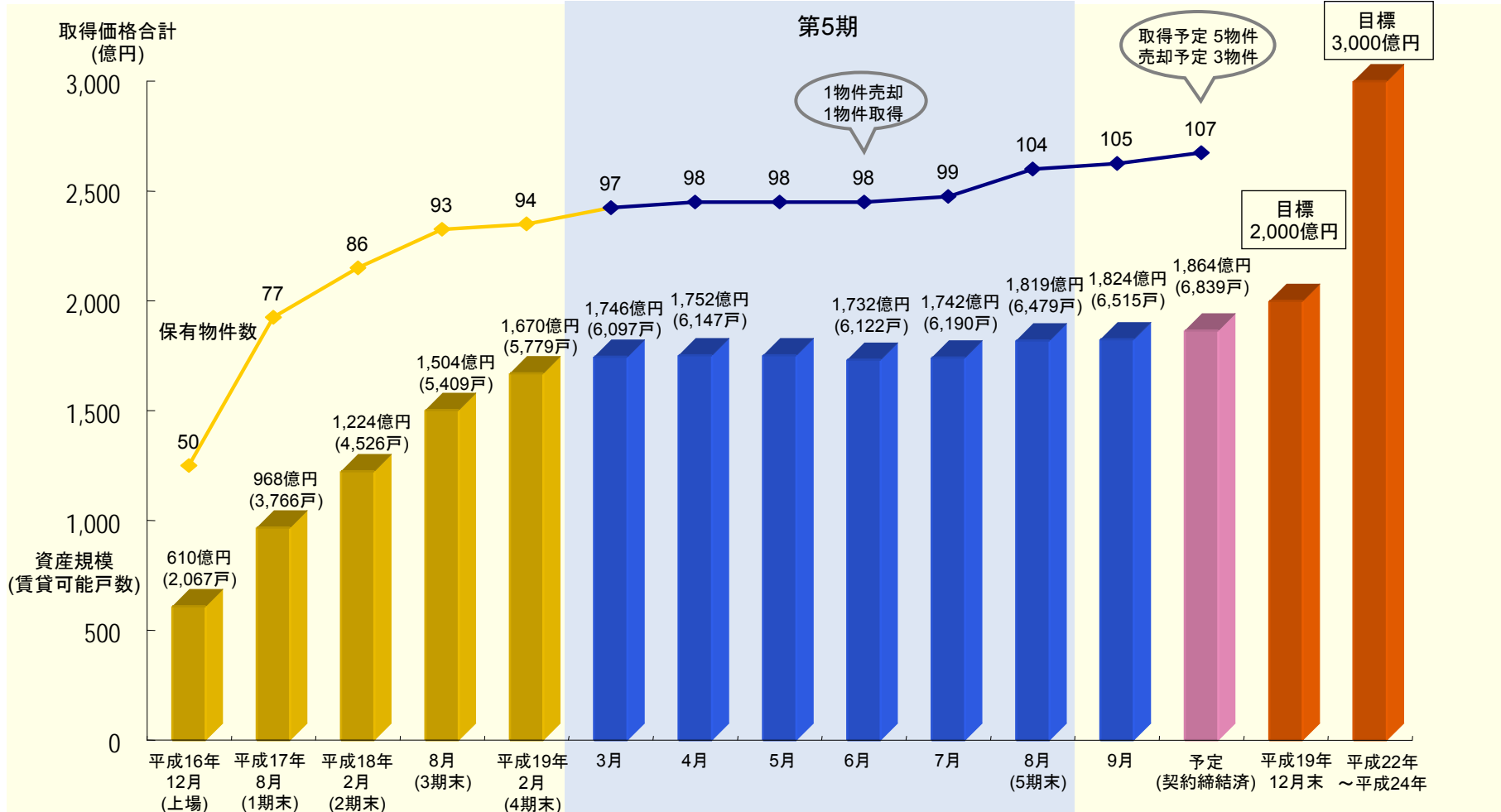
## コンプライアンス 体制の強化

- 厳格なチェック体制による利益相反防止
- デューデリジェンス体制の強化  
鑑定評価書、ER等の複数かつ多面的チェック体制の確立
- 各本部にコンプライアンス担当者を配置

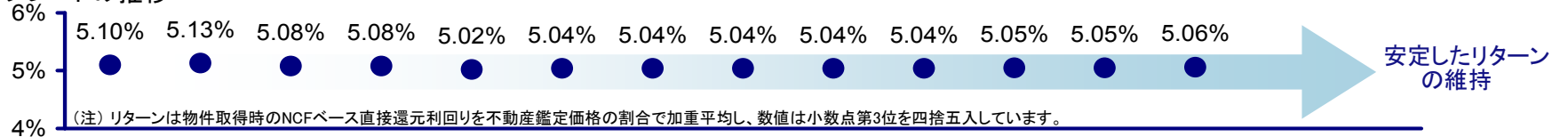


# 資産規模拡大の推移

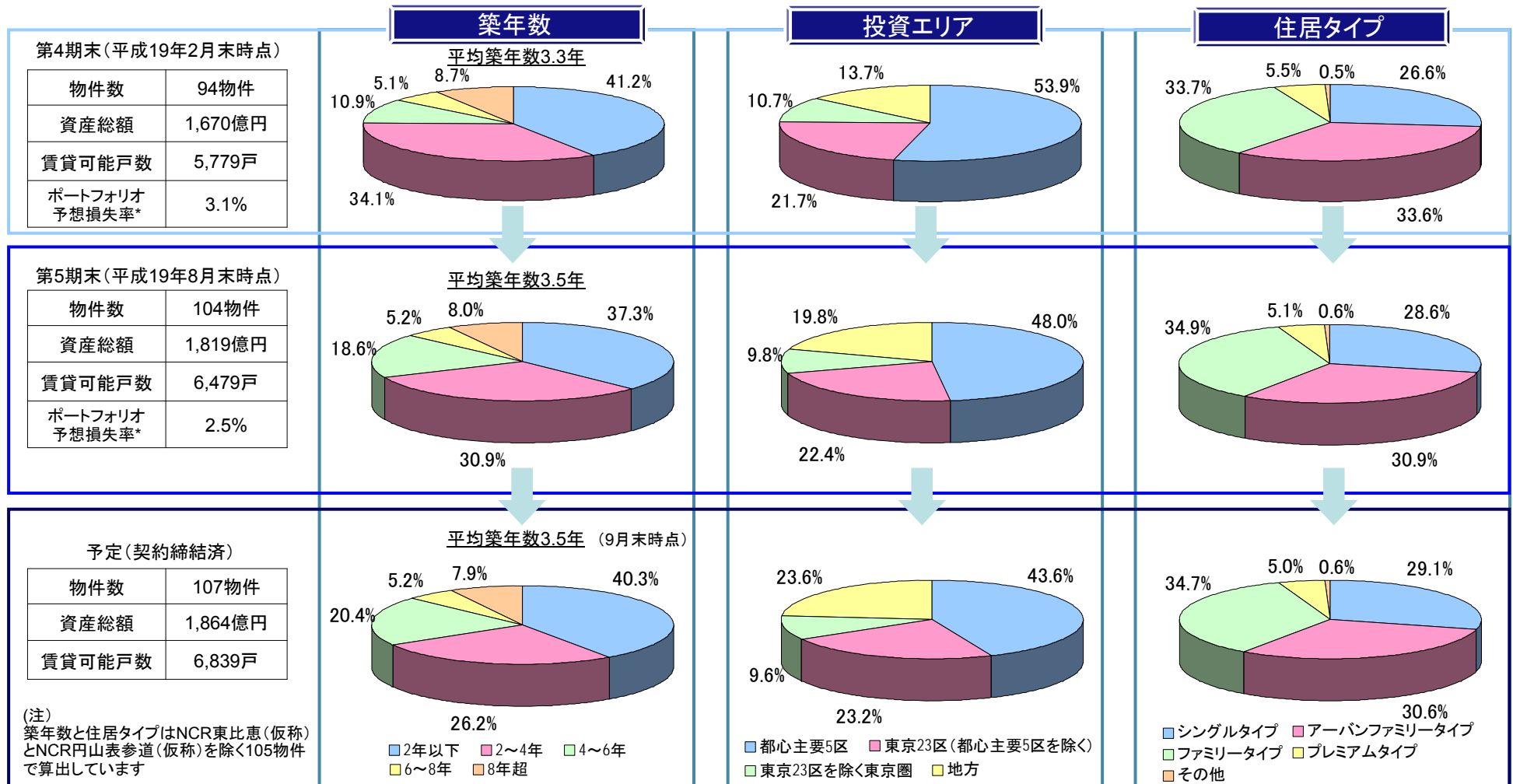
着実な外部成長で第5期末(平成19年8月末)の資産規模は上場時の約3倍へ



## キャップレートの推移



# ポートフォリオの分散状況



(注)  
築年数と住居タイプはNCR東比恵(仮称)とNCR円山表参道(仮称)を除く105物件で算出しています

- (注1) 築年数と投資エリアは取得価格に基づいて算出、住居タイプは賃貸可能面積に基づいて算出しています。
- (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します。
- (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、埼玉県を表します。
- (注4) 各グラフの数値データ、平均築年数は小数点第2位を四捨五入しています。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。

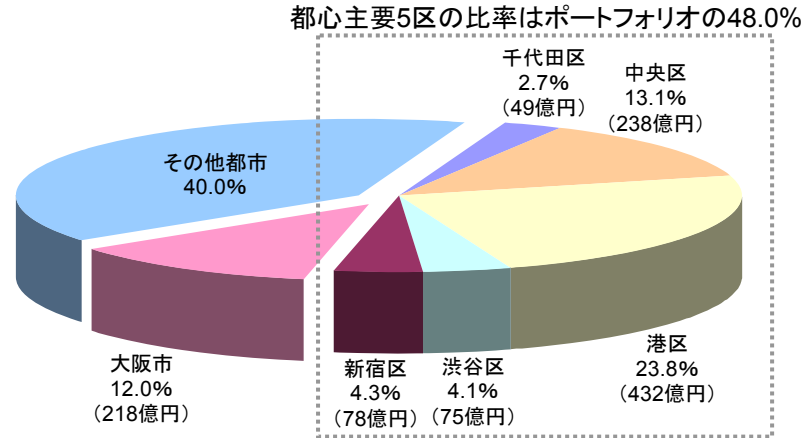
\*予想損失率とは、地震による予想最大損失率をいいます。想定した予定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年に一度の大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率(%)で示したものをいいます。

# 「近」「新」「大」を中核資産(コア資産)とするポートフォリオ構築

## 都心主要5区及び大阪市への投資実績



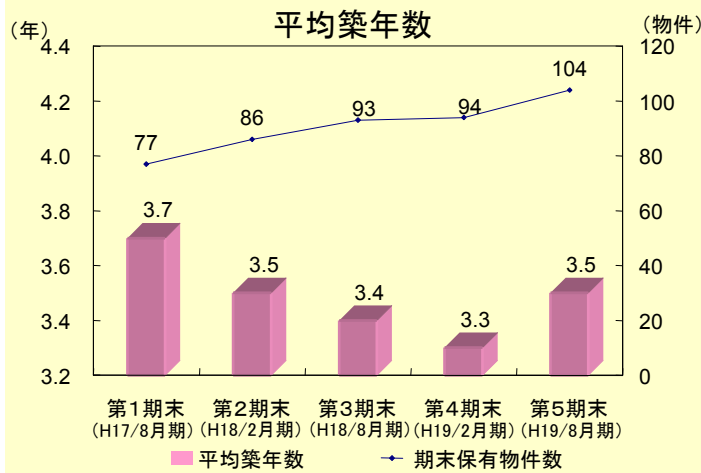
### 5期末のポートフォリオに占める投資比率



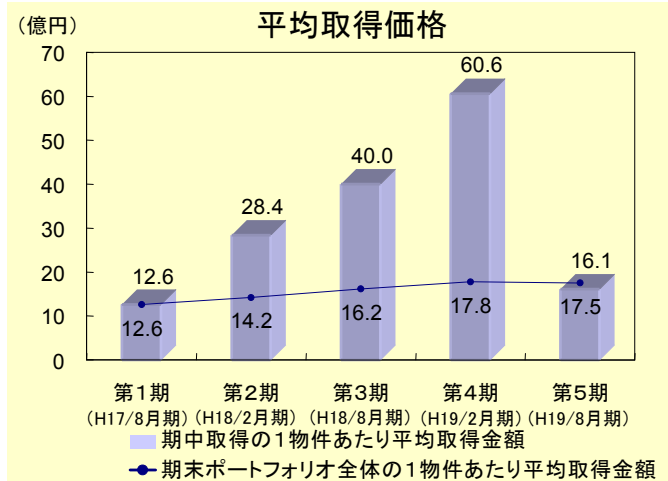
### 大阪市の「近・新・大」



## ポートフォリオの平均築年数及び平均取得価格の推移



(注) 「平均築年数」は、小数点第2位を四捨五入しています。



(注) 金額は1千万円未満を四捨五入しています。

ライブラリーラウンジ



コンシェルジュサービス



スカイガーデン

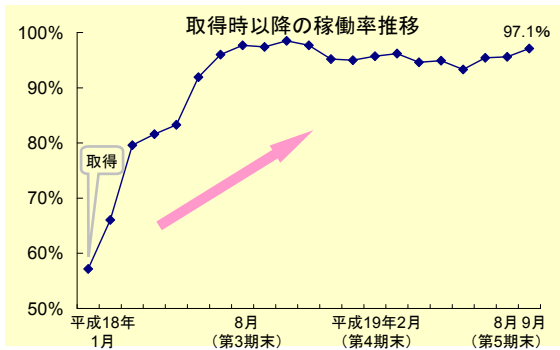
# ポートフォリオの中核資産(コア資産)の紹介

## ■C-36 NCR高輪



所在地 : 港区高輪2-17-12  
 取得価格 : 10,995百万円  
 取得年月日 : 平成18年1月11日  
 構造・階数 : SRC, 12F  
 賃貸可能面積 : 10,408.26㎡  
 賃貸可能戸数 : 169戸  
 ユニットタイプ : S(8%)、UF(53%)、F(22%)、P(17%)  
 建築時期 : 平成17年8月

鑑定評価額 : 11,000百万円  
 CR4.7%(NCF)

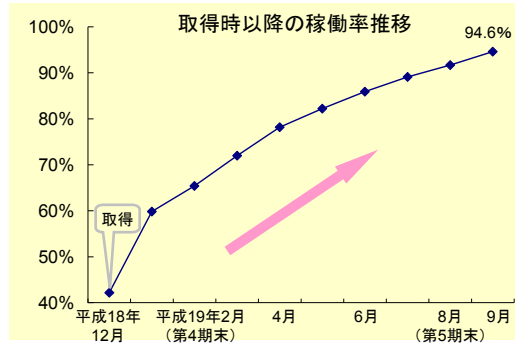


## ■C-38 カテリーナ三田タワースイート(NCR)



所在地 : 港区芝4-16-1,4-16-2  
 取得価格 : 16,200百万円  
 取得年月日 : 平成18年12月22日  
 構造・階数 : RC, 36F/B2F (イーストアーク棟)  
 RC, 28F/B2F (ウェストアーク棟)  
 賃貸可能面積 : 17,553.76㎡  
 賃貸可能戸数 : 264戸  
 ユニットタイプ : S(1%)、UF(36%)、F(47%)、P(16%)  
 建築時期 : 平成18年8月

鑑定評価額 : 16,300百万円  
 CR4.7%(NCF)

