

NEW CITY RESIDENCE

New City Residence Investment Corporation

ニューシティ・レジデンス投資法人 第6期 (平成20年2月期) 決算説明会資料

平成20年4月23日



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

CBRE
RESIDENTIAL MANAGEMENT
CBRE RESIDENTIAL MANAGEMENT K.K.

「賃貸住宅への投資に特化し

ポートフォリオ特徴とリスク特性を明確にしたわかりやすいREITへ」

Contents

1. 第6期決算ハイライト

- 第6期決算サマリー
- 財務指標の推移
- 第7期収益予想

2. 資産運用状況

- 第6期運用ハイライト
- 資産規模の推移
- ポートフォリオの分散状況
- エリア別稼働率の推移
- 賃料動向
- 坪単価の推移
- 賃貸事業費用とポートフォリオNOI利回り
- 「近」「新」「大」を中核資産とするポートフォリオ構築
- 第6期追加取得資産の紹介 (1) (2)
- 第7期以降の取得(予定)資産 (1) (2)
- 環境への取り組み
- ブランド戦略の推進
- 財務戦略 (1) (2)
- 有利子負債残高

3. 今後の運用戦略

- 本投資法人を取り巻く外部環境
- 本投資法人のSWOT分析
- 財務安定への取り組み
- 環境変化に対応する成長戦略策定に向けて

4. 第6期決算概要

- 損益計算書
- 貸借対照表
- キャッシュ・フロー計算書

Appendices

- 投資口価格の推移
- 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
- 資産運用会社の組織図
- 利益相反対策
- ホームページでの情報開示

A decorative graphic on the left side of the slide consists of a dark blue vertical rectangle and a lime green vertical rectangle. A horizontal dark blue line extends from the right edge of the blue rectangle across the slide. The text '1. 第6期決算ハイライト' is positioned to the right of the blue rectangle and above the horizontal line.

1. 第6期決算ハイライト

	第5期	第6期	前期比	
	平成19年3月1日～ 平成19年8月31日	平成19年9月1日～ 平成20年2月29日	増減	増減率
運用日数	184日	182日		
営業収益	5,730百万円	6,252百万円	+522百万円	(+9.1%)
営業利益	2,978百万円	3,234百万円	+256百万円	(+8.6%)
経常利益	2,199百万円	2,456百万円	+257百万円	(+11.7%)
当期純利益	2,197百万円	2,453百万円	+256百万円	(+11.7%)
1口当たり分配金額	13,393円	14,954円	+1,561円	(+11.7%)
総資産額	195,685百万円	202,743百万円	+7,057百万円	(+3.6%)
有利子負債総額	104,350百万円	111,195百万円	+6,845百万円	(+6.6%)
純資産額	88,006百万円	88,245百万円	+238百万円	(+0.3%)
1口当たり純資産額	536,404円	537,859円	+1,455円	(+0.3%)
発行済投資口数	164,068口	164,068口	-	-
不動産売却益	401百万円	605百万円	+203百万円	(+50.7%)
賃貸事業収入	5,328百万円	5,647百万円	+318百万円	(+6.0%)
賃貸事業費用	2,053百万円	2,239百万円	+186百万円	(+9.1%)
賃貸事業損益	3,275百万円	3,407百万円	+132百万円	(+3.9%)
NOI	4,122百万円	4,327百万円	+205百万円	(+5.0%)

〈期末ポートフォリオ〉

	第5期	第6期	増減	増減率
保有物件数	104物件	108物件	+4物件	-
取得価格合計	181,930百万円	189,268百万円	+7,338百万円	(+4.0%)
賃貸可能戸数	6,479戸	6,875戸	+396戸	(+6.1%)
当期取得物件(注1)	11物件/17,714百万円	7物件/13,255百万円	▲4物件	-
当期売却物件(注1)	1物件/3,275百万円	3物件/6,667百万円	+2物件	-
期末稼働率	92.0%	93.8%	+1.8%	-

(注1) 物件数/取得価格合計又は売却価格合計を表します。

(注2) 1億円未満を切り捨てています。

〈不動産賃貸事業〉

	安定稼働物件	5期追加取得物件	6期追加取得物件	売却によるCF減	合計
	物件数	90	11	7 5期:1物件 6期:3物件	
(百万円)					
賃貸事業収入					
6期増減額	39	288	173	▲182	318
6期	4,923	490	173	60	5,647
5期	4,883	201	-	242	5,328
賃貸事業費用					
6期増減額	22	103	115	▲54	186
6期	1,828	274	115	21	2,239
5期	1,806	170	-	76	2,053
賃貸事業損益					
6期増減額	17	185	58	▲128	132
6期	3,094	215	58	38	3,407
5期	3,077	30	-	166	3,275

賃貸事業費用の主な増加要因

- ◆ 仲介手数料及び広告費等 +48百万円
→ 低稼働物件の追加取得によるリーシング費用の増加
- ◆ 修繕維持費 +27百万円
- ◆ 減価償却費 +73百万円

〈その他の主な増減要因〉

- 資産運用報酬 +33百万円
- 支払利息 +98百万円
- 投資法人債利息 +32百万円
→ 5期中の平成19年4月12日に計170億円発行
- 融資関連費用 ▲26百万円
- その他営業外費用 +48百万円

	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)	第6期 (平成20年2月期)
当期運用日数	181日	184日	181日	184日	182日
総資産額	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円	195,685百万円	202,743百万円
純資産額	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円	88,006百万円	88,245百万円
出資総額	65,106百万円	65,106百万円	85,791百万円	85,791百万円	85,791百万円
発行済投資口数	122,612口	122,612口	164,068口	164,068口	164,068口
1口当たり純資産額	542,687円	544,451円	537,843円	536,404円	537,859円
1口当たり分配金額	11,692円	13,302円	14,858円	13,393円	14,954円
総資産経常利益率(年換算) ^(注1)	2.4%	2.2%	2.9%	2.3%	2.5%
自己資本利益率(年換算) ^(注2)	5.4%	4.9%	6.3%	4.9%	5.6%
自己資本比率 ^(注3)	49.0%	40.7%	48.6%	45.0%	43.5%
物件数	86物件	93物件	94物件	104物件	108物件
総賃貸可能面積	183,722.52㎡	227,310.83㎡	246,553.52㎡	276,209.31㎡	287,833.25㎡
期末稼働率	94.6%	92.3%	94.2%	92.0%	93.8%
賃貸NOI ^(注4)	2,637百万円	3,293百万円	3,615百万円	4,122百万円	4,327百万円
1口当たりFFO ^(注5)	15,774円	18,616円	19,351円	18,555円	20,562円
有利子負債総額	66,900百万円	94,600百万円	90,300百万円	104,350百万円	111,195百万円
LTV(有利子負債/総資産)	49.3%	57.6%	49.7%	53.3%	54.8%
LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額))	50.7%	59.2%	51.3%	54.9%	56.4%