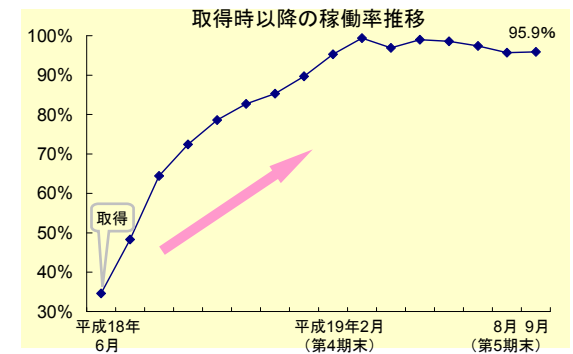


## ■M-23 NCR品川シーサイドタワー



所在地 : 品川区東品川4-10-18  
 取得価格 : 9,350百万円  
 取得年月日 : 平成18年6月30日  
 構造・階数 : RC, 25F/B2F  
 賃貸可能面積 : 12,732.35㎡  
 賃貸可能戸数 : 208戸  
 ユニットタイプ : UF(37%)、F(63%)  
 建築時期 : 平成17年11月

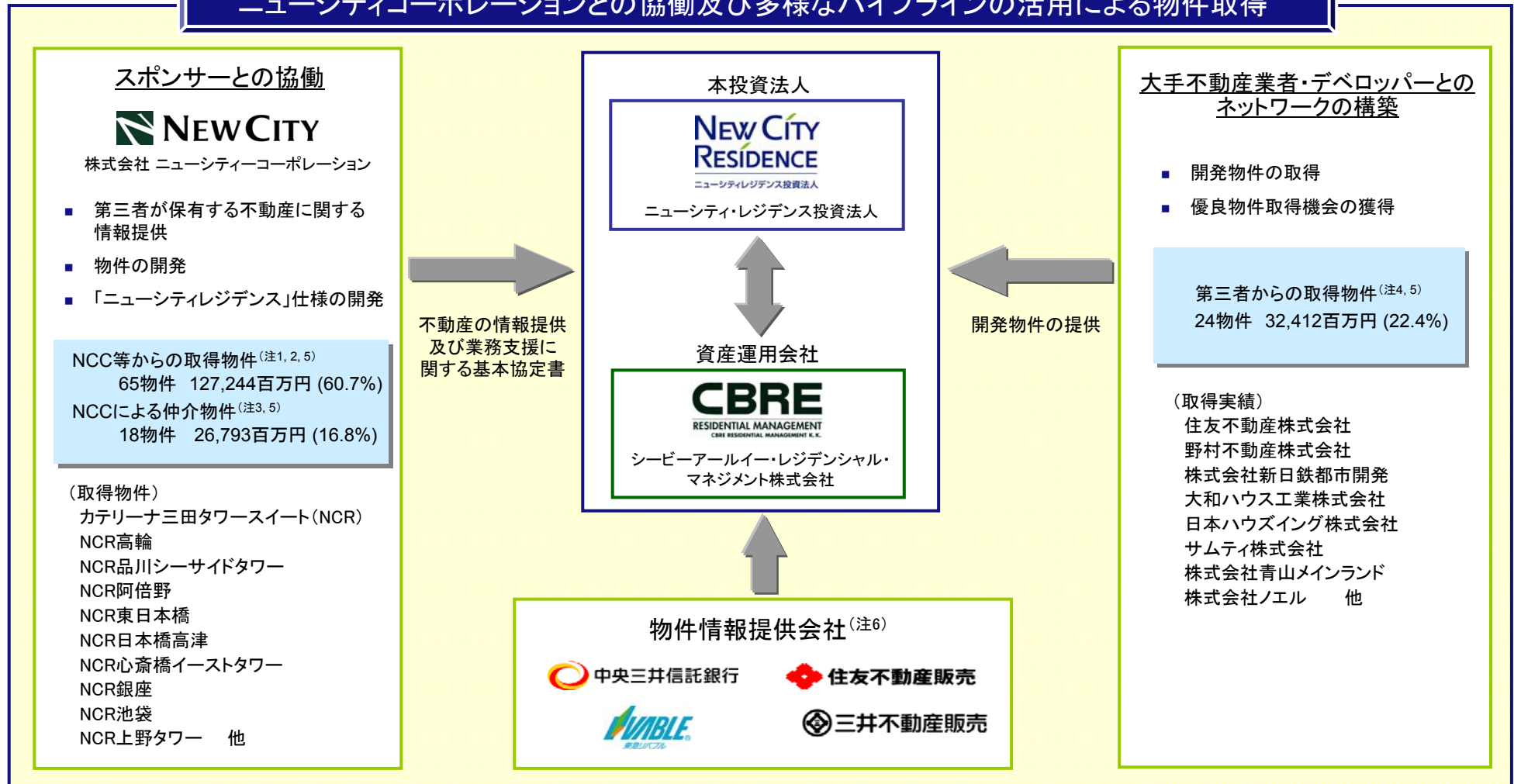
鑑定評価額 : 9,350百万円  
 CR5.0%(NCF)



(注) 鑑定評価額とCRは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

# パイプライン戦略

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



(注1) 「NCC等」とは、株式会社ニューシティコーポレーション及びその意向を受けて設立された特別目的会社のことを指します。  
 (注2) 「NCC等からの取得物件」とは、NCC等を売主として、(媒介がある場合には)NCCが売買を媒介すること又はNCC等以外の第三者が売買を媒介することにより、本投資法人が取得した物件をいいます。  
 (注3) 「NCCIによる仲介物件」とは、NCCが売買を媒介することにより、本投資法人がNCC等以外の第三者を売主として取得した物件をいいます。  
 (注4) 「第三者からの取得物件」とは、NCC等からの取得物件及びNCCIによる仲介物件以外の物件をいいます。  
 (注5) 「NCC等からの取得物件」、「NCCIによる仲介物件」、「第三者からの取得物件」における物件数及び取得金額は、取得予定物件を含みます。但し、売却(予定)物件は除きます。( )内は、物件数に基づく比率を表しています。  
 (注6) 「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」を締結している会社をいいます。

# 第5期追加取得資産の紹介 (1) 計11物件、約177億円の新規物件を取得

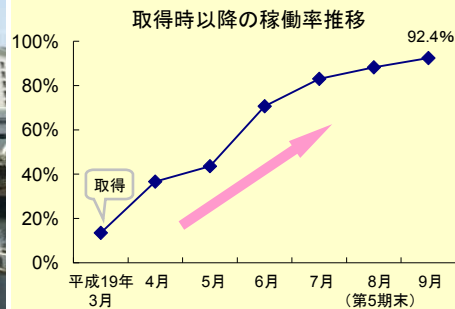
## ■R-20 NCR心齋橋イーストタワー



所在地 : 大阪市中央区島之内1-15-25  
 取得価格 : 4,693百万円  
 取得年月日 : 平成19年3月27日  
 構造・階数 : RC, 28F  
 賃貸可能面積 : 8,747.40㎡  
 賃貸可能戸数 : 133戸  
 ユニットタイプ : UF(12%)、F(84%)、P(4%)  
 建築時期 : 平成19年1月

鑑定評価額 : 4,700百万円  
 CR5.3%(NCF)

大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅から徒歩約2分に位置しており、関西有数の繁華街である心齋橋商店街まで、徒歩約15分の距離にあります。



エントランスロビー



コリドー

## ■R-25 NCR上町台



所在地 : 大阪市中央区上本町西4-1-12  
 取得価格 : 3,214百万円  
 取得年月日 : 平成19年8月20日  
 構造・階数 : RC, 15F/B1F  
 賃貸可能面積 : 5,415.39㎡  
 賃貸可能戸数 : 69戸  
 ユニットタイプ : F(100%)  
 建築時期 : 平成19年1月

鑑定評価額 : 3,240百万円  
 CR5.1%(NCF)

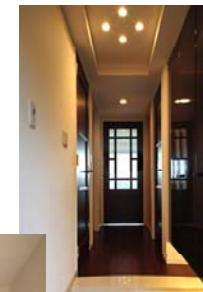
「谷町六丁目」駅、「谷町九丁目」駅、「上本町」駅の3駅が徒歩で利用可能で、大阪市唯一の高台である上町台地と呼ばれる地区に所在しているファミリータイプのマンションです。



エントランスロビー



室内



室内

## 第5期追加取得資産の紹介 (2) 地方での投資エリアを拡大

### 東京圏 ラインナップ

■M-27 NCR三ノ輪



取得価格	: 1,720百万円
所在地	: 台東区根岸5-24-4
構造・階数	: RC、15F
建築時期	: 平成19年6月
賃貸可能戸数	: 78戸
鑑定評価額	: 1,730百万円 CR5.1%(NCF)

■M-29 NCR中野



取得価格	: 1,250百万円
所在地	: 中野区新井2-12-13
構造・階数	: RC、12F
建築時期	: 平成19年3月
賃貸可能戸数	: 42戸
鑑定評価額	: 1,250百万円 CR4.8%(NCF)

■M-25 NCR森下ウエスト



取得価格	: 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
賃貸可能戸数	: 40戸
鑑定評価額	: 837百万円 CR5.1%(NCF)

■M-28 NCR自由が丘ウエスト



取得価格	: 720百万円
所在地	: 世田谷区等々力7-14-13
構造・階数	: RC、3F/B1F
建築時期	: 平成19年8月
賃貸可能戸数	: 28戸
鑑定評価額	: 720百万円 CR4.7%(NCF)

### 名古屋へ 新規投資

■R-15 NCR栄



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 CR5.6%(NCF)

### 仙台ポートフォリオの 構築

■R-22 NCR勾当台公園



取得価格	: 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 CR5.5%(NCF)

■R-23 NCR一番町



取得価格	: 965百万円
所在地	: 仙台市青葉区一番町1-6-27,30
構造・階数	: RC、10F・9F
建築時期	: 平成19年6月
賃貸可能戸数	: 68戸
鑑定評価額	: 970百万円 CR5.6%(NCF)

■R-24 NCR大町



取得価格	: 842百万円
所在地	: 仙台市青葉区大町2-5-8
構造・階数	: RC、13F
建築時期	: 平成19年6月
賃貸可能戸数	: 72戸
鑑定評価額	: 849百万円 CR5.6%(NCF)

### 神戸エリアの 拡大

■R-21 NCR三宮



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 CR5.5%(NCF)

(注)鑑定評価額とCRIは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

# 第6期以降の取得(予定)資産(1)

## 第6期以降取得(予定)資産は6物件、約104億円の予定

### ■R-26 NCR肥後橋タワー (平成19年10月19日取得)



所在地 : 大阪市西区土佐堀  
1-2-24  
取得価格 : 4,200百万円  
構造・階数 : RC, 21F/B1F  
賃貸可能面積 : 6,230.20㎡  
賃貸可能戸数 : 194戸  
ユニットタイプ : S(69%)、UF(31%)  
建築時期 : 平成19年3月

鑑定評価額 : 4,200百万円  
CR5.0%(NCF)

取得時の稼働率 : 84.1%

大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約2分に位置する、1K及び1LDKを中心とした地下1階付地上21階建のマンションです。  
生活利便性に優れた立地であることから、職住近接性、生活利便性を求める単身者やデINKス等を中心とした底堅い賃貸需要が期待できます。



室内



エントランスロビー

(注) 鑑定評価額とCRは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

### ■R-17 NCR円山裏参道 (平成19年9月27日取得)



所在地 : 札幌市中央区南2条西21丁目1-47  
取得価格 : 486百万円  
構造・階数 : RC, 10F  
賃貸可能面積 : 1,522.89㎡  
賃貸可能戸数 : 36戸  
ユニットタイプ : UF(42%)、F(58%)  
建築時期 : 平成19年8月

鑑定評価額 : 517百万円  
CR5.8%(NCF)



モデルルーム



エントランス

### ■M-30 NCR用賀 (平成19年10月19日取得)



所在地 : 世田谷区玉川台1-3-12  
取得価格 : 1,305百万円  
構造・階数 : RC, 9F  
賃貸可能面積 : 1,472.38㎡  
賃貸可能戸数 : 45戸  
ユニットタイプ : S(47%)、UF(53%)  
建築時期 : 平成19年6月

鑑定評価額 : 1,310百万円  
CR4.8%(NCF)



室内



外観



# 第6期以降の取得(予定)資産(2)

## 今後の取得予定資産

### ■M-31 NCR住吉 (平成19年10月31日取得予定)



所在地 : 江東区住吉2-8-11  
 取得(予定)価格 : 1,170百万円  
 構造・階数 : SRC, 11F  
 賃貸可能面積 : 1,362.60㎡  
 賃貸可能戸数 : 60戸  
 ユニットタイプ : S(100%)  
 建築時期 : 平成19年9月

査定価額 : 1,170百万円  
 CR4.7%(NCF)

### ■R-19 NCR東比恵(仮称) (平成19年11月30日取得予定)



所在地 : 福岡市博多区比恵町134  
 (以下未定)  
 取得(予定)価格 : 1,230百万円  
 構造・階数 : RC, 10F  
 賃貸可能面積 : 3,061.60㎡(予定)  
 賃貸可能戸数 : 115戸(予定)  
 建築時期 : 平成19年10月(予定)  
 査定価額 : 1,250百万円  
 CR5.5%(NCF)

(注) NCR東比恵(仮称)の名称は、平成19年11月30日の取得完了後、NCR博多駅東の名称となります

### ■R-18 NCR円山表参道(仮称) (平成20年3月25日取得予定)



所在地 : 札幌市中央区北1条西21-2  
 (以下未定)  
 取得(予定)価格 : 2,045百万円  
 構造・階数 : RC, 14F  
 賃貸可能面積 : 6,100.31㎡(予定)  
 賃貸可能戸数 : 146戸(予定)  
 建築時期 : 平成20年3月(予定)  
 査定価額 : 2,080百万円  
 CR5.8%(NCF)

(注) 図は、当該物件にかかる未竣工建物の設計図書をもとに完成予定の建物を想定して作成した予想図です。実際に完成した建物は上図と異なる場合があります。

(注) 鑑定評価額とCRIは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

## ポートフォリオの入替え

不動産売買市場の動向、周辺の開発予測、収益性の見通し、個別物件の状況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期、譲渡価額等が妥当であると判断し、下記資産の売却を決定しました