(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

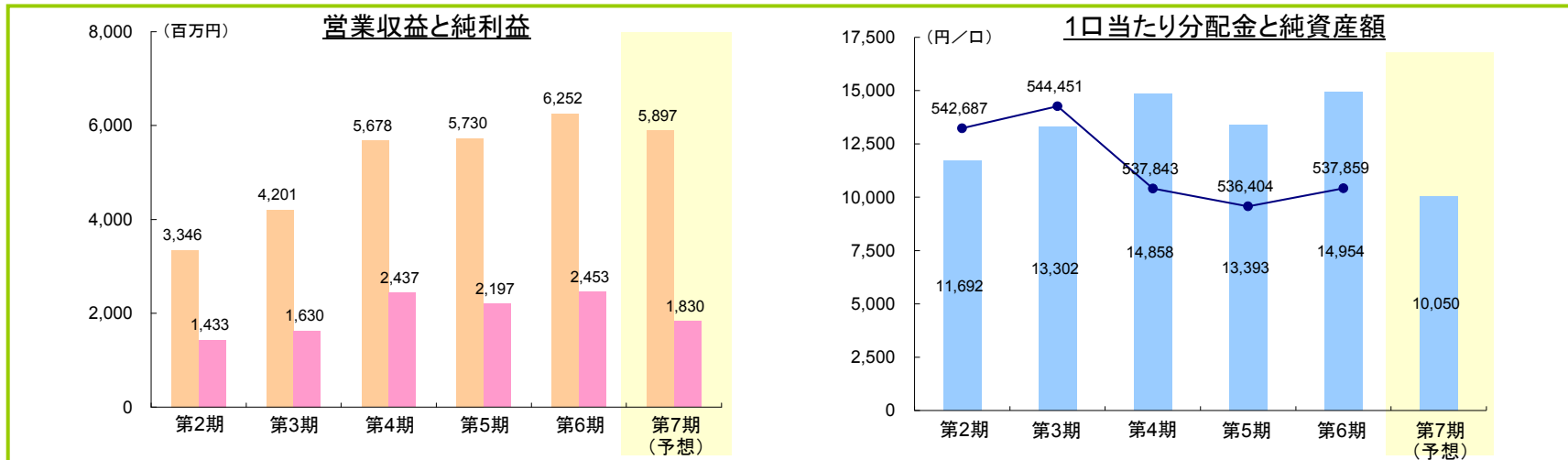
(注2) 自己資本利益率 = 当期純利益/平均純資産額、平均純資産額 = (期首純資産額+期末純資産額)/2、運用日数により年換算

(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) 賃貸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

	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期実績 平成20年2月期 (182日間)	第7期予想 平成20年8月期 (184日間)
営業収益	3,346百万円	4,201百万円	5,678百万円	5,730百万円	6,252百万円	5,897百万円
経常利益	1,435百万円	1,635百万円	2,442百万円	2,199百万円	2,456百万円	1,834百万円
当期純利益	1,433百万円	1,630百万円	2,437百万円	2,197百万円	2,453百万円	1,830百万円
1口当たり分配金額	11,692円	13,302円	14,858円	13,393円	14,954円	10,050円



＜第7期収益予想の前提条件＞

- ◆ 物件数109物件：第6期末保有108物件に、取得予定4物件を加え、売却予定3物件を除いた109物件
 取得予定4物件：NCR円山表参道(平成20年3月25日取得済)、NCR戸越駅前(平成20年3月27日取得済)、
 NCR蔵前(平成20年4月23日取得済)、NCR門前仲町イースト(平成20年8月29日取得予定)
 売却予定3物件：NCR三田(平成20年3月25日売却済)、NCR学芸大学・NCR洗足公園(平成20年5月13日売却予定)
- ◆ 発行済投資口数：第6期末164,068口に4月22日公表の第三者割当による投資口発行18,000口を加えた182,068口
- ◆ 有利子負債比率(第7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
- ◆ 減価償却費：978百万円



2. 資産運用状況

外部成長

- 保有資産108物件(資産規模1,893億円)、賃貸可能戸数6,875戸に拡大契約ベースで平成19年末資産規模2,000億円目標を達成
- 「近・新・大」を中核資産とするポートフォリオ構築
- 政令指定都市(大阪・札幌・福岡)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

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
「エコ宣言」を発信、新サービスメニューの導入
- 新規取得物件の早期リーシング

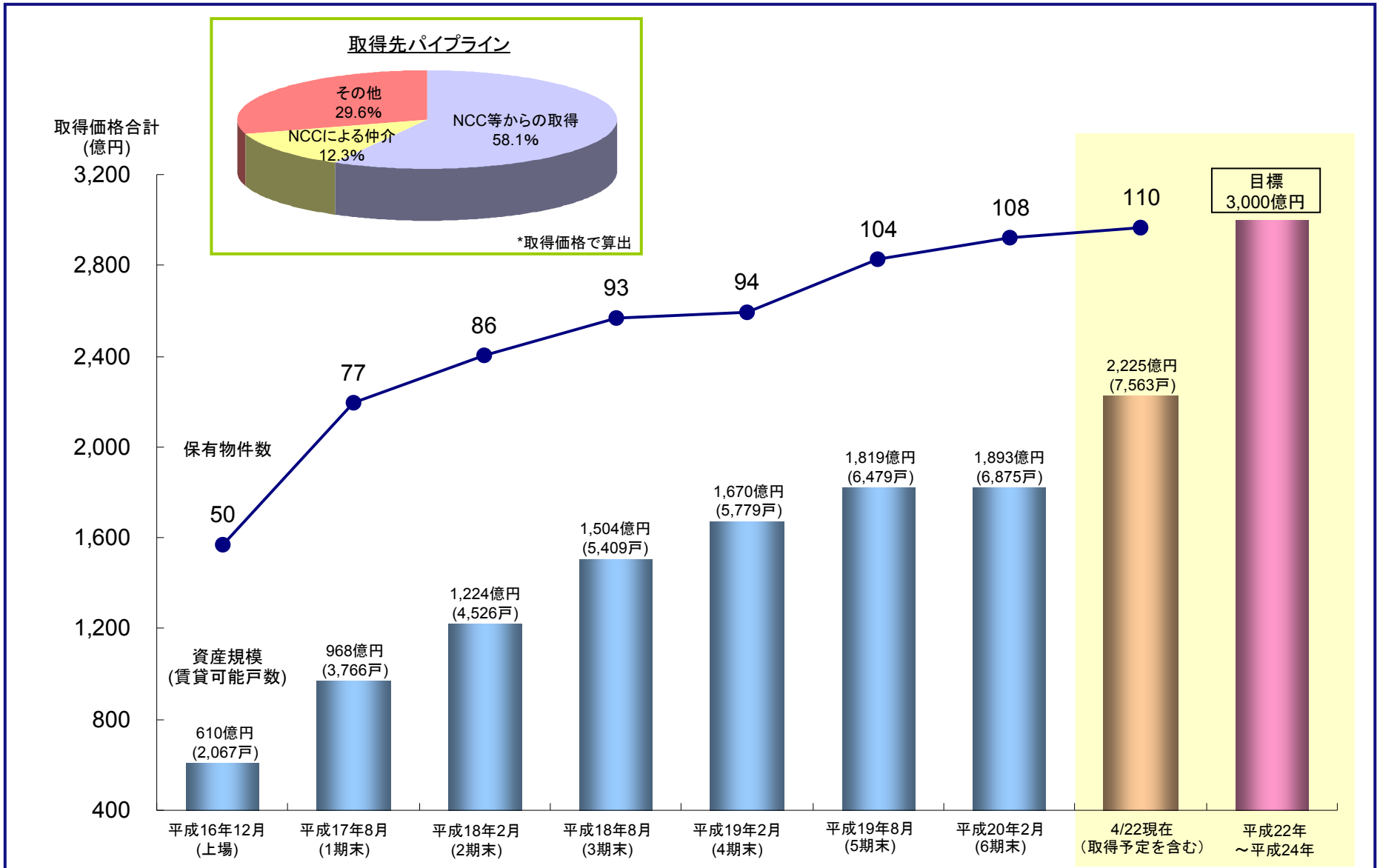
財務戦略

- 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
- 金利の固定化
- 格付けの向上

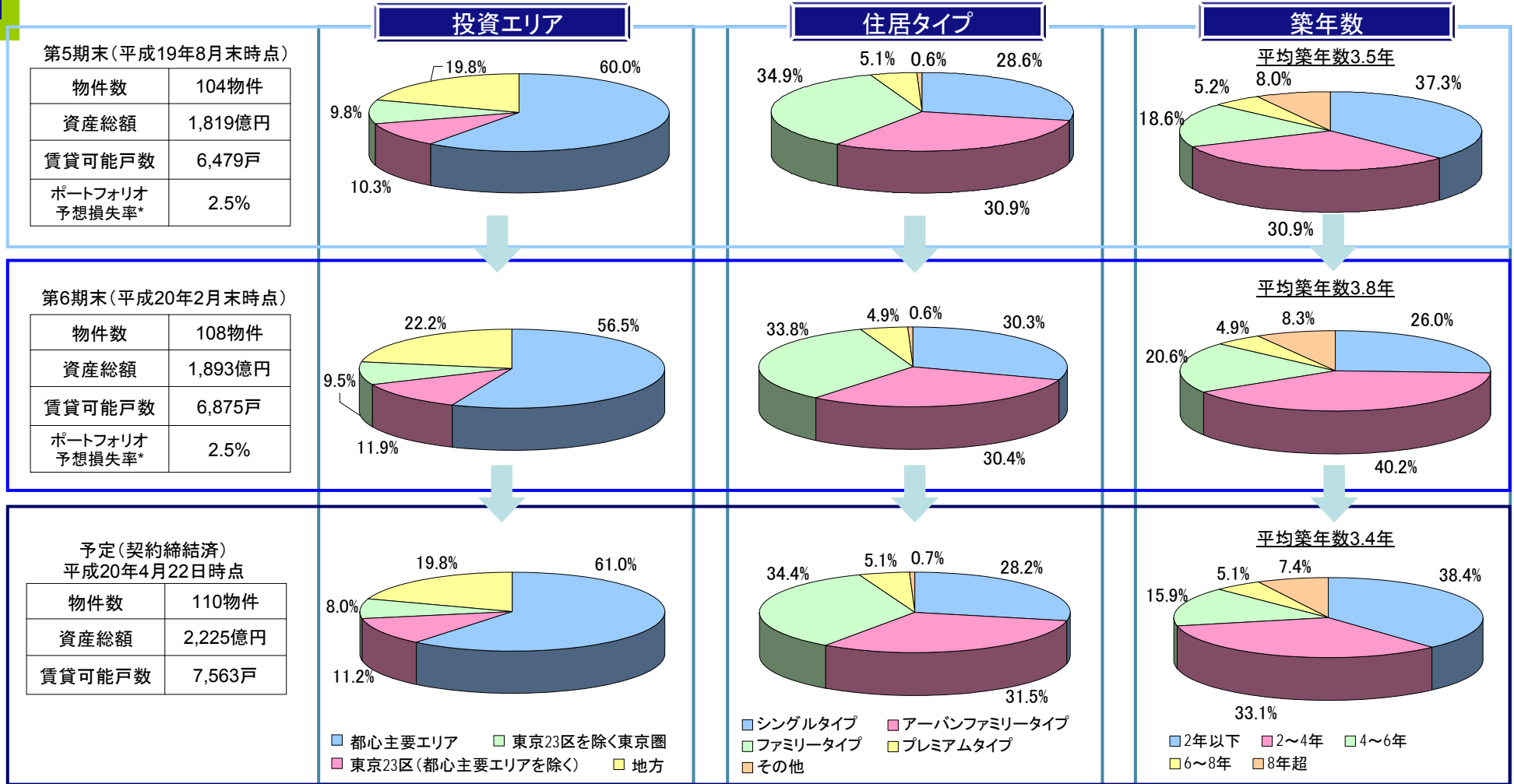
運用体制の強化

- コンプライアンス遵守のためのチェック機能
- 組織改編を実施(平成20年4月1日付)
戦略的かつ機動的な運用体制へ
執行役員制度の導入

資産規模の推移 – 着実な外部成長



ポートフォリオの分散状況



(注1) 「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区)を、「東京23区(都心主要エリアを除く)」とは、都心主要エリアを除く東京23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。

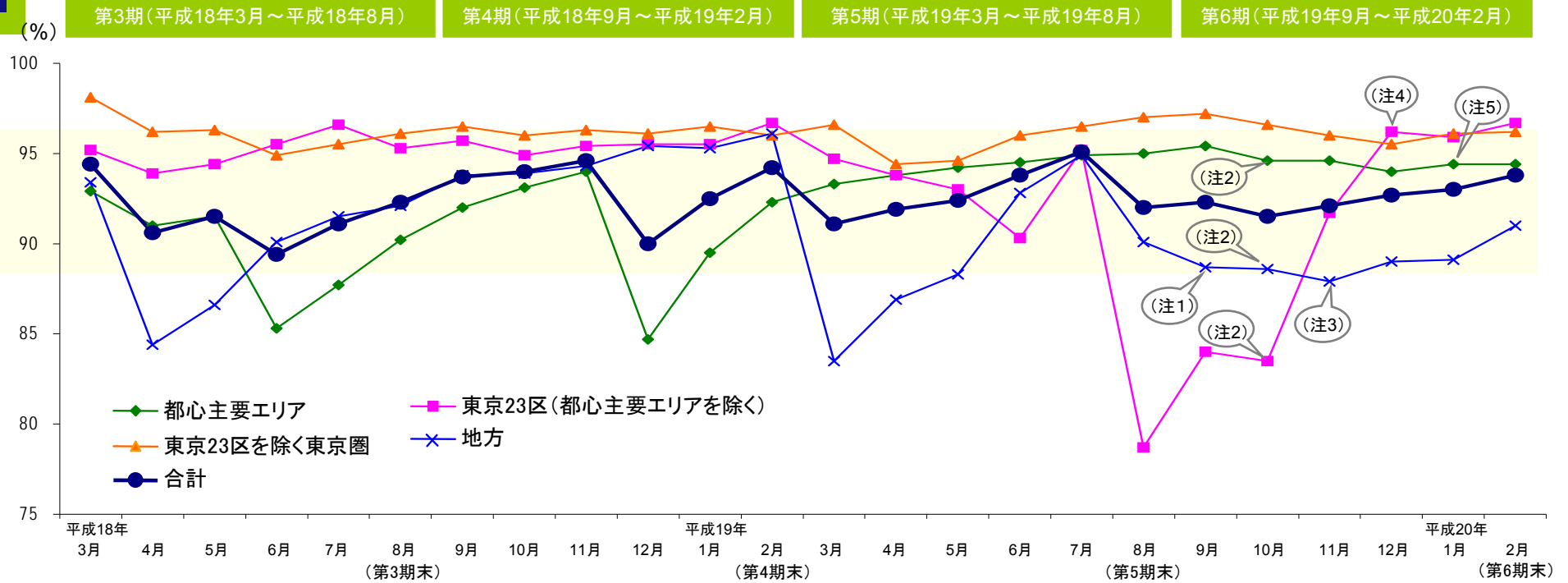
(注3) 投資エリアと築年数は取得価格に基づいて算出、住居タイプは賃貸可能面積に基づいて算出しています。