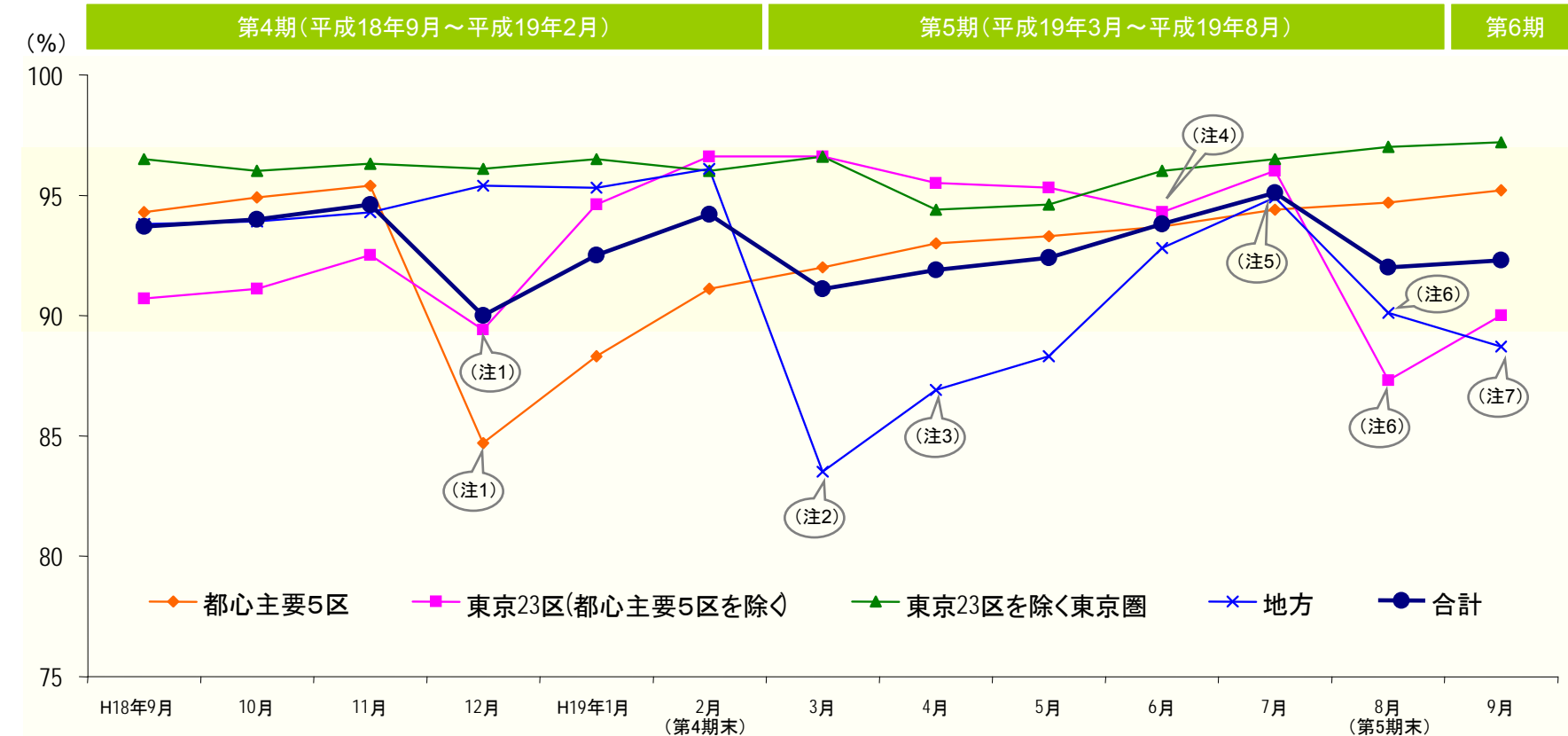
### ◆ 第5期 平成19年6月29日に保有資産1物件を売却

物件名称	所在地	築年月	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却原価 (百万円)	売却費用 (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÷ 鑑定評価額	売却益 (百万円)
C-21 NCR神保町	千代田区神田小川町 3-7-4	平成16年9月	2,803	3,275	2,845	28	3,053	7.3%	402

### ◆ 第6期 平成19年10月30日に保有資産3物件を売却予定

物件名称	所在地	築年月	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	帳簿価格 第5期末 (平成19年8月) (百万円)	鑑定評価額 第5期末 (平成19年8月) (百万円)	売却価格÷ 鑑定評価額	売却価格と 帳簿価格の差 (百万円)
C-6 NCR新宿壹番館	新宿区北新宿1-19-12	平成14年5月	1,978	2,181	1,992	2,091	4.3%	189
C-7 NCR新宿貳番館	新宿区北新宿1-21-16	平成14年4月	889	979	897	942	3.9%	82
C-26 NCR笹塚	渋谷区笹塚1-61-17	平成16年9月	3,050	3,507	3,137	3,090	13.5%	370
合計		平均4.2年	5,917	6,667	6,026	6,123	8.9%	641

# エリア別稼働率の推移



	H18年 9月	10月	11月	12月	H19年 1月	2月 (第4期末)	3月	4月	5月	6月	7月	8月 (第5期末)	9月
合計	93.7%	94.0%	94.6%	90.0%	92.5%	94.2%	91.1%	91.9%	92.4%	93.8%	95.1%	92.0%	92.3%

<第4期末保有の94物件ベース>

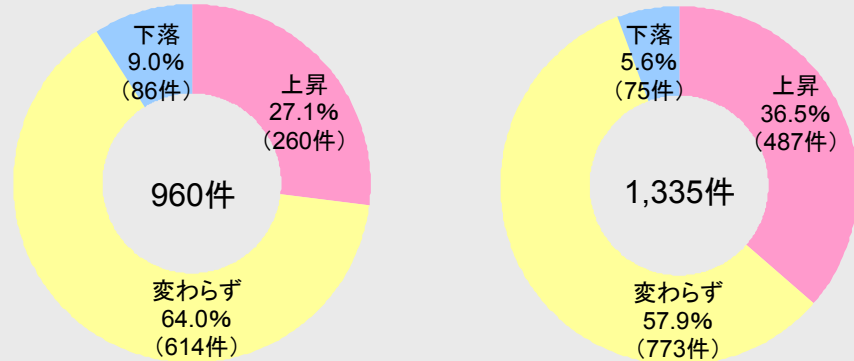
94.2%	94.7%	94.3%	94.5%	95.2%	95.5%	95.6%	95.6%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

- (注1) 都心主要5区では、平成18年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区では、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したものです。
- (注2) 地方では、平成19年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したものです。
- (注3) 地方では、平成19年4月26日付で「NCR勾当台公園」を取得し、稼働率はこの物件を加味したものです。
- (注4) 平成19年6月29日付で、都心主要5区では「NCR神保町」を売却、東京23区では「NCR森下ウエスト」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味したものです。
- (注5) 地方では、平成19年7月31日付で「NCR一番町」を取得し、稼働率はこの物件を加味したものです。
- (注6) 地方では、平成19年8月20日付で「NCR上町台」を、8月28日付で「NCR大町」を取得、東京23区では、8月21日付で「NCR三ノ輪」を、8月28日付で「NCR自由が丘ウエスト」、「NCR中野」を取得し、それぞれの稼働率はこれらの物件を加味したものです。
- (注7) 地方では、平成19年9月27日付で「NCR円山裏参道」を取得し、稼働率はこの物件を加味したものです。
- (注8) 「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、埼玉県を表します。

# 新規契約 & 更新契約の賃料動向と賃料坪単価の推移

## 新規契約賃料 & 更新契約賃料の動向

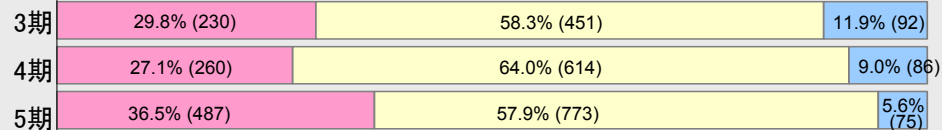
期中のテナント入替え(新規契約)又は更新時の新賃料を旧賃料と比較  
 第4期(平成18年9月～平成19年2月) 第5期(平成19年3月～平成19年8月)



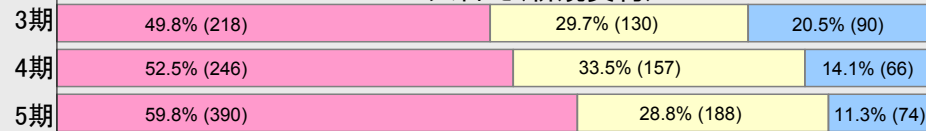
テナント入替え(新規契約) : 469件  
 更新 : 491件

テナント入替え(新規契約) : 652件  
 更新 : 683件

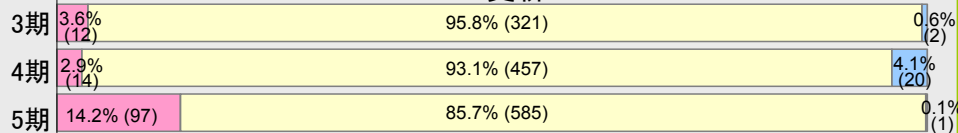
### <ポートフォリオ全体>



### <入替え(新規契約)>



### <更新>

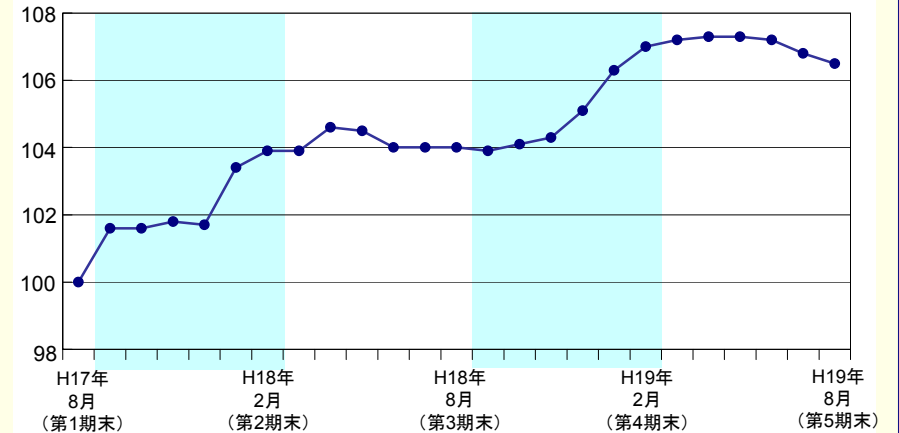


■ 上昇 ■ 変化せず ■ 下落

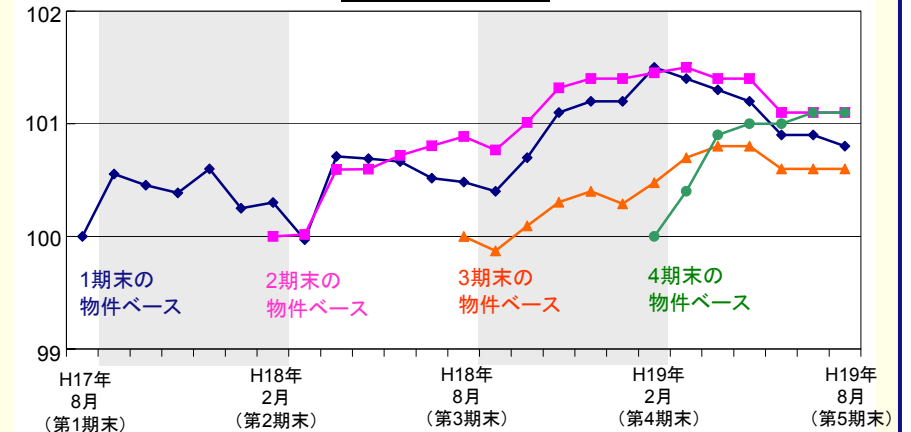
(注1) ( ) 内は件数を表します。  
 (注2) 上記グラフは件数ベースで作成しています。

## 賃料坪単価(稼働面積ベース)の推移

### ポートフォリオ全体



### 各期末物件ベース



(注1) ポートフォリオ全体は、各月末において保有する物件の賃料坪単価を、平成17年8月末(第1期末)を100として算出した指数を記載しています。各期末物件ベースは、各期末時点において保有する物件の賃料坪単価を、各期末時点を100として算出した指数を記載しています。売却済み資産を除きます。  
 (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きます。  
 (注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

# ブランド戦略の推進

## 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。



連携  
報告

### 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



### 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】

- ・ カードで支払った賃料の額  
にに応じたポイントの付与
- ・ 家賃の銀行口座自動引落し
- ・ 賃借時の保証人不要 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業務提携契約を締結しているリフォーム  
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>

##### ■ 壁紙



##### ■ システム家具の導入



##### ■ 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

### リビングオプション

衣食住に関わる多様な  
サービスを提供。

#### 【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



### ウェルカムキット

新規契約締結時にお渡し  
するサービスブック。

#### 【内容】

- ・ 周辺地図
- ・ 引越スケジュールシート
- ・ 問合せ窓口の案内
- ・ サービスメニューの紹介
- ・ アンケートハガキ 等



### 入居者専用ホームページ

(株)ニューシティプロパティサー  
ビスが運営するホームページで、  
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
- ・ 管理会社の案内
- ・ 生活サポート情報
- ・ 住み替えの  
ご案内 等



### ニューシティレジデンス Healthy Life Series

第1弾として、入居者を対象とした屋外サッカー  
イベントを開催。スポーツを通して、メタボリック  
解消・ストレス発散を図り、健康になる機会を提供。



New

(注1) 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されます。

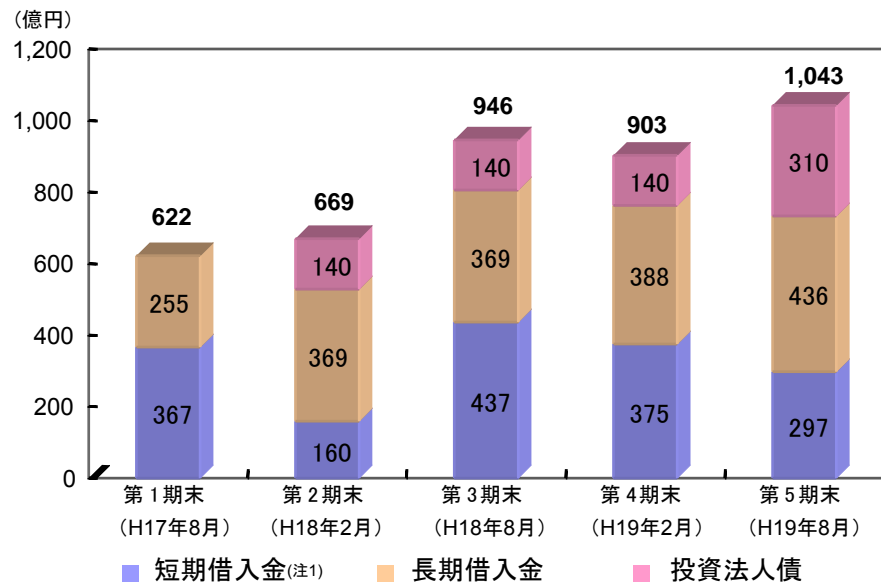
(注2) 上記のテナントサービスプログラムは、本投資法人が保有する全ての不動産及び信託不動産で実施されているものではなく、また、一部のテナントサービスプログラムのみ実施しているものがあります。

# 財務戦略

## 財務方針

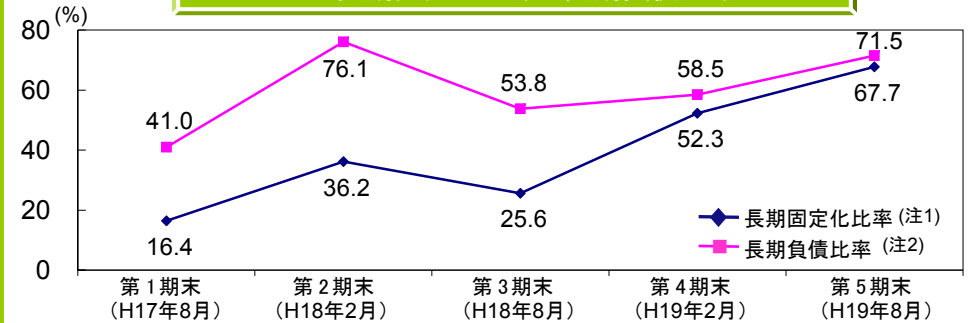
- ◆ 金利の固定化 – 金利上昇リスクへの対応  
金利固定スワップ購入、投資法人債(5年債・7年債)発行
- ◆ 返済期限の長期化・分散化 – リファイナンスリスクの軽減  
物件取得時における長期借入金(5年間)の導入
- ◆ 調達手段の多様化・借入先の分散化 – 資金調達の安全性・機動性の確保  
投資法人債の発行登録、コミットメントライン枠の拡大