(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。

(注5) 本資産運用会社は、平成20年3月1日付けにて運用ガイドラインの一部を変更しています。投資エリアは、変更後の運用ガイドラインに基づきます。

*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。

エリア別稼働率の推移



	H18年	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	H19年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	H20年	1月	2月
合計		94.4%	90.6%	91.5%	89.4%	91.1%	92.3%	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%	91.5%	92.1%	92.7%	93.0%	93.8%		

＜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%	94.2%	94.8%	95.0%	95.2%	95.4%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

＜第5期末保有の104物件ベース＞

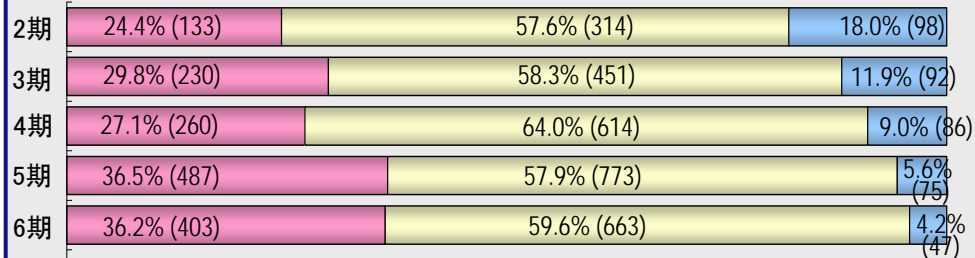
92.0%	92.8%	93.4%	93.9%	94.1%	94.2%	94.4%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

- (注1) 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2) 都心主要エリアでは、10月30日付で「NCR新宿老番館」、「NCR新宿式番館」、「NCR塚塚」を売却しました。東京23区では、10月19日付で「NCR用賀」を、10月31日付で「NCR住吉」を取得、地方では、10月19日付で「NCR肥後橋タワー」を取得しました。それぞれの稼働率はこれらを加味したものです。
- (注3) 地方では、平成19年11月30日付で「NCR博多駅東」を取得し、稼働率はこの物件を加味したものです。
- (注4) 東京23区では、12月19日付で「NCR押上」を取得しました。稼働率はこの物件を加味したものです。
- (注5) 都心主要エリアでは、1月30日付で「NCR新宿」を取得しました。稼働率はこの物件を加味したものです。
- (注6) 「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区、目黒区)を、「東京23区(都心主要エリアを除きます。）」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

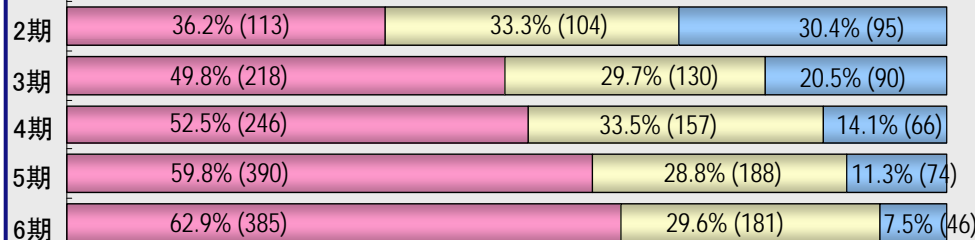
新規契約賃料 & 更新契約賃料の動向

期中のテナント入換え(新規契約)又は更新時の新賃料を旧賃料と比較

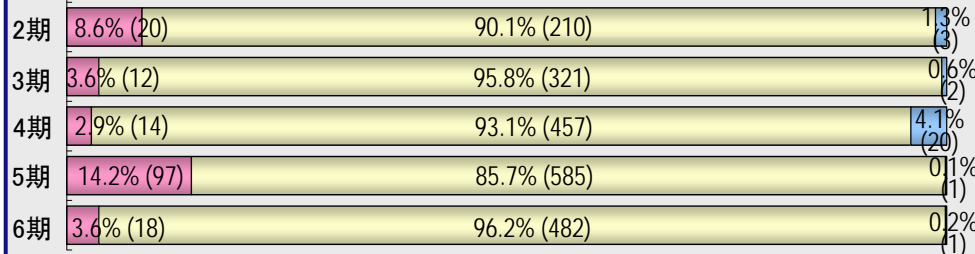
<ポートフォリオ全体>



<入替え(新規契約)>



<更新契約>



■ 上昇 ■ 変わらず ■ 下落

(注1) ()内は件数を表します。
(注2) 比率は件数ベースで算出しています。

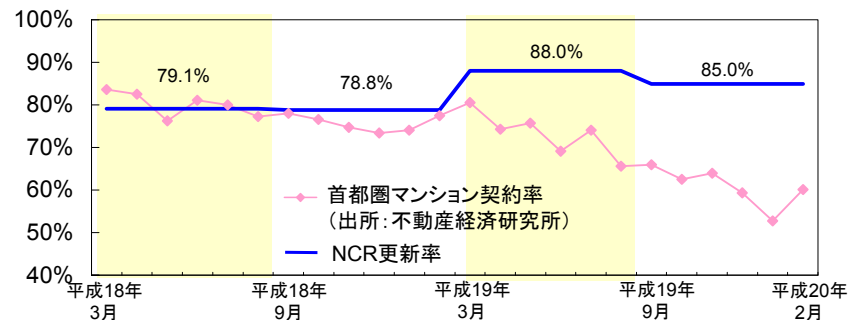
第6期 入替え(新規契約)時の賃料増減率

(件)	都心主要エリア	東京23区(都心主要エリアを除く)	東京23区を除く首都圏	地方	合計	比率	増減額(月額)	増減率
上昇	195	33	42	115	385	62.9%	2,213千円	3.6%
変わらず	114	17	28	22	181	29.6%	-	-
下落	13	4	10	19	46	7.5%	▲683千円	-8.9%
合計	322	54	80	156	612	100.0%	1,530千円	1.5%