### 有利子負債



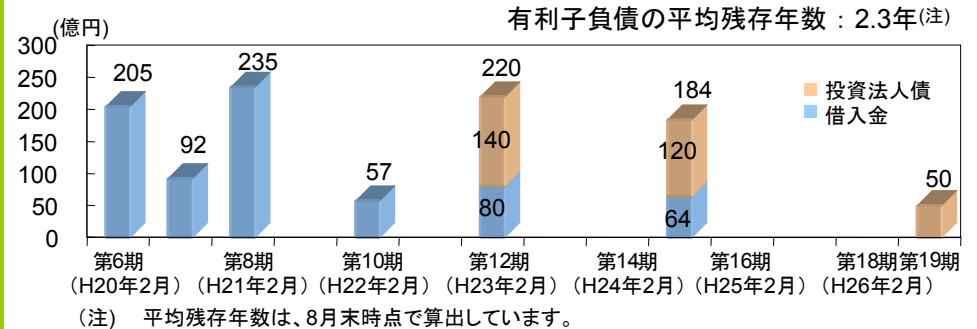
(注1) 短期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含みます。  
(注2) 1億円未満を切り捨てています。

### 長期固定化比率と長期負債比率



(注1) 有利子負債残高に占める固定金利負債(先日付の金利スワップ契約を含む)の比率を表します。  
(注2) 有利子負債残高に占める残存期間が1年超の有利子負債の比率を表します。

### 返済期日の分散



# 有利子負債残高

(平成19年10月30日現在)

		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1.26867% (平成19年9月26日～平成19年11月30日)	平成19年11月30日	無担保・無保証
	7億円	年率1.29142% (平成19年9月26日～平成19年12月13日)	平成19年12月13日	無担保・無保証
	55億円	年率1.30542% (平成19年9月26日～平成19年12月21日)	平成19年12月21日	無担保・無保証
	92億円	年率1.31242% (平成19年9月26日～平成19年12月25日)	平成20年3月31日	無担保・無保証
	45億円	年率1.31917% (平成19年10月19日～平成19年12月25日)	平成20年10月17日	無担保・無保証
1年以内 返済予定の 長期借入金	113億円 (注2)	年率1.27342% (平成19年9月26日～平成19年12月17日)	平成19年12月17日	有担保
長期借入金	180億円 (注3)	年率1.26417% (平成19年9月26日～平成19年12月25日)	平成20年9月21日	有担保
	40億円	年率1.20242% (平成19年9月26日～平成19年12月25日)	平成20年12月18日	無担保・無保証
	57億円	年率1.29242% (平成19年9月26日～平成19年12月25日)	平成21年12月18日	無担保・無保証
	80億円 (注4)	年率1.34242% (平成19年9月26日～平成19年12月25日)	平成22年12月17日	無担保・無保証
	64億円 (注5)	年率1.34242% (平成19年9月26日～平成19年12月25日)	平成24年3月26日	無担保・無保証
合計	754億円			

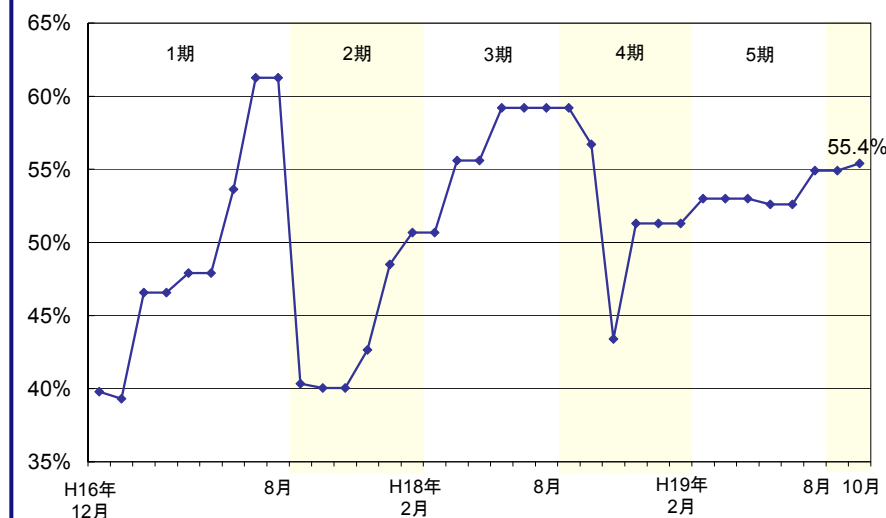
<コミットメントラインの設定>  
 中央三井信託銀行、あおぞら銀行、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、新生銀行、りそな銀行  
 借入限度額: 70億円  
 平成19年7月13日から平成20年4月24日まで  
 シンジケーション方式、無担保・無保証

- (注1) 利率はいずれも変動利率です。  
 (注2) 借入残高113億円のうち、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%です。  
 (注3) 借入残高180億円のうち、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%です。  
 (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%です。  
 (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%です。

## 発行体格付け

会社名	発行体格付け	格付けの見直し/ 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	ポジティブ	平成19年7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



## 外部成長の4つの柱

### パイプライン戦略

- ◆ スポンサーである株式会社ニューシティコーポレーションとの協働
- ◆ 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
  - ・ 都心主要5区への重点投資
  - ・ 「近・新・大」のポートフォリオにおける中核資産(コア資産)の取得
- ◆ 政令指定都市中心部における収益性のある物件への選別投資
- ◆ 低稼働率で取得する開発物件では、売主との間の賃貸借契約締結により収益を安定化

## 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「ニューシティレジデンス」ブランドに合致した物件の取得を推進

### デュー・ディリジェンスの強化

- ◆ 建物エンジニアリング・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
- ◆ 建築中の取得予定資産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



## 内部成長の4つの柱

### 「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

- ◆ 高品質・高水準な賃貸住宅の提供
- ◆ 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>
- ◆ 入居者に対する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して提供されるサービスです。

### 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
- ◆ 有力賃貸媒介業者との協力関係

## 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分析及びテナントデータ管理の効率化
- ◆ 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

(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 を意味します。

## 今後の運用戦略

### 「東京オフィスエリアとの近接性」に一層着目した 物件取得

- ・ 都心主要5区に加え、品川区・目黒区・大田区・豊島区・江東区・世田谷区を含めたエリア
- ・ みなとみらいと近接する横浜地区

賃料上昇・稼働率上昇トレンドの継続(収益性の向上へ)

NCRブランド戦略の拡充

金利固定化・長期分散化

格付けの向上

コンプライアンス・リスク管理体制の一層の充実

賃貸住宅に特化した  
わかりやすいREITへ

独自の特徴があり  
収益性の高いREITへ

### 3. 第5期決算概要

---

# 損益計算書

第5期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）

(単位:百万円)	第4期		第5期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
営業収益	5,678	100.0%	5,730	100.0%	51	0.9%
不動産賃貸事業収入	4,734	83.4%	5,328	93.0%	594	12.5%
不動産等売却益	944	16.6%	401	7.0%	▲543	▲57.5%
営業費用	2,527	44.5%	2,752	48.0%	224	8.9%
不動産賃貸事業費用	1,856	32.7%	2,053	35.8%	197	10.6%
資産運用報酬	462	8.1%	508	8.9%	46	10.0%
資産保管委託報酬	10	0.2%	11	0.2%	1	10.0%
一般事務委託報酬	27	0.5%	19	0.3%	▲8	▲29.6%
役員報酬	4	0.1%	4	0.1%	-	-
その他営業費用	166	2.9%	154	2.7%	▲12	▲7.2%
営業利益金額	3,151	55.5%	2,978	52.0%	▲173	▲5.5%
営業外収益	2	0.0%	3	0.1%	1	30.6%
営業外費用	711	12.5%	782	13.7%	70	9.9%
支払利息	371	6.5%	423	7.4%	52	14.0%
融資関連費用	123	2.2%	98	1.7%	▲25	▲20.3%
投資法人債利息	110	1.9%	238	4.2%	128	116.4%
投資口交付費	88	1.5%	-	0.0%	▲88	-
投資法人債発行費償却	12	0.2%	19	0.3%	7	58.3%
その他営業外費用	5	0.1%	3	0.1%	▲2	▲40.0%
経常利益金額	2,442	43.0%	2,199	38.4%	▲243	▲10.0%
税引前当期純利益金額	2,442	43.0%	2,199	38.4%	▲243	▲10.0%
法人税等	4	0.1%	1	0.1%	▲2	▲61.8%
当期純利益金額	2,437	42.9%	2,197	38.3%	▲240	▲9.9%

<不動産賃貸事業損益> (単位:百万円)	第4期		第5期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
運用日数	181日		184日			
不動産賃貸事業収入	4,734	100.0%	5,328	100.0%	593	12.5%
賃貸料	4,305	90.9%	4,907	92.1%	601	14.0%
駐車場収入	137	2.9%	160	3.0%	22	16.1%
付帯収入	15	0.3%	13	0.3%	▲2	▲13.3%
その他賃貸事業収入	276	5.8%	247	4.6%	▲28	▲10.1%
不動産賃貸事業費用	1,856	39.2%	2,053	38.5%	196	10.6%
修繕維持費	283	6.0%	315	5.9%	32	11.3%
水道光熱費	74	1.6%	67	1.3%	▲6	▲8.1%
物件管理委託料	135	2.9%	144	2.7%	9	6.7%
固定資産税等	123	2.6%	164	3.1%	41	33.3%
保険料	10	0.2%	11	0.2%	1	10.0%
仲介手数料及び広告費等	358	7.6%	365	6.9%	7	2.0%
信託報酬	46	1.0%	47	0.9%	1	2.2%
減価償却費	737	15.6%	846	15.9%	109	14.8%
貸倒引当金繰入額	3	0.1%	2	0.1%	▲0	▲13.3%
その他賃貸事業費用	83	1.8%	86	1.6%	2	2.4%
不動産賃貸事業損益	2,878	60.8%	3,275	61.5%	396	13.8%
減価償却費控除前利益(NOI)	3,615	76.4%	4,122	77.4%	507	14.0%

(注) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

- <不動産賃貸事業収入>
  - ◆ 追加取得物件: 11物件、取得価格合計17,714百万円
  - ◆ 売却物件: 1物件(NCR神保町) 売却価格3,275百万円
- <不動産賃貸事業費用>
  - ◆ 修繕維持費の主な内訳: BM費用168百万円、原状回復費91百万円
  - ◆ ブランド戦略関連費用: 17百万円
- <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): 1.42%

# 貸借対照表

	第4期 (平成19年2月28日現在)		第5期 (平成19年8月31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)					
<b>流動資産</b>	9,503	5.2%	8,563	4.4%	▲940	▲9.9%
現金及び預金	4,713	2.6%	4,245	2.2%	▲468	▲9.9%
信託現金及び信託預金	3,885	2.1%	4,076	2.1%	191	4.9%
営業未収入金	136	0.1%	119	0.1%	▲17	▲12.5%
前払費用	47	0.0%	33	0.0%	▲14	▲29.8%
前渡金	700	0.4%	-	-	▲700	-
未収消費税等	-	-	41	0.0%	41	-
その他の流動資産	24	0.0%	51	0.0%	27	112.5%
貸倒引当金	▲3	0.0%	▲4	▲0.0%	▲1	33.3%
<b>固定資産</b>	171,969	94.8%	187,006	95.5%	15,037	8.7%
<b>有形固定資産</b>	170,713	94.1%	185,758	94.9%	15,045	8.8%
建物	10,721	5.9%	19,155	9.8%	8,433	78.7%
構築物	86	0.0%	172	0.1%	86	100.0%
機械装置	204	0.1%	399	0.2%	194	95.1%
工具器具備品	340	0.2%	588	0.3%	248	72.9%
土地	16,600	9.1%	26,135	13.4%	9,534	57.4%
信託建物	50,398	27.8%	48,940	25.0%	▲1,458	▲2.9%
信託構築物	490	0.3%	483	0.2%	▲6	▲1.2%
信託機械装置	583	0.3%	564	0.3%	▲18	▲3.1%
信託工具器具備品	359	0.2%	346	0.2%	▲12	▲3.3%
信託土地	90,926	50.1%	88,970	45.5%	▲1,955	▲2.2%
<b>無形固定資産</b>	919	0.5%	918	0.4%	▲0	▲0.0%
信託借地権	913	0.5%	913	0.5%	-	-
その他無形固定資産	5	0.0%	4	0.0%	▲0	▲8.0%
<b>投資その他の資産</b>	336	0.2%	329	0.2%	▲7	▲2.2%
差入預託保証金	10	0.0%	11	0.0%	1	10.0%
長期前払費用	116	0.1%	108	0.1%	▲7	▲6.0%
修繕積立金	181	0.1%	197	0.1%	15	8.3%
デリバティブ資産	28	0.0%	12	0.0%	▲16	▲57.1%
<b>繰延資産</b>	36	0.0%	114	0.1%	78	213.2%
投資法人債発行費	36	0.0%	114	0.1%	78	213.2%
<b>資産合計</b>	<b>181,509</b>	<b>100.0%</b>	<b>195,685</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,175</b>	<b>7.8%</b>

(注) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

	第4期 (平成19年2月28日現在)		第5期 (平成19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>流動負債</b>	38,790	21.4%	31,336	16.0%	▲7,454	▲19.2%
営業未払金	255	0.1%	222	0.1%	▲32	▲12.5%
短期借入金	25,300	13.9%	17,500	8.9%	▲7,800	▲30.8%
1年以内返済予定長期借入金	12,200	6.7%	12,200	6.2%	-	-
未払金	382	0.2%	571	0.3%	188	49.2%
未払費用	155	0.1%	283	0.1%	127	81.9%
未払消費税等	32	0.0%	-	-	▲32	▲100.0%
未払法人税等	4	0.0%	1	0.0%	▲3	▲75.0%
前受金	436	0.2%	508	0.3%	72	16.5%
繰延税金負債	11	0.0%	7	0.0%	▲3	▲27.3%
その他の流動負債	13	0.0%	42	0.0%	28	215.4%
<b>固定負債</b>	54,476	30.0%	76,342	39.0%	21,866	40.1%
投資法人債	14,000	7.7%	31,000	15.8%	17,000	121.4%
長期借入金	38,800	21.4%	43,650	22.3%	4,850	12.5%
繰延税金負債	-	-	4	0.0%	4	-
預り敷金保証金	217	0.1%	262	0.1%	44	20.3%
信託預り敷金保証金	1,455	0.8%	1,425	0.7%	▲30	▲2.1%
デリバティブ債務	3	0.0%	0	0.0%	▲3	▲100.0%
<b>負債合計</b>	<b>93,267</b>	<b>51.4%</b>	<b>107,678</b>	<b>55.0%</b>	<b>14,411</b>	<b>15.5%</b>
<b>純資産の部</b>						
投資主資本	88,228	48.6%	87,988	45.0%	▲240	▲0.3%
出資総額	85,791	47.3%	85,791	43.8%	-	-
剰余金	2,437	1.3%	2,197	1.1%	▲240	▲9.8%
評価・換算差額等	13	0.0%	18	0.0%	4	30.3%
繰延ヘッジ損益	13	0.0%	18	0.0%	4	30.3%
<b>純資産合計</b>	<b>88,242</b>	<b>48.6%</b>	<b>88,006</b>	<b>45.0%</b>	<b>▲236</b>	<b>▲0.3%</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>181,509</b>	<b>100.0%</b>	<b>195,685</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,175</b>	<b>7.8%</b>

- ◆ 第5期追加取得物件11物件につき、資産計上した固定資産税等は9.5百万円
- ◆ 有利子負債残高: 104,350百万円
  - 短期借入金 17,500百万円
  - 一年以内返済予定長期借入金 12,200百万円
  - 長期借入金 43,650百万円
  - 投資法人債 31,000百万円
- ◆ 資本的支出: 53百万円