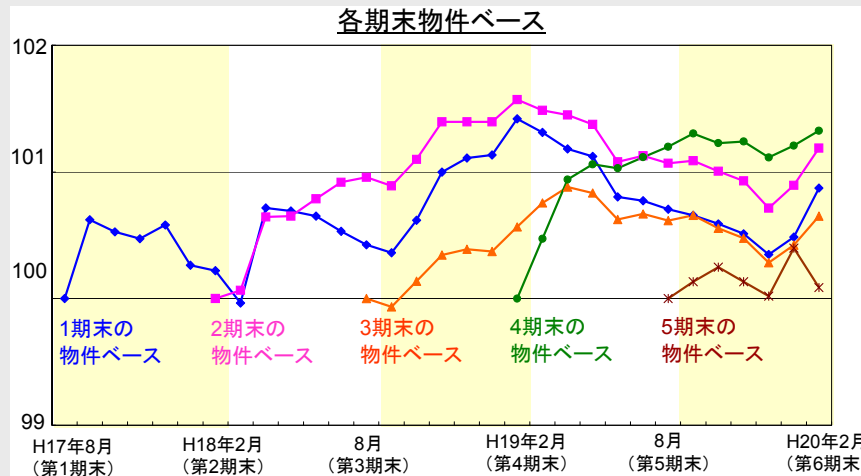
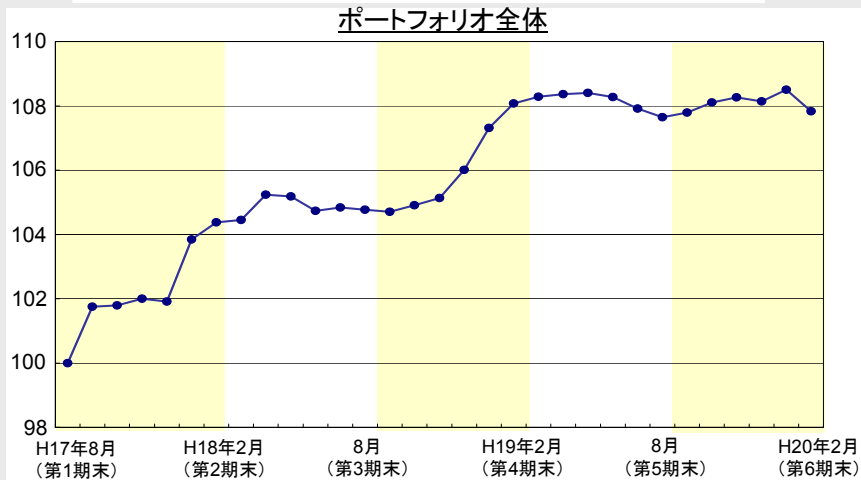
テナント更新率の推移

第6期は繁忙期にもかかわらず予想を上回る高い更新率

3期 (平成18年3月～平成18年8月)	4期 (平成18年9月～平成19年2月)	5期 (平成19年3月～平成19年8月)	6期 (平成19年9月～平成20年2月)	
実績	実績	実績	(期初予想)	実績
79.1%	78.8%	88.0%	81.8%	85.0%



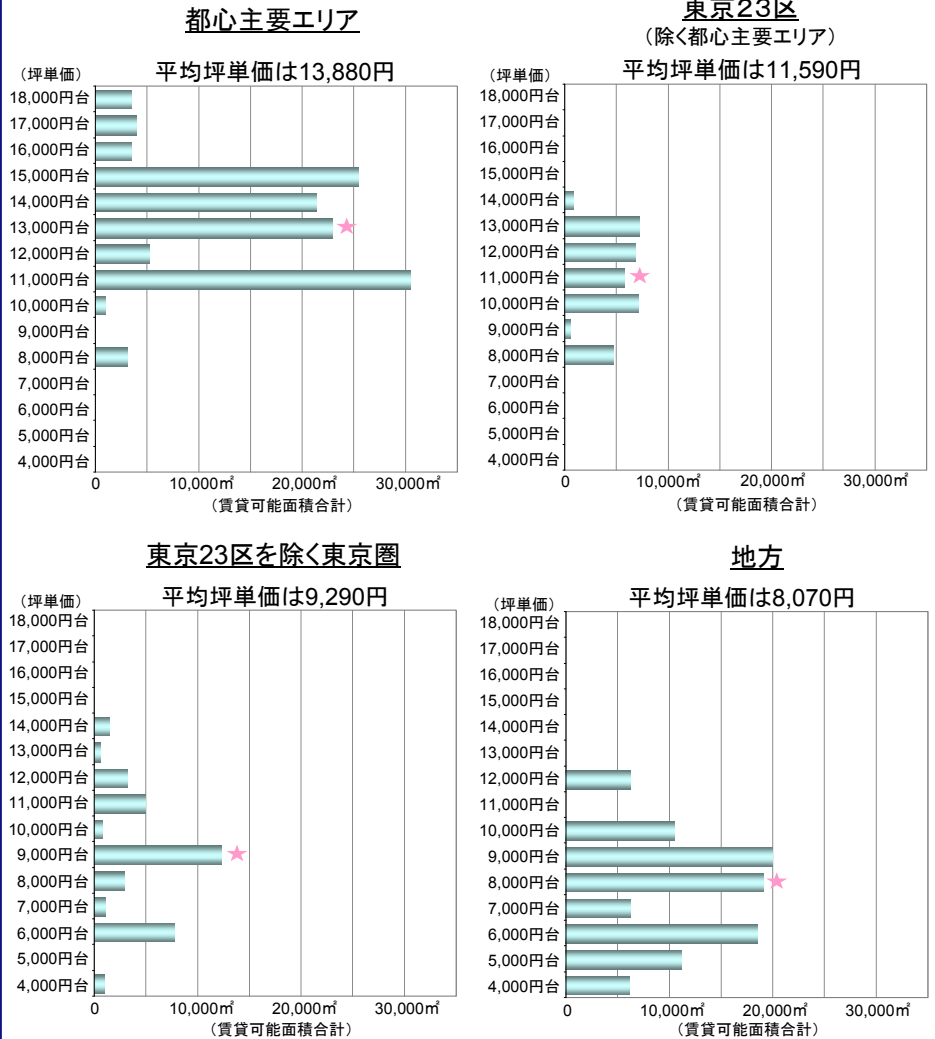
賃料坪単価(稼動面積ベース)の推移



- (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。

エリア別の賃料坪単価と賃貸可能面積

第6期末ポートフォリオ全体の平均坪単価は11,110円

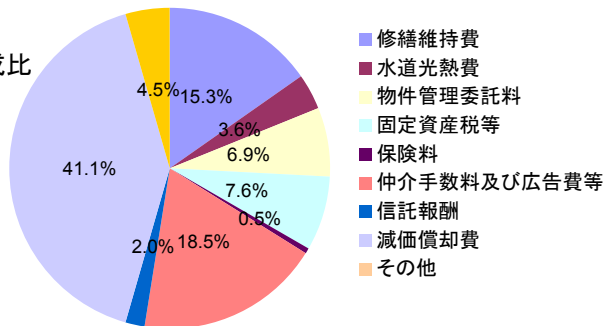


賃貸事業費用の推移

賃貸事業費用の構成比

	2期 平成18年2月期	3期 平成18年8月期	4期 平成19年2月期	5期 平成19年8月期	6期 平成20年2月期
賃貸事業費用構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
修繕維持費	14.7%	12.8%	15.3%	15.4%	15.3%
水道光熱費	4.4%	3.6%	4.0%	3.3%	3.6%
物件管理委託料	8.2%	8.1%	7.3%	7.0%	6.9%
固定資産税等	6.2%	7.9%	6.7%	8.0%	7.6%
保険料	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%
仲介手数料及び広告費等	17.3%	18.8%	19.3%	17.8%	18.5%
信託報酬	3.4%	3.0%	2.5%	2.3%	2.0%
減価償却費	41.4%	41.8%	39.7%	41.3%	41.1%
その他	3.6%	3.5%	4.7%	4.3%	4.5%