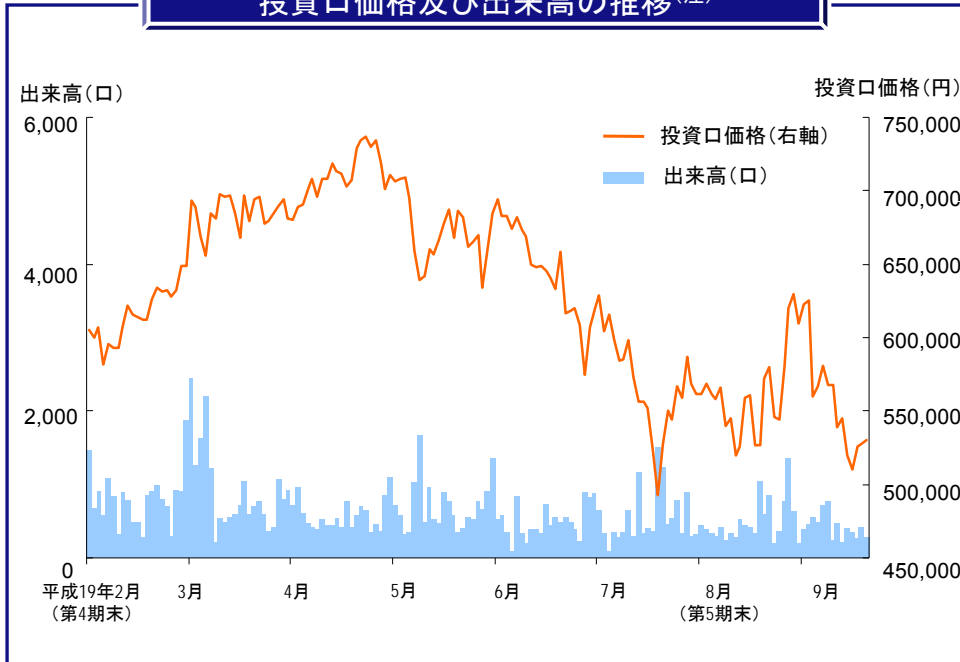


## **Appendices**

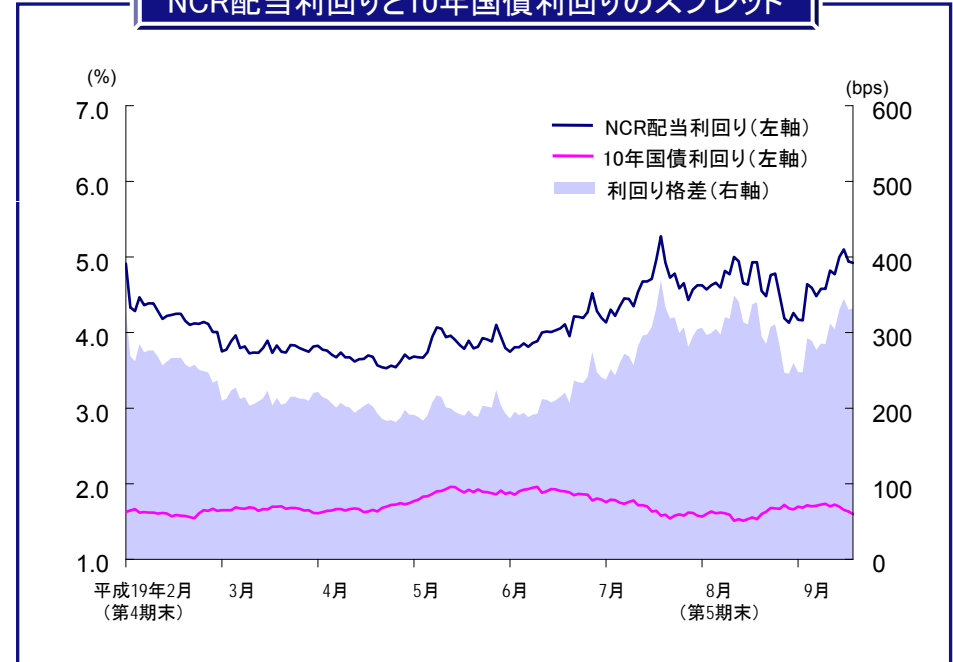
---

# 投資口価格の推移

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



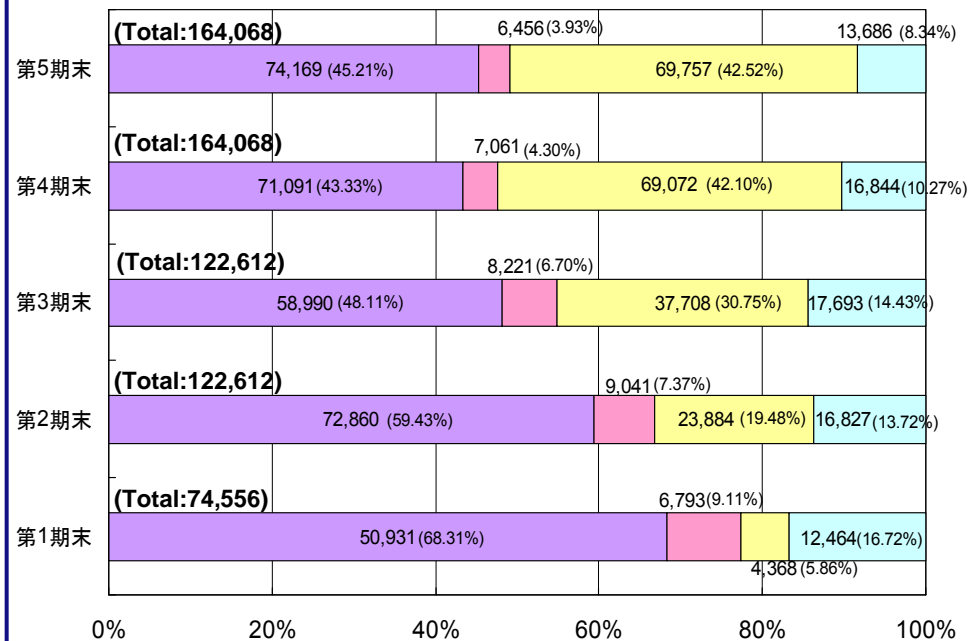
(注) 投資口価格データは終値ベースです。

現在の投資口価格 530,000 円 (平成19年10月22日)  
 最高値(上場来) 737,000 円 (平成19年5月24日)  
 最安値(上場来) 492,000 円 (平成18年7月5日)

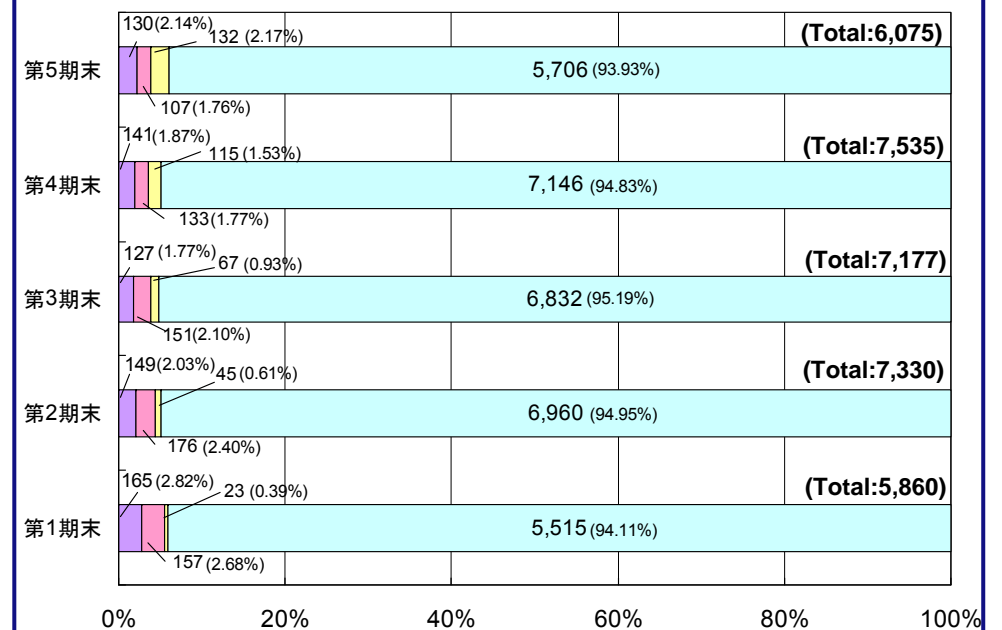
	高値	安値	終値
第1期 (平成16年12月15日～平成17年8月31日)	683,000	561,000	570,000
第2期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)	598,000	503,000	539,000
第3期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)	574,000	492,000	503,000
第4期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)	655,000	503,000	605,000
第5期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)	737,000	493,000	569,000

# 第5期末投資主概況

## 投資主構成の推移(投資口数)



## 投資主構成の推移(投資主数)



■金融機関(証券会社含む) ■その他の国内法人 ■外国法人等 ■個人・その他

(注) 平成19年8月31日時点です。



# 本投資法人の投資方針

## 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

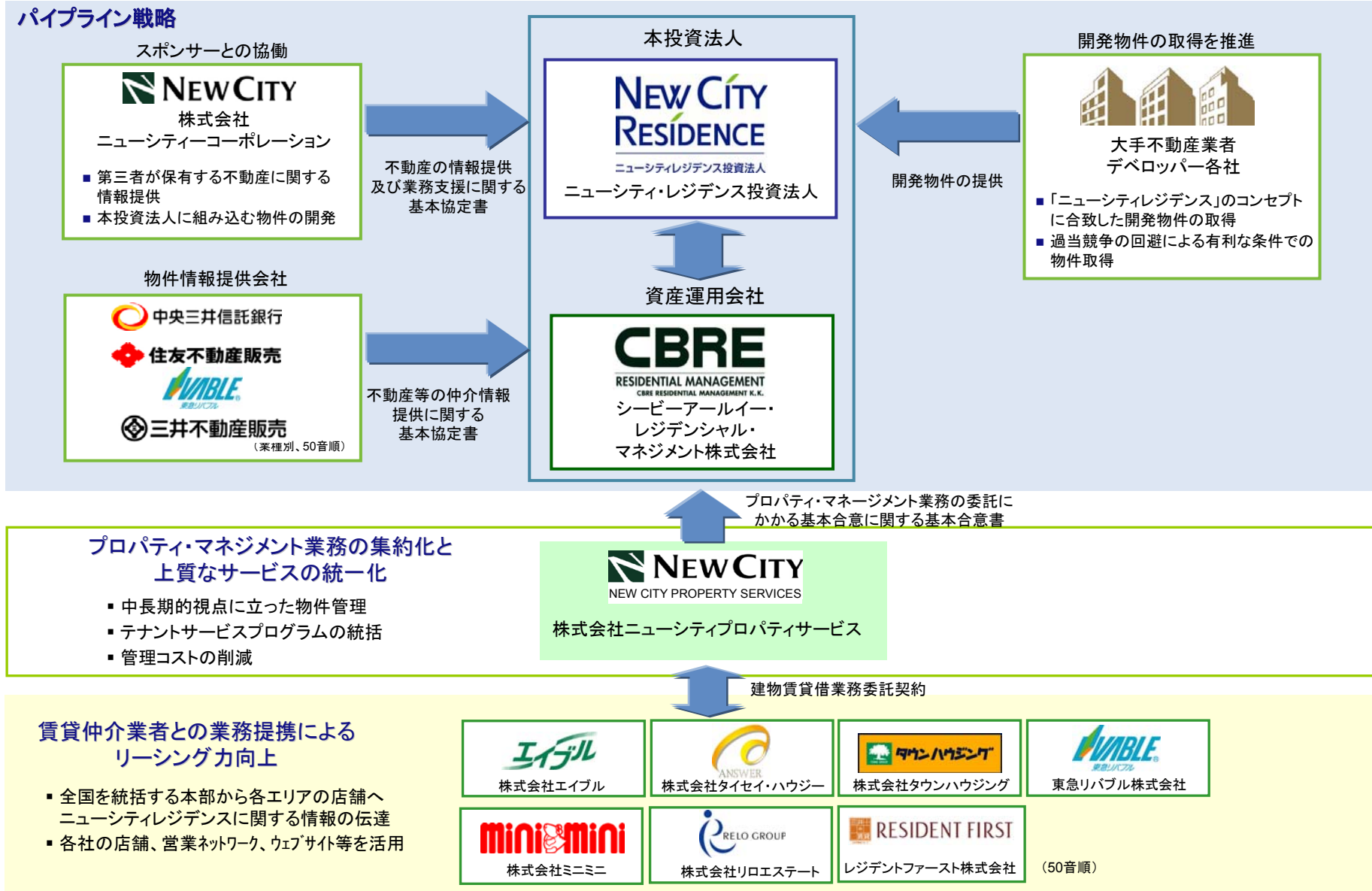
(注) 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(除く都心主要5区)」とは、都心主要5区(港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区)を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を表す。

### 住居タイプの分散

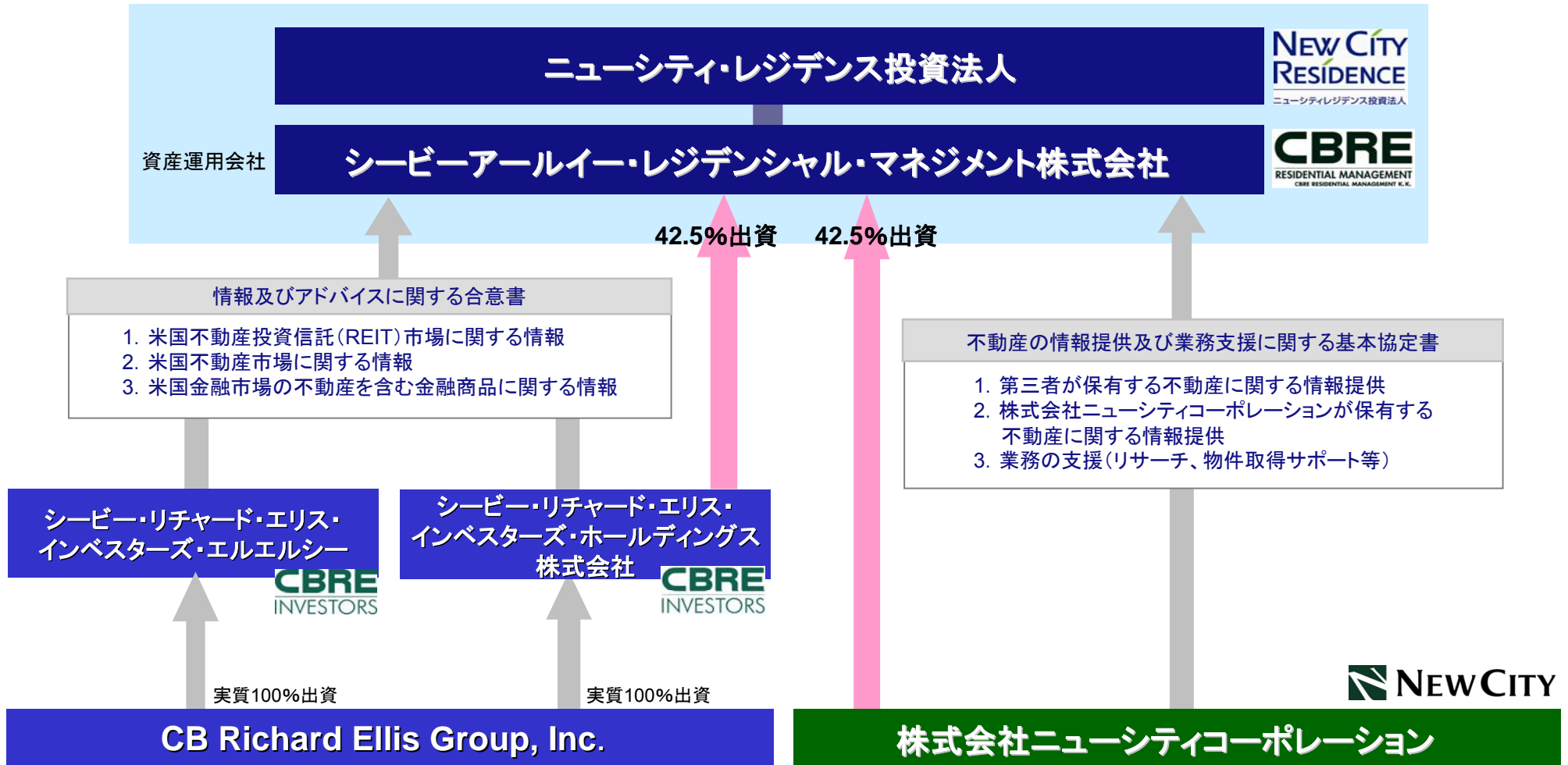
		想定テナント
シングル (S)	20~40%	単身居住者
アーバンファミリー (UF)	20~50%	都会生活を好み、利便性を重視する1~3人家族、DINKSや親子、又はSOHO
ファミリー (F)	20~50%	家族数2~4名程度の一般的家族形態
プレミアム (P)	5~20%	家族数1~4名程度の家族構成を有する企業経営者及び専門職

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

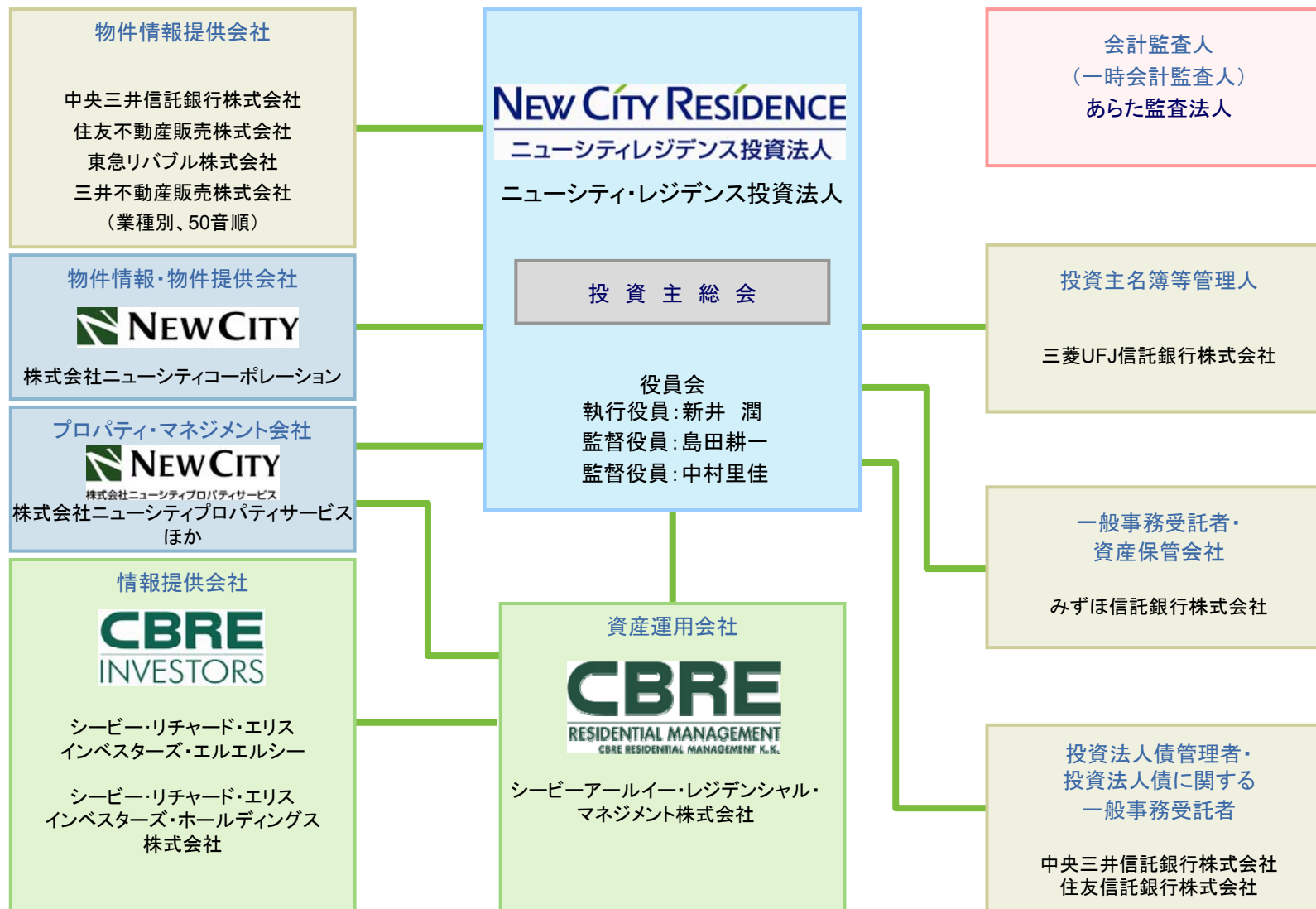
# 成長戦略を支えるネットワーク



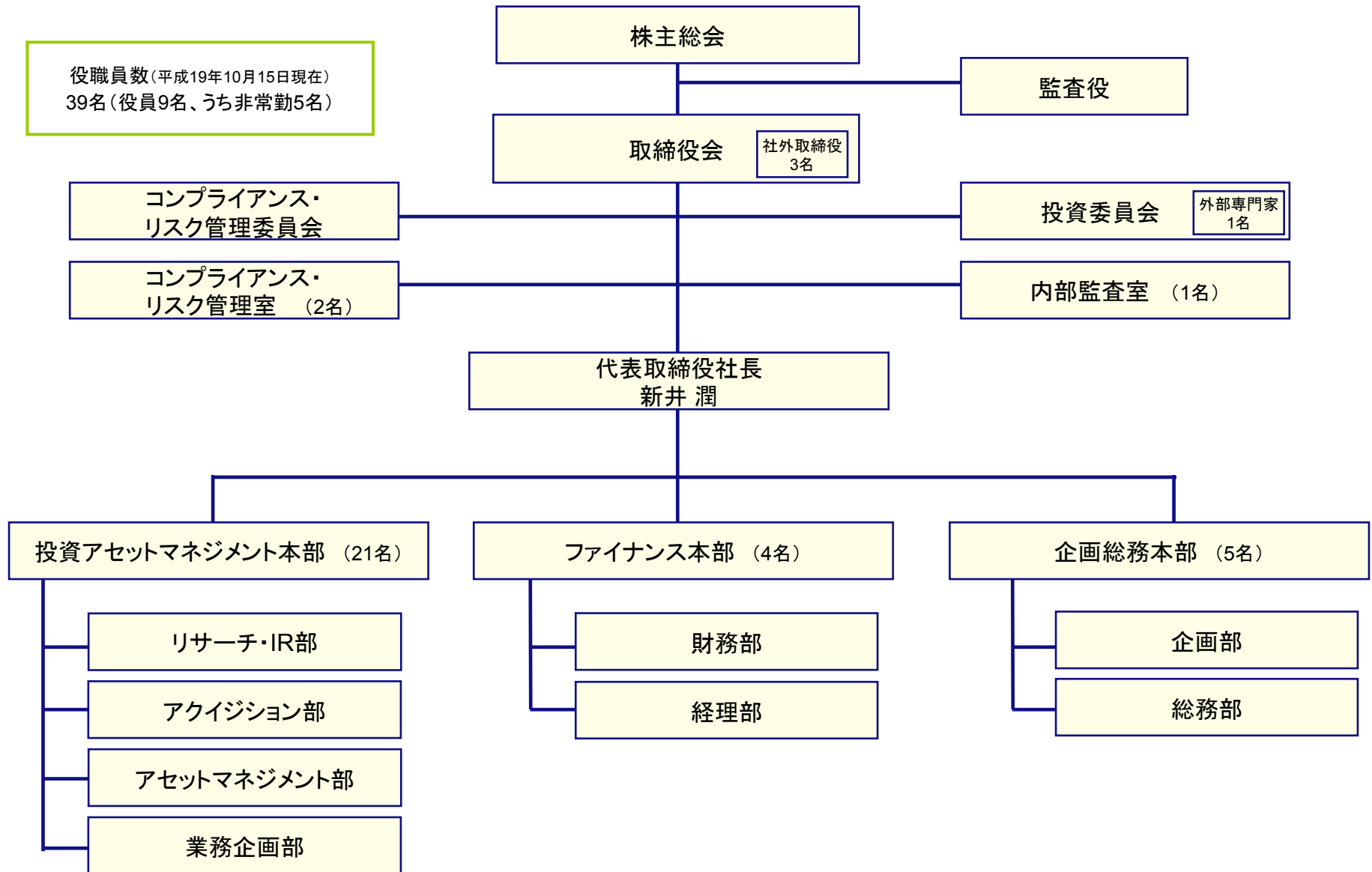
# 本投資法人のスポンサー



# 本投資法人のストラクチャー



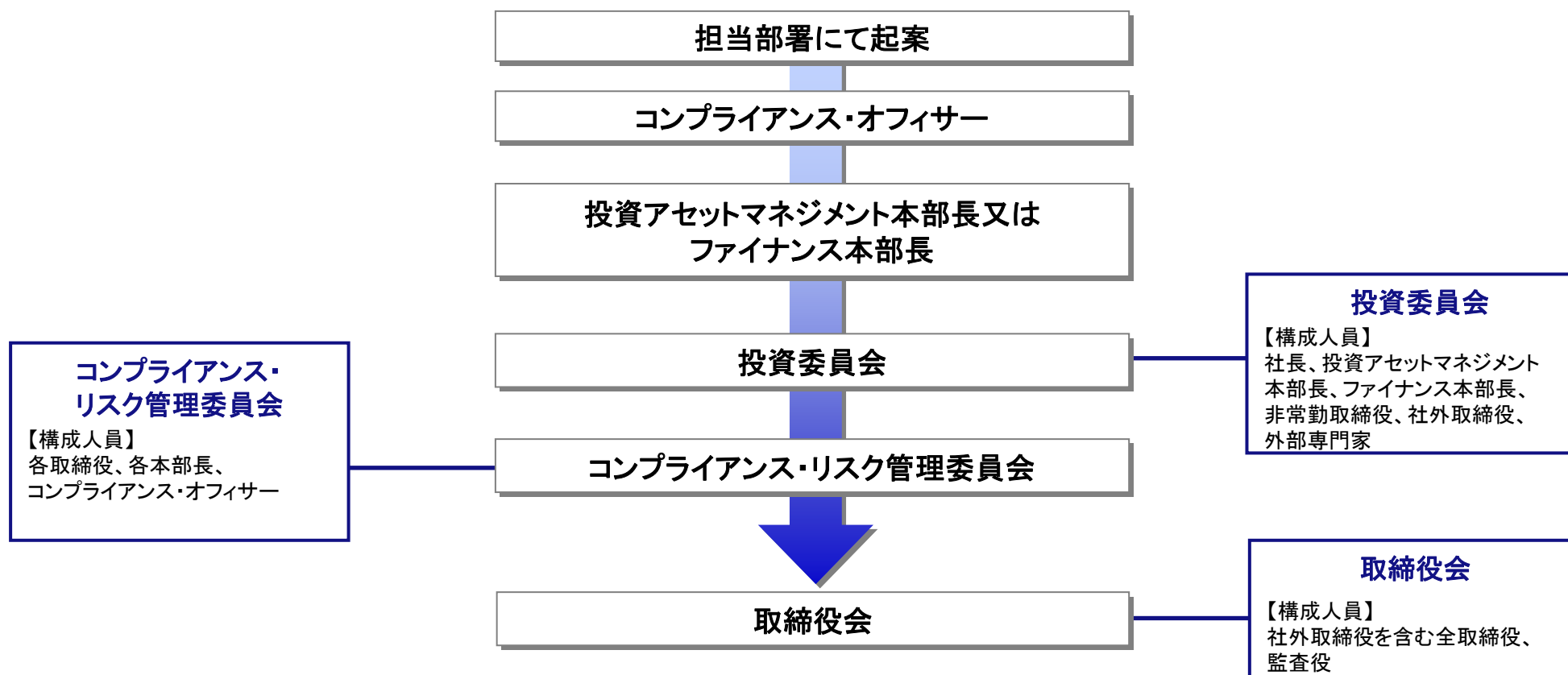
# 運用体制



# 利益相反対策

## 利害関係者との取引における意思決定プロセス

利害関係者：投信法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5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5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新宿吾番館
						
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)	114,826	92,914	90,394	59,122	50,666	63,083
賃貸料収入	110,606	88,644	84,461	55,620	48,259	60,791
その他収入	4,220	4,269	5,932	3,501	2,407	2,291
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	22,097	17,026	20,056	10,601	8,736	14,061
修繕維持費	8,236	4,291	5,164	2,231	2,752	4,070
水道光熱費	1,247	894	3,669	604	502	727
物件管理委託料	3,287	2,615	2,656	1,639	1,504	1,852
固定資産税等	2,403	3,300	3,141	2,210	2,405	2,445
保険料	146	130	134	105	78	90
仲介手数料及び広告費等	3,736	3,839	3,577	2,513	537	3,295
信託報酬	945	1,160	1,100	805	606	692
その他	2,094	793	611	492	348	886
(C)NOI(=A-B) (千円)	92,729	75,888	70,337	48,520	41,930	49,022
(D)減価償却費 (千円)	9,689	8,719	9,456	8,182	5,008	6,459
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	83,039	67,168	60,880	40,337	36,922	42,563
(F)資本的支出 (千円)	3,234	140	988	—	1,717	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	89,494	75,747	69,348	48,520	40,213	49,022
稼働率(%)						
平成19年3月末	95.0	95.5	97.3	91.6	100.0	100.0
平成19年4月末	96.7	93.2	91.5	89.3	100.0	99.1
平成19年5月末	96.5	93.3	94.6	89.3	100.0	97.2
平成19年6月末	94.8	92.7	94.6	85.0	100.0	98.1
平成19年7月末	93.3	92.3	91.8	87.3	100.0	100.0
平成19年8月末(第5期末)	93.4	92.4	88.8	87.3	96.9	98.9

(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します。  
 (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します。



## 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(2)

### 都心主要5区







	C-7 NCR新宿貳番館	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)	29,466	50,664	42,755	34,175	29,878	33,675
賃賃料収入	28,109	48,648	39,789	32,356	27,871	32,344
その他収入	1,357	2,015	2,966	1,818	2,006	1,330
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	7,197	12,680	12,510	7,864	8,088	5,848
修繕維持費	2,027	2,351	3,830	1,996	2,658	1,442
水道光熱費	493	1,767	1,415	632	537	421
物件管理委託料	865	1,500	1,178	999	835	956
固定資産税等	1,227	2,090	1,613	1,276	1,022	1,441
保険料	41	81	82	67	58	53
仲介手数料及び広告費等	1,796	3,385	3,219	2,442	2,508	706
信託報酬	311	405	400	200	200	400
その他	434	1,097	771	249	268	427
(C)NOI=(A-B) (千円)	22,269	37,983	30,244	26,310	21,789	27,826
(D)減価償却費 (千円)	2,969	5,654	5,874	4,921	4,308	3,831
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	19,300	32,329	24,370	21,389	17,481	23,994
(F)資本的支出 (千円)	-	1,377	6,339	-	-	166
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	22,269	36,605	23,905	26,310	21,789	27,659
稼働率(%)						
平成19年3月末	97.5	96.3	93.2	93.1	96.5	100.0
平成19年4月末	100.0	97.0	92.0	87.2	96.5	100.0
平成19年5月末	97.5	95.7	88.6	93.9	90.9	100.0
平成19年6月末	100.0	93.2	88.6	94.9	90.2	95.2
平成19年7月末	100.0	95.3	83.1	94.8	87.4	95.2
平成19年8月末(第5期末)	97.8	97.3	84.7	97.6	93.7	95.2