第6期
賃貸事業費用の構成比



賃貸事業費用の対賃貸事業収入比率

	2期 平成18年2月期	3期 平成18年8月期	4期 平成19年2月期	5期 平成19年8月期	6期 平成20年2月期
賃貸事業費用比率	36.1%	37.1%	39.2%	38.5%	39.7%
修繕維持費	5.3%	4.7%	6.0%	5.9%	6.1%
水道光熱費	1.6%	1.3%	1.6%	1.3%	1.4%
物件管理委託料	3.0%	3.0%	2.9%	2.7%	2.7%
固定資産税等	2.2%	2.9%	2.6%	3.1%	3.0%
保険料	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
仲介手数料及び広告費等	6.3%	7.0%	7.6%	6.9%	7.3%
信託報酬	1.2%	1.1%	1.0%	0.9%	0.8%
減価償却費	15.0%	15.5%	15.6%	15.9%	16.3%
その他	1.3%	1.3%	1.8%	1.7%	1.8%
賃貸事業損益率	63.9%	62.9%	60.8%	61.5%	60.3%

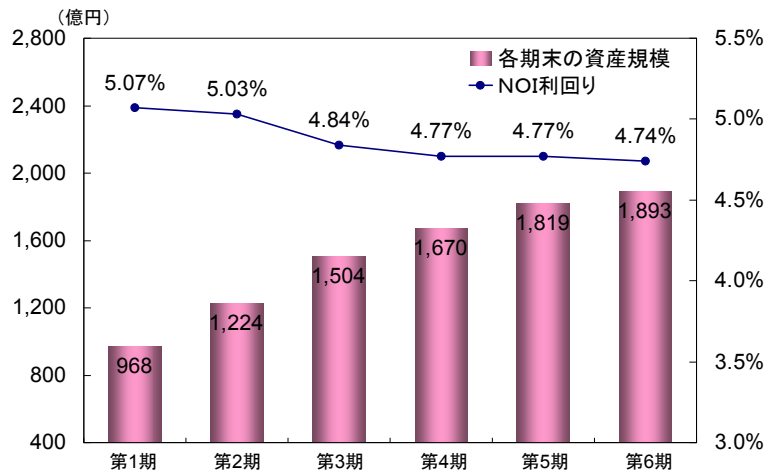
ポートフォリオNOI利回りの推移

各期末ポートフォリオ

	保有 物件数	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	第6期 平成20年2月期
第1期末	77物件	5.07%	5.17%	5.17%	5.21%	5.16%	5.06%
第2期末	86物件		5.03%	4.97%	5.15%	5.00%	4.94%
第3期末	93物件			4.84%	4.99%	5.01%	4.92%
第4期末	94物件				4.77%	4.87%	4.92%
第5期末	104物件					4.77%	4.81%
第6期末	108物件						4.74%

各期取得ポートフォリオ

	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	第6期 平成20年2月期
第1期取得物件	5.07%	5.17%	5.17%	5.21%	5.16%	5.06%
第2期取得物件		3.70%	4.23%	4.95%	4.43%	4.56%
第3期取得物件			3.74%	4.30%	5.06%	4.82%
第4期取得物件				1.61%	4.08%	4.98%
第5期取得物件					2.53%	3.79%
第6期取得物件						2.87%



(注) NOI: 賃貸事業収入-賃貸事業費用(信託報酬、貸倒損失、貸倒引当金繰入等を除く)+減価償却費

「近」「新」「大」を中核資産とするポートフォリオ構築

本投資法人における賃貸住宅物件の「近」「新」「大」

近 ビジネスゾーンへの近接性

最寄り駅への距離とともに業務商業施設が集積した地域(ビジネスゾーン)への近接性を備えていること

- 職住近接、医療・文化・娯楽施設と住居の近接により、根強い賃貸需要が長期に亘り見込まれると考えます。

新 近年の基準において建築された建物

耐震力、建築仕様、セキュリティ設備等が近年の基準に対応していること

- 耐震基準、天井・ドア・サッシ高等の建築仕様が近年の志向に合致しており、高水準の住設機器を有する賃貸住宅は、適切な改修を行うことで、長期に亘り競争力を維持できると考えます。

大 大規模物件ならではの充実した共用スペース

ホテル仕様のエントランスロビー、コンシェルジュサービス、眺望ラウンジ等の充実した共用部分を有すること

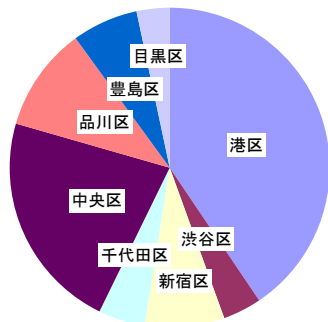
- 充実した共用スペースを有する賃貸住宅は、賃貸負担能力の高いテナントからの需要が長期的に見込まれると考えます。

第6期末 都心主要エリアへの投資状況

都心主要エリアのポートフォリオ概要

	保有物件数 (件)	取得価格合計 (億円)	ポートフォリオ全体に 対する比率
港区	10	432	22.8%
渋谷区	4	44	2.3%
新宿区	5	85	4.5%
千代田区	3	49	2.6%
中央区	13	238	12.6%
品川区	2	113	6.0%
豊島区	4	70	3.7%
目黒区	3	37	1.9%
合計	44	1,069	56.5%

都心主要エリア内の投資比率



平成20年3月1日付け運用ガイドラインの一部変更により、従前の都心主要5区から都心主要エリアへ変更しています。港区、渋谷区、新宿区、千代田区、中央区、品川区、豊島区、目黒区の8区を都心主要エリアと定め、ポートフォリオの中心と位置づけています。

都心主要エリアと中核資産

NCR池袋プレイシヤスタワー(仮称)(取得予定)

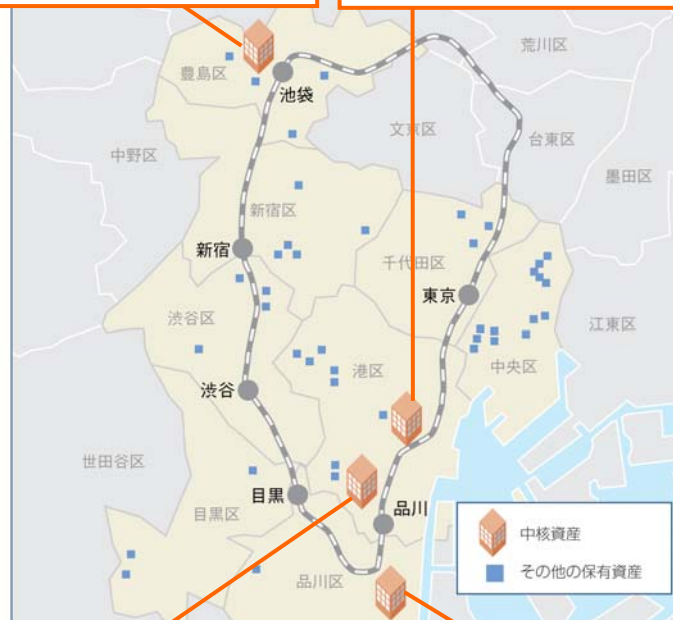


所在地 : 豊島区西池袋3-21-13
取得価格 : 27,691百万円(予定)
取得日 : 平成20年10月31日
までに取得予定
賃貸可能戸数 : 404戸
構造・階数 : RC, 32F/B2F
建築時期 : 平成18年12月

カテリーナ三田タワースイート(NCR)



所在地 : 港区芝4-16-1(ウエストアーク)
4-16-2(イーストアーク)
取得価格 : 16,200百万円
取得日 : 平成18年12月22日
賃貸可能戸数 : 264戸(区分所有権持分割合
約34.5%)
構造・階数 : RC, 36F/B2F
建築時期 : 平成18年8月



NCR高輪



所在地 : 港区高輪2-17-12
取得価格 : 10,995百万円
取得日 : 平成18年1月11日
賃貸可能戸数 : 169戸
構造・階数 : SRC, 12F
建築時期 : 平成17年8月

NCR品川シーサイドタワー



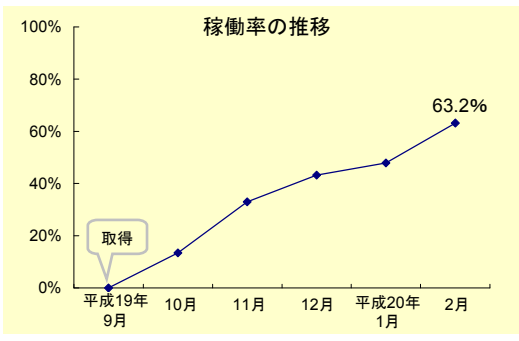
所在地 : 品川区東品川4-10-18
取得価格 : 9,350百万円
取得日 : 平成18年6月30日
賃貸可能戸数 : 208戸
構造・階数 : RC, 25F/B2F
建築時期 : 平成17年11月

計7物件、約133億円の新規物件を取得

■R-17 NCR円山裏参道 (平成19年9月27日取得)



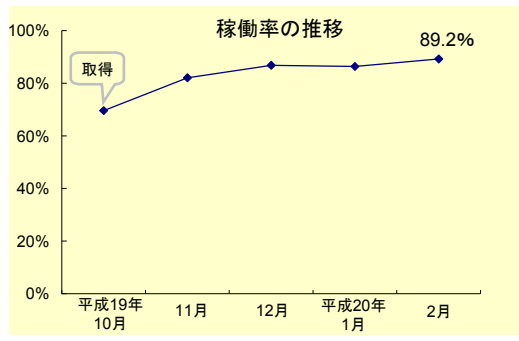
所在地 : 札幌市中央区南2条西21丁目1-47
 アクセス : 東西線西18丁目駅から徒歩約7分
 取得価格 : 486百万円
 構造・階数 : RC, 10F
 賃貸可能面積 : 1,522.89㎡
 賃貸可能戸数 : 36戸
 ユニットタイプ : UF(42%)、F(58%)
 建築時期 : 平成19年8月
 鑑定評価額 : 517百万円(CR5.8%)



■R-26 NCR肥後橋タワー (平成19年10月19日取得)



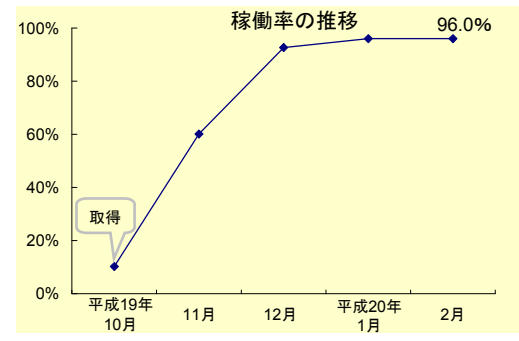
所在地 : 大阪市西区土佐堀1-2-24
 アクセス : 四つ橋線肥後橋駅から徒歩約2分
 御堂筋線淀屋橋駅から徒歩約7分
 取得価格 : 4,200百万円
 構造・階数 : RC, 21F/B1F
 賃貸可能面積 : 6,230.20㎡
 賃貸可能戸数 : 194戸
 ユニットタイプ : S(69%)、UF(31%)
 建築時期 : 平成19年3月
 鑑定評価額 : 4,200百万円(CR5.0%)



■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
 アクセス : 東急田園都市線用賀駅から徒歩約6分
 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%)



(注)鑑定評価額とCR(NCF)は取得時の鑑定評価書に基づきます。

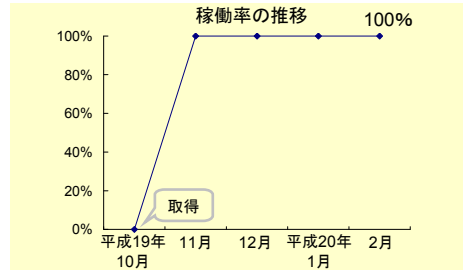
第6期追加取得資産の紹介 (2)

■M-31 NCR住吉

(平成19年10月31日取得)



所在地 : 江東区住吉2-8-11
 アクセス : 半蔵門線・都営新宿線住吉駅から徒歩約1分
 取得価格 : 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
 鑑定評価額 : 1,170百万円 (CR4.7%)

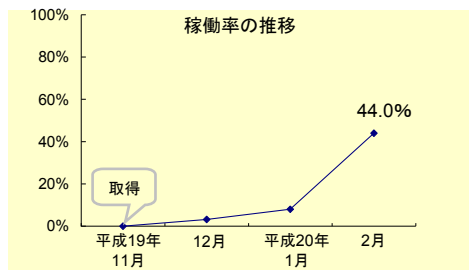


■R-19 NCR博多駅東

(平成19年11月30日取得)



所在地 : 福岡市博多区比恵町5-31
 アクセス : 空港線東比恵駅から徒歩約3分
 取得価格 : 1,230百万円
 構造・階数 : RC, 10F
 賃貸可能面積 : 3,061.60㎡
 賃貸可能戸数 : 115戸
 ユニットタイプ : S(81%)、UF(19%)
 建築時期 : 平成19年11月
 鑑定評価額 : 1,250百万円 (CR5.5%)



■M-35 NCR押上

(平成19年12月19日取得)