(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します。

(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します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5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)	33,036	23,167	20,983	20,184	16,239	38,219
賃貸料収入	30,106	22,009	19,891	17,742	15,909	37,210
その他収入	2,930	1,157	1,091	2,442	330	1,008
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	9,074	4,606	4,606	7,803	4,460	5,361
修繕維持費	2,472	1,376	1,347	2,401	1,323	1,302
水道光熱費	453	236	269	439	250	612
物件管理委託料	931	666	604	541	484	1,119
固定資産税等	1,155	916	932	995	884	329
保険料	53	35	31	40	32	77
仲介手数料及び広告費等	2,903	753	866	2,683	909	879
信託報酬	400	400	400	400	400	400
その他	703	220	155	300	174	640
(C)NOI(=A-B) (千円)	23,962	18,561	16,377	12,381	11,779	32,857
(D)減価償却費 (千円)	3,754	2,447	2,162	2,822	2,259	5,577
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	20,207	16,114	14,215	9,558	9,519	27,280
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	1,011	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	23,962	18,561	16,377	11,370	11,779	32,857

稼働率(%)						
平成19年3月末	96.2	96.0	95.8	90.9	100.0	100.0
平成19年4月末	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平成19年5月末	93.4	100.0	100.0	91.8	95.4	100.0
平成19年6月末	96.6	100.0	100.0	89.3	90.4	100.0
平成19年7月末	96.6	96.2	100.0	100.0	90.4	100.0
平成19年8月末(第5期末)	93.3	100.0	100.0	100.0	95.4	97.3

(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します。

(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します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5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	120	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	38,960	34,952	57,092	50,995	42,003	25,433
賃貸料収入	37,330	33,078	50,611	46,737	40,877	24,793
その他収入	1,629	1,873	6,480	4,257	1,125	640
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	6,333	5,523	14,321	11,443	7,192	5,692
修繕維持費	1,902	1,380	2,821	2,423	1,647	1,568
水道光熱費	634	385	740	564	480	447
物件管理委託料	1,123	994	1,126	1,431	1,241	746
固定資産税等	408	542	1,340	871	1,243	700
保険料	76	63	97	94	68	53
仲介手数料及び広告費等	1,060	1,190	7,183	4,619	1,449	1,300
信託報酬	400	400	263	400	514	294
その他	727	566	747	1,037	546	581
(C)NOI(=A-B) (千円)	32,626	29,429	42,770	39,551	34,811	19,741
(D)減価償却費 (千円)	5,740	4,651	7,332	6,779	4,989	4,030
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	26,885	24,778	35,437	32,772	29,821	15,711
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	32,626	29,429	42,770	39,551	34,811	19,741

稼働率(%)						
平成19年3月末	100.0	97.1	82.8	90.1	100.0	97.6
平成19年4月末	100.0	97.1	88.5	90.4	96.7	90.9
平成19年5月末	89.5	100.0	88.6	94.2	98.4	95.5
平成19年6月末	92.9	100.0	-	91.4	100.0	95.3
平成19年7月末	92.9	100.0	-	93.3	98.2	97.7
平成19年8月末(第5期末)	90.3	100.0	-	98.8	98.2	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、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(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します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5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)	90,000	93,339	32,295	27,845	17,020	16,949
賃貸料収入	90,000	90,340	30,653	27,833	17,010	16,489
その他収入	—	2,998	1,641	11	10	459
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	15,139	12,267	6,653	5,122	3,084	4,804
修繕維持費	3,625	3,621	2,007	1,021	811	1,182
水道光熱費	573	792	355	381	179	321
物件管理委託料	3,150	2,692	929	835	680	499
固定資産税等	4,505	747	333	1,501	597	837
保険料	174	164	54	52	34	32
仲介手数料及び広告費等	198	3,410	1,616	54	37	802
信託報酬	1,223	400	400	400	400	400
その他	1,688	438	956	875	344	728
(C)NOI(=A-B) (千円)	74,860	81,072	25,642	22,722	13,935	12,145
(D)減価償却費 (千円)	13,147	11,450	3,862	4,100	2,730	2,523
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	61,713	69,621	21,779	18,622	11,205	9,621
(F)資本的支出 (千円)	—	217	—	—	—	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	61,713	69,404	21,779	18,622	11,205	9,621
稼働率(%)						
平成19年3月末	100.0	97.5	97.3	100.0	100.0	100.0
平成19年4月末	100.0	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0
平成19年5月末	100.0	96.2	94.6	100.0	100.0	95.0
平成19年6月末	100.0	95.6	94.6	100.0	100.0	95.0
平成19年7月末	100.0	94.5	91.5	100.0	100.0	95.0
平成19年8月末(第5期末)	100.0	93.3	94.2	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します。

(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します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5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	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	41,833	23,828	39,389	108,940	99,960	272,877
賃貸料収入	39,723	22,350	37,201	104,686	98,136	269,144
その他収入	2,109	1,478	2,187	4,254	1,823	3,733
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	10,008	5,989	7,927	17,002	12,041	49,290
修繕維持費	2,038	1,888	2,001	4,378	2,952	11,062
水道光熱費	424	231	374	1,493	692	2,175
物件管理委託料	1,166	673	1,144	3,223	2,982	8,303
固定資産税等	397	386	943	1,656	936	4,418
保険料	68	36	57	183	196	485
仲介手数料及び広告費等	3,109	1,885	2,225	5,231	2,912	12,882
信託報酬	535	294	441	—	—	3,848
その他	2,267	593	739	836	1,368	6,113
(C)NOI(=A-B) (千円)	31,824	17,839	31,462	91,938	87,919	223,587
(D)減価償却費 (千円)	4,797	2,624	4,225	13,851	14,419	33,824
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	27,027	15,214	27,237	78,087	73,499	189,762
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	—	—	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	31,824	17,839	31,462	91,938	87,919	223,587
稼働率(%)						
平成19年3月末	92.8	96.4	100.0	95.7	98.7	96.2
平成19年4月末	97.6	95.1	97.5	99.2	97.5	94.6
平成19年5月末	100.0	95.1	92.5	97.5	97.7	94.9
平成19年6月末	97.6	95.1	97.5	97.3	95.2	93.3
平成19年7月末	92.2	95.1	100.0	95.9	97.5	95.4
平成19年8月末(第5期末)	92.3	92.8	97.5	96.2	96.3	95.6

(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、ゾンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(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します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5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)	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	139,280	425,669
賃貸料収入	137,569	417,946
その他収入	1,710	7,722
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	16,538	136,066
修繕維持費	6,288	26,786
水道光熱費	1,071	577
物件管理委託料	4,160	4,527
固定資産税等	1,874	1,541
保険料	299	1,169
仲介手数料及び広告費等	2,406	72,462
信託報酬	—	2,000
その他	437	27,001
(C)NOI(=A-B) (千円)	122,742	289,602
(D)減価償却費 (千円)	21,671	72,865
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	101,071	216,737
(F)資本的支出 (千円)	—	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	122,742	289,602

稼働率(%)		
平成19年3月末	97.6	72.0
平成19年4月末	97.3	78.2
平成19年5月末	97.8	82.2
平成19年6月末	98.9	85.9
平成19年7月末	99.4	89.1
平成19年8月末(第5期末)	97.1	91.7

(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、ソンネンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。  
 (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します。  
 (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区を表します。

## 東京23区 (除く都心主要5区)

	M-2 NCR等々力	M-3 NCR本所吾妻橋
所在地	世田谷区中町 1-16-7	墨田区本所3-7-11
取得価格	1,850百万円	1,122百万円
構造・階数	RC,3F/B2F	SRC,RC,14F
建築時期	平成5年3月	平成15年9月
賃貸可能戸数	22戸	35戸

運用日数 (日)	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	56,910	37,207
賃貸料収入	55,389	35,470
その他収入	1,520	1,736
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	14,507	7,156
修繕維持費	4,771	1,886
水道光熱費	684	578
物件管理委託料	1,642	1,046
固定資産税等	4,348	1,601
保険料	127	86
仲介手数料及び広告費等	1,390	1,330
信託報酬	647	400
その他	893	226
(C)NOI(=A-B) (千円)	42,402	30,050
(D)減価償却費 (千円)	7,754	6,142
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	34,648	23,908
(F)資本的支出 (千円)	2,787	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	39,615	30,050

稼働率(%)		
平成19年3月末	94.9	98.0
平成19年4月末	100.0	96.5
平成19年5月末	94.9	93.4
平成19年6月末	94.9	96.5
平成19年7月末	94.9	96.5
平成19年8月末(第5期末)	94.9	100.0

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(8)

東京23区  
(除く都心主要5区)

	M-4 NCR北沢	M-5 NCR目黒	M-6 NCR洗足公園	M-8 NCR門前仲町	M-9 NCR田園調布
					
所在地	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	江東区福住 1-17-12	大田区田園調布 5-35-15
取得価格	1,070百万円	1,050百万円	921百万円	524百万円	511百万円
構造・階数	RC,4F	RC,7F	RC,3F	RC,9F	RC,3F
建築時期	平成14年1月	平成12年4月	平成7年4月	平成12年9月	平成7年7月
賃貸可能戸数	15戸	26戸	19戸	31戸	17戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	26,840	32,771	31,092	18,075	19,234
賃貸料収入	26,219	28,970	29,581	18,062	16,491
その他収入	620	3,800	1,511	12	2,743
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	7,440	8,233	7,046	3,532	6,701
修繕維持費	2,751	2,592	2,318	959	2,844
水道光熱費	667	333	482	397	433
物件管理委託料	753	891	908	541	527
固定資産税等	1,690	1,416	1,947	994	1,126
保険料	51	55	59	37	40
仲介手数料及び広告費等	870	2,353	772	33	1,154
信託報酬	374	400	400	400	400
その他	280	190	158	168	173
(C)NOI(=A-B) (千円)	19,399	24,537	24,046	14,542	12,533
(D)減価償却費 (千円)	3,607	3,945	3,251	2,818	1,877
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	15,792	20,592	20,794	11,723	10,656
(F)資本的支出 (千円)	416	1,061	2,015	—	1,062
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	18,983	23,476	22,030	14,542	11,470

稼働率(%)					
平成19年3月末	86.2	100.0	100.0	100.0	88.8
平成19年4月末	79.2	100.0	100.0	100.0	94.4
平成19年5月末	79.2	95.8	100.0	100.0	87.9
平成19年6月末	79.2	95.8	100.0	100.0	100.0
平成19年7月末	79.2	97.6	100.0	100.0	100.0
平成19年8月末(第5期末)	73.0	100.0	94.2	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、ソネットハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。  
 (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区を表します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(9)

東京23区  
(除く都心主要5区)

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	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	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,8F	S,4F	SRC,13F	RC,11F	RC,4F
建築時期	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	12戸	12戸	54戸	38戸	23戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	11,488	8,165	39,526	31,343	29,406
賃貸料収入	10,495	7,869	37,688	30,017	28,025
その他収入	993	295	1,838	1,326	1,380
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	3,989	2,873	8,064	5,770	6,054
修繕維持費	1,530	566	2,705	1,933	2,237
水道光熱費	300	52	510	447	451
物件管理委託料	321	232	1,169	897	862
固定資産税等	635	255	581	222	716
保険料	25	15	88	68	63
仲介手数料及び広告費等	655	675	2,241	1,355	1,222
信託報酬	400	400	400	400	339
その他	120	675	367	444	160
(C)NOI(=A-B) (千円)	7,498	5,291	31,462	25,573	23,351
(D)減価償却費 (千円)	1,869	1,388	6,187	4,831	4,530
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	5,629	3,903	25,275	20,741	18,821
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	7,498	5,291	31,462	25,573	23,351

稼働率(%)					
平成19年3月末	82.4	100.0	94.2	100.0	95.8
平成19年4月末	90.3	89.4	95.7	95.6	92.7
平成19年5月末	100.0	82.3	97.7	94.2	97.0
平成19年6月末	100.0	82.3	98.3	94.2	100.0
平成19年7月末	100.0	89.4	96.6	100.0	95.8
平成19年8月末(第5期末)	92.1	100.0	91.9	97.8	95.8

(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、ソネットハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。  
(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区を表します。



# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5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
					
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
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
構造・階数	RC,9F	RC,4F	RC,5F	RC,8F	SRC,12F
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
賃貸可能戸数	32戸	38戸	40戸	29戸	22戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	34,254	44,387	42,461	34,705	22,757
賃貸料収入	29,385	37,199	38,915	34,100	21,735
その他収入	4,869	7,187	3,545	605	1,022
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	7,776	9,615	8,485	4,676	4,080
修繕維持費	2,088	2,163	2,177	1,769	1,587
水道光熱費	476	434	357	307	411
物件管理委託料	900	1,148	1,178	1,045	652
固定資産税等	457	633	563	337	200
保険料	63	65	64	59	53
仲介手数料及び広告費等	3,233	4,461	2,866	502	682
信託報酬	304	400	400	378	236
その他	252	309	877	276	255
(C)NOI(=A-B) (千円)	26,478	34,771	33,975	30,029	18,677
(D)減価償却費 (千円)	4,848	5,221	4,471	4,369	3,895
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	21,629	29,550	29,504	25,659	14,781
(F)資本的支出 (千円)	—	—	—	143	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	26,478	34,771	33,975	29,885	18,677

稼働率(%)					
平成19年3月末	96.4	91.8	97.9	100.0	94.9
平成19年4月末	92.8	94.6	95.9	100.0	94.9
平成19年5月末	96.4	92.5	92.4	96.0	94.9
平成19年6月末	100.0	95.7	95.9	100.0	100.0
平成19年7月末	96.7	95.5	92.5	100.0	96.0
平成19年8月末(第5期末)	96.7	98.0	97.7	97.1	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、ソネットハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(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区を表します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(11)

東京23区  
(除く都心主要5区)

	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	M-24 NCR八雲
					
所在地	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	目黒区八雲 2-20-5
取得価格	3,227百万円	1,360百万円	2,990百万円	9,350百万円	1,160百万円
構造・階数	SRC,14F	RC,13F	SRC,14F/B1F	RC,25F/B2F	RC,3F/B1F
建築時期	平成17年1月	平成17年8月	平成17年2月	平成17年11月	平成17年11月
賃貸可能戸数	87戸	73戸	102戸	208戸	18戸

運用日数 (日)	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	89,956	39,488	95,838	279,319	29,991
賃貸料収入	84,785	38,386	88,501	274,118	29,668
その他収入	5,171	1,101	7,336	5,201	323
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	21,686	7,638	26,726	41,435	4,548
修繕維持費	5,447	1,975	7,194	11,820	1,711
水道光熱費	1,140	461	1,689	4,129	305
物件管理委託料	2,542	1,159	2,697	8,246	892
固定資産税等	1,208	1,215	1,828	3,190	598
保険料	172	70	182	637	56
仲介手数料及び広告費等	9,677	944	10,992	10,804	627
信託報酬	1,129	750	750	750	—
その他	368	1,062	1,392	1,856	357
(C)NOI(=A-B) (千円)	68,270	31,849	69,111	237,884	25,442
(D)減価償却費 (千円)	12,191	4,993	15,045	47,624	4,071
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	56,079	26,856	54,066	190,259	21,370
(F)資本的支出 (千円)	926	—	—	—	105
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	67,344	31,849	69,111	237,884	25,337

稼働率(%)					
平成19年3月末	93.4	97.3	93.1	99.4	94.5
平成19年4月末	92.8	100.0	89.1	96.9	94.5
平成19年5月末	93.0	98.6	89.3	99.0	94.5
平成19年6月末	93.5	98.6	92.4	98.6	94.5
平成19年7月末	94.2	95.9	94.7	97.4	95.4
平成19年8月末(第5期末)	94.3	97.3	91.3	95.7	95.4

(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、ソネットハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(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、埼玉県を表します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(12)

**東京23区  
(除く都心主要5区)**

	M-25 NCR森下ウエスト	M-26 NCR戸越銀座	M-27 NCR三ノ輪	M-28 NCR自由が丘ウエスト	M-29 NCR中野
					
所在地	江東区新大橋 2-12-11	品川区平塚 3-16-34	台東区根岸 5-24-4	世田谷区等々力 7-14-13	中野区新井 2-12-13
取得価格	810百万円	1,960百万円	1,720百万円	720百万円	1,250百万円
構造・階数	RC,11F	RC,10F	RC,15F	RC,3F/B1F	RC,12F
建築時期	平成19年5月	平成18年5月	平成19年6月	平成19年8月	平成19年3月
賃貸可能戸数	40戸	80戸	78戸	28戸	42戸

運用日数 (日)	64	184	11	4	4
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	5,614	67,200	—	—	—
賃賃料収入	5,602	63,893	—	—	—
その他収入	12	3,307	—	—	—
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	10,608	8,249	97	19	342
修繕維持費	383	2,137	—	18	—
水道光熱費	132	809	23	—	—
物件管理委託料	219	2,048	—	—	—
固定資産税等	—	1,059	—	—	—
保険料	19	124	6	0	1
仲介手数料及び広告費等	9,676	1,878	61	0	306
信託報酬	—	—	—	—	—
その他	176	191	5	—	33
(C)NOI(=A-B) (千円)	△4,993	58,951	△97	△19	△342
(D)減価償却費 (千円)	2,318	9,142	1,519	589	1,177
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	△7,312	49,809	△1,617	△608	△1,520
(F)資本的支出 (千円)	1,144	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	△6,138	58,951	△97	△19	△342

稼働率(%)					
平成19年3月末	-	100.0	-	-	-
平成19年4月末	-	98.5	-	-	-
平成19年5月末	-	98.5	-	-	-
平成19年6月末	-	98.5	-	-	-
平成19年7月末	87.8	97.0	-	-	-
平成19年8月末(第5期末)	100.0	98.5	-	-	-

(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、ソネットハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。  
 (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、埼玉県を表します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(13)

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)	242,241	39,740	46,396	43,896	35,306	28,183
賃貸料収入	212,330	39,732	42,201	41,463	31,990	27,430
その他収入	29,910	8	4,195	2,433	3,315	753
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	51,845	8,661	18,144	13,843	7,751	5,242
修繕維持費	13,573	2,072	10,099	6,257	2,273	1,385
水道光熱費	2,789	18	6	852	502	365
物件管理委託料	6,451	1,987	1,297	1,242	961	1,372
固定資産税等	9,490	1,545	3,181	2,722	1,519	1,140
保険料	546	61	129	135	63	53
仲介手数料及び広告費等	16,157	2,322	2,951	1,825	1,662	270
信託報酬	1,688	600	370	400	400	600
その他	1,146	54	109	406	368	54
(C)NOI(=A-B) (千円)	190,395	31,079	28,251	30,053	27,555	22,941
(D)減価償却費 (千円)	44,089	4,801	6,014	9,583	4,538	3,830
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	146,305	26,277	22,237	20,470	23,016	19,111
(F)資本的支出 (千円)	499	—	1,525	504	—	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	189,896	31,079	26,726	29,548	27,555	22,941

稼働率(%)						
平成19年3月末	96.9	100.0	91.6	98.4	98.8	95.1
平成19年4月末	93.5	100.0	92.8	96.9	97.5	96.7
平成19年5月末	94.5	100.0	91.3	95.4	93.8	96.7
平成19年6月末	97.1	100.0	94.2	92.5	95.1	96.7
平成19年7月末	98.4	100.0	91.4	93.9	92.6	96.7
平成19年8月末(第5期末)	98.1	100.0	96.8	92.4	93.8	96.7

(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、ソノンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。  
 (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、埼玉県を表します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(14)

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)	31,087	22,328	22,960	21,977	15,208	15,776
賃貸料収入	26,886	21,051	22,950	19,487	14,196	14,787
その他収入	4,201	1,277	10	2,490	1,011	989
(B)賃貸事業費用小計 (千円)	6,320	6,766	4,666	7,073	4,776	4,165
修繕維持費	883	1,972	760	2,637	1,593	1,222
水道光熱費	198	306	193	204	181	356
物件管理委託料	1,344	634	1,148	997	726	438
固定資産税等	1,099	1,493	974	923	691	790
保険料	45	72	42	42	30	32
仲介手数料及び広告費等	2,095	1,715	892	1,615	759	579
信託報酬	600	400	600	600	600	400
その他	54	171	54	54	194	344
(C)NOI=(A-B) (千円)	24,766	15,562	18,294	14,904	10,431	11,611
(D)減価償却費 (千円)	3,107	4,816	2,971	2,946	2,124	2,438
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	21,659	10,746	15,323	11,957	8,306	9,173
(F)資本的支出 (千円)	—	585	—	—	—	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	24,766	14,977	18,294	14,904	10,431	11,611

稼働率(%)						
平成19年3月末	100.0	90.9	100.0	95.9	94.3	100.0
平成19年4月末	100.0	83.5	100.0	73.5	94.3	100.0
平成19年5月末	100.0	83.5	100.0	91.8	91.4	100.0
平成19年6月末	100.0	93.8	100.0	91.8	88.6	100.0
平成19年7月末	100.0	100.0	100.0	98.0	88.6	100.0
平成19年8月末(第5期末)	100.0	100.0	100.0	95.9	85.7	96.7

(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、ソノンハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(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、埼玉県を表します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(15)

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)	17,682	15,770	8,844	10,493	20,016	12,975	8,391
賃貸料収入	16,681	14,576	8,599	7,136	19,852	12,139	8,243
その他収入	1,001	1,193	245	3,356	164	836	148
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	4,575	4,156	3,685	4,737	3,658	6,954	2,847
修繕維持費	1,663	1,140	1,666	2,466	868	3,566	1,159
水道光熱費	318	138	—	322	252	210	286
物件管理委託料	500	443	268	220	993	616	404
固定資産税等	768	1,010	732	544	1,035	673	275
保険料	53	37	35	26	41	35	17
仲介手数料及び広告費等	754	740	521	694	—	1,380	235
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400
その他	115	244	59	63	68	70	68
(C)NOI(=A-B) (千円)	13,106	11,613	5,158	5,755	16,357	6,021	5,544
(D)減価償却費 (千円)	3,879	2,313	1,741	1,548	3,205	2,845	1,780
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)(千円)	9,226	9,300	3,417	4,206	13,152	3,175	3,763
(F)資本的支出 (千円)	—	148	187	109	—	447	—
(G)NCF=(E)-(F) (千円)	13,106	11,464	4,971	5,646	16,357	5,574	5,544
稼働率(%)							
平成19年3月末	96.5	100.0	100.0	88.4	100.0	88.9	95.2
平成19年4月末	100.0	100.0	100.0	88.0	100.0	88.9	95.2
平成19年5月末	100.0	100.0	100.0	88.0	100.0	80.5	90.1
平成19年6月末	96.7	100.0	100.0	94.0	100.0	77.8	90.1
平成19年7月末	100.0	94.8	100.0	91.0	100.0	69.4	85.2
平成19年8月末(第5期末)	100.0	100.0	93.3	91.0	100.0	100.0	85.2

(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、ソネットハイムを、「PT」は、パークテラスをそれぞれ表します。

(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、埼玉県を表します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(16)

地方	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6
	NCR大通公園	五色山ハイツ	NCR西公園	NCR西大濠	NCR加古川	LM前橋西片貝
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)	24,277	28,149	16,592	11,116	16,162	10,123
賃貸料収入	23,912	28,062	15,192	10,663	15,581	9,127
その他収入	365	86	1,399	452	580	995
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	11,603	4,486	4,741	3,651	5,183	5,045
修繕維持費	2,711	1,176	1,657	1,326	1,668	2,709
水道光熱費	415	70	344	286	109	2
物件管理委託料	724	1,022	479	330	481	273
固定資産税等	2,284	1,771	1,251	935	1,365	755
保険料	103	75	48	36	60	46
仲介手数料及び広告費等	2,968	33	421	226	837	779
信託報酬	400	252	400	400	400	400
その他	1,993	85	138	110	260	78
(C)NOI(=A-B) (千円)	12,674	23,662	11,850	7,464	10,979	5,077
(D)減価償却費 (千円)	7,492	6,549	3,150	1,894	1,832	2,343
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	5,181	17,112	8,699	5,570	9,146	2,733
(F)資本的支出 (千円)	—	478	198	396	—	431
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	12,674	23,183	11,652	7,068	10,979	4,646
稼働率(%)						
平成19年3月末	77.8	100.0	100.0	100.0	91.2	94.6
平成19年4月末	82.9	100.0	96.7	100.0	100.0	94.6
平成19年5月末	87.5	100.0	93.3	94.4	100.0	89.7
平成19年6月末	94.6	100.0	96.7	94.4	100.0	89.7
平成19年7月末	92.1	100.0	96.7	88.8	94.1	94.6
平成19年8月末(第5期末)	94.8	100.0	96.7	94.4	97.1	94.6

(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します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(17)

地方	R-7	R-9	R-10	R-11	R-12
	アブリーレ垂水	クレスト草津	NCR本町イースト	NCR新梅田	NCR静岡鷹匠
所在地	兵庫県神戸市垂水区 高丸7-3-1	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	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/B2F	RC,15F	RC,11F	RC,12F
建築時期	平成15年1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	540戸	117戸	108戸	45戸
運用日数 (日)	184	184	184	184	184
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	62,148	157,457	60,220	57,255	34,454
賃貸料収入	62,148	156,708	55,217	52,492	33,253
その他収入	—	749	5,002	4,762	1,201
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	4,085	17,851	17,086	14,531	7,043
修繕維持費	—	1,969	3,662	3,607	1,741
水道光熱費	—	—	2,445	1,838	620
物件管理委託料	—	1,574	1,863	1,736	1,361
固定資産税等	3,429	10,627	3,757	3,791	1,413
保険料	163	506	147	145	76
仲介手数料及び広告費等	—	178	2,738	2,465	1,681
信託報酬	427	1,340	609	574	—
その他	65	1,654	1,862	372	149
(C)NOI(=A-B) (千円)	58,062	139,606	43,133	42,723	27,411
(D)減価償却費 (千円)	10,888	40,211	10,701	10,911	7,497
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	47,173	99,395	32,432	31,811	19,913
(F)資本的支出 (千円)	—	2,278	917	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	58,062	137,327	42,215	42,723	27,411
稼働率(%)					
平成19年3月末	100.0	100.0	94.6	87.7	97.7
平成19年4月末	100.0	100.0	87.0	85.6	100.0
平成19年5月末	100.0	100.0	92.6	84.2	100.0
平成19年6月末	100.0	100.0	94.9	87.9	100.0
平成19年7月末	100.0	100.0	93.1	92.8	97.6
平成19年8月末(第5期末)	100.0	100.0	92.2	93.7	100.0

(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します。



# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(18)

	R-13	R-14	R-15	R-16	R-20
	NCR阿倍野	NCR大手通	NCR栄	NCR日本橋高津	NCR心斎橋イーストタワー
<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	愛知県名古屋市中区 栄4-16-10	大阪府大阪市中央区 高津2-4-6	大阪府大阪市中央区 島之内1-15-25
取得価格	5,400百万円	382百万円	1,361百万円	4,780百万円	4,693百万円
構造・階数	SRC,15F	RC,11F	RC,13F	RC,14F/B1F	RC,28F
建築時期	平成18年1月	平成18年1月	平成19年2月	平成18年1月	平成19年1月
賃貸可能戸数	153戸	31戸	73戸	262戸	133戸
運用日数 (日)	184	184	162	184	158
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	177,511	12,066	28,063	155,388	100,212
賃貸料収入	168,622	11,798	24,522	149,304	78,334
その他収入	8,889	267	3,541	6,084	21,878
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	37,464	4,087	19,575	35,665	52,142
修繕維持費	11,889	1,234	1,732	11,056	6,722
水道光熱費	4,287	241	554	2,177	1,730
物件管理委託料	3,168	398	925	4,575	3,003
固定資産税等	8,797	1,015	—	10,481	—
保険料	413	36	106	446	346
仲介手数料及び広告費等	7,417	978	15,994	5,827	39,943
信託報酬	—	—	—	—	—
その他	1,490	183	261	1,100	395
(C)NOI(=A-B) (千円)	140,046	7,978	8,487	119,723	48,069
(D)減価償却費 (千円)	31,014	2,832	10,924	33,667	29,999
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	109,032	5,146	△2,436	86,056	18,069
(F)資本的支出 (千円)	—	—	12,909	—	6,199
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	140,046	7,978	△4,421	119,723	41,870
稼働率(%)					
平成19年3月末	98.7	84.0	5.3	96.6	13.5
平成19年4月末	94.8	80.7	35.1	95.7	36.6
平成19年5月末	93.4	77.3	51.7	96.2	43.6
平成19年6月末	93.2	77.5	76.8	95.4	70.7
平成19年7月末	94.1	90.0	91.4	94.2	83.0
平成19年8月末(第5期末)	93.9	90.0	98.9	94.8	88.2

(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します。

# 各物件の収益状況と稼働率の推移(第5期実績)(19)

	R-21	R-22	R-23	R-24	R-25
	NCR三宮	NCR勾当台公園	NCR一番町	NCR大町	NCR上町台
<b>地方</b>					
所在地	兵庫県神戸市中央区 磯辺通3-2-31	宮城県仙台市青葉区 国分町3-10-24	宮城県仙台市青葉区 一番町1-6-27,1-6-30	宮城県仙台市青葉区 大町2-5-8	大阪府大阪市中央区 上本町西4-1-12
取得価格	1,485百万円	655百万円	965百万円	842百万円	3,214百万円
構造・階数	RC,15F	RC,11F/B1F	RC,10F・RC,9F	RC,13F	RC,15F/B1F
建築時期	平成19年1月	平成19年2月	平成19年6月	平成19年6月	平成19年1月
賃貸可能戸数	112戸	50戸	68戸	72戸	69戸
運用日数 (日)	158	128	32	4	12
(A)賃貸事業収入 小計 (千円)	43,155	17,183	6,554	680	—
賃貸料収入	42,881	17,183	6,554	680	—
その他収入	273	—	—	—	—
(B)賃貸事業費用 小計 (千円)	15,031	3,343	756	50	356
修繕維持費	1,620	778	299	27	214
水道光熱費	926	304	—	—	—
物件管理委託料	1,591	516	197	20	—
固定資産税等	—	—	—	—	—
保険料	108	52	19	2	14
仲介手数料及び広告費等	7,821	567	6	0	127
信託報酬	—	—	—	—	—
その他	2,964	1,123	234	—	—
(C)NOI(=A-B) (千円)	28,123	13,840	5,797	630	△356
(D)減価償却費 (千円)	9,283	5,487	3,061	1,353	2,884
(E)賃貸事業損益=(C)-(D) (千円)	18,839	8,352	2,736	△723	△3,240
(F)資本的支出 (千円)	218	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	27,904	13,840	5,797	630	△356
稼働率(%)					
平成19年3月末	100.0	-	-	-	-
平成19年4月末	100.0	100.0	-	-	-
平成19年5月末	100.0	100.0	-	-	-
平成19年6月末	100.0	100.0	-	-	-
平成19年7月末	100.0	100.0	100.0	-	-
平成19年8月末(第5期末)	98.3	100.0	100.0	100.0	-

(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します。

- 本資料は本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本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、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに付随する府令、規則、施行令等、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、本投資法人及び資産運用会社は、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、本資料は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。

資産運用会社：シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第329号 / (社)投資信託協会会員)