所在地 : 墨田区向島3-5-2
 アクセス : 浅草線・半蔵門線押上駅から徒歩約8分
 取得価格 : 1,267百万円
 構造・階数 : RC, 11F
 賃貸可能面積 : 1,785.24㎡
 賃貸可能戸数 : 60戸
 ユニットタイプ : S(58%)、UF(42%)
 建築時期 : 平成19年8月
 鑑定評価額 : 1,280百万円 (CR5.0%)

稼働率 : 100% (平成20年2月末)

■C-39 NCR新宿

(平成20年1月30日取得)



所在地 : 新宿区新宿2-6-11
 アクセス : 都営新宿線・丸の内線新宿三丁目駅から徒歩約2分、JR新宿駅から徒歩約8分
 取得価格 : 3,597百万円
 構造・階数 : RC, 15F/B1F
 賃貸可能面積 : 3,150.80㎡
 賃貸可能戸数 : 122戸
 ユニットタイプ : S(76%)、UF(22%)、その他(2%)
 建築時期 : 平成19年11月
 鑑定評価額 : 3,650百万円 (CR4.5%)

稼働率 : 100% (平成20年2月末)

(注) 鑑定評価額とCR(NCF)は取得時の鑑定評価書に基づきます。

■C-49 NCR池袋プレイシャスタワー(仮称)

(平成20年10月31日までに取得予定)



<物件概要>

取得(予定)価格	: 27,691百万円
所在地	: 豊島区西池袋3-21-13
構造・階数	: RC, 32F/B2F
賃貸可能戸数	: 404戸
建築時期	: 平成18年12月
住居タイプ	: UF(40%)、F(49%)、P(11%)、その他(0%)
間取り	: 1DK(32戸)、1LDK(121戸)、1LDK+S(33戸)、2LDK(121戸)、2LDK+S(7戸)、3LDK(89戸)、店舗(1戸)
鑑定評価額	: 25,700百万円 (CR4.5%)
稼働率	: 85.5% (4月13日現在)

<アクセス、周辺環境>

- ❖ JR山手線、東京メトロ(有楽町線、丸の内線)、東武東上線、西武池袋線「池袋」駅より徒歩約2分
- ❖ 池袋はオフィスビルと商業施設の混在する大都市で、東京有数のターミナルである池袋駅より徒歩2分の至近距離に位置しており交通の利便性が非常に高い立地となっています
- ❖ ランドマーク的な大型マンションで同地域の他物件に比較して競争優位性を有するものと考えられます

<設備仕様>

- ◆ コンシェルジュサービス ◆ ビューラウンジ ◆ 床暖房 ◆ 浄水器 ◆ ディスポーザー
- ◆ 24時間換気 ◆ フルオートバス ◆ ディンプルキー ◆ 宅配ロッカー ◆ 駐車場・駐輪場
- ◆ 24時間有人セキュリティシステム ◆ 各階ごみ置場 等



モデルルーム



エントランスロビー

(注)鑑定評価額とCR(NCF)は鑑定評価書に基づきます。

第7期以降の取得(予定)資産(2)

■R-18 NCR円山表参道

(平成20年3月25日取得)



所在地 : 札幌市中央区北1条西21-2-1
 アクセス : 東西線西18丁目駅から徒歩約7分
 取得価格 : 2,045百万円
 構造・階数 : RC, 14F
 賃貸可能面積 : 6,100.31㎡
 賃貸可能戸数 : 146戸
 ユニットタイプ : UF(60%)、F(40%)
 建築時期 : 平成20年2月
 鑑定評価額 : 2,090百万円 (CR5.8%)

■C-50 NCR戸越駅前

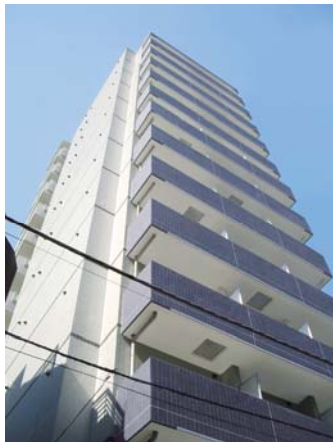
(平成20年3月27日取得)



所在地 : 品川区平塚1-7-16
 アクセス : 浅草線戸越駅から徒歩約1分
 戸越銀座駅から徒歩約3分
 取得価格 : 2,050百万円
 構造・階数 : RC, 6F
 賃貸可能面積 : 2,014.12㎡
 賃貸可能戸数 : 64戸
 ユニットタイプ : S(50%)、UF(36%)、
 その他(13%)
 建築時期 : 平成20年1月
 鑑定評価額 : 2,050百万円 (CR4.7%)

■M-36 NCR蔵前

(平成20年4月23日取得)



所在地 : 台東区蔵前3-9-4
 アクセス : 浅草線・大江戸線蔵前駅から徒歩約4分
 取得(予定)価格 : 1,628百万円
 構造・階数 : RC, 13F
 賃貸可能面積 : 1994.93㎡
 賃貸可能戸数 : 67戸
 ユニットタイプ : S(68%)、UF(32%)
 建築時期 : 平成20年2月
 鑑定評価額 : 1,651百万円 (CR4.8%)

■M-33 NCR門前仲町イースト(仮称)

(平成20年8月29日取得予定)



所在地 : 江東区富岡2-2-9
 アクセス : 東西線・大江戸線門前仲町駅から徒歩約6分
 取得(予定)価格 : 2,965百万円
 構造・階数 : RC, 10F
 賃貸可能面積 : 3,038.98㎡
 賃貸可能戸数 : 94戸
 ユニットタイプ : S(54%)、UF(36%)、P(3%)
 その他(6%)
 建築時期 : 平成20年2月
 鑑定評価額 : 2,970百万円 (CR4.7%)

(注) 鑑定評価額とCR(NCF)は鑑定評価書に基づきます。

環境への取り組み - 「エコ宣言」の発信

エコ宣言

私たちは、「未来につながる」賃貸住宅の新たな価値を提案します。

私たちは身近な環境への配慮が地球規模の環境問題の軽減につながるとの考えから、環境活動を入居者の方々と推進するとともに、心豊かに生活できる住空間の提供を通して、賃貸住宅事業を営む投資法人の価値向上を図りつつ、持続可能な社会の実現に貢献することを目指します。



このマークはニューシティレジデンス投資法人の環境活動への取り組み姿勢を示すシンボルマークです。本投資法人の環境サービスに関わる活動を行う際に使用することがあります。

環境活動方針

- ◆ 環境に配慮した賃貸住宅への投資を促進するため、投資の視点に「環境」を加え、環境への負荷が相対的に低い住宅の整備と保有資産の充実を図ります。
- ◆ シェアリングなどの使用価値に重点をおいた入居者向け「環境サービス」の提供を通じて、資源やエネルギーを有効に活用する生活スタイルを提案します。
- ◆ 環境法規制の遵守はもちろんのこと、社会的責任を自覚して事業を推進するとともに、事業活動に伴う環境負荷の低減をはかり、事業に携わるパートナーと環境意識の向上を目指します。

「ニューシティレジデンス環境サービス」の特長

- 環境に配慮した賃貸住宅への投資を通じて、入居者に環境価値の高い住空間を提供するとともに、優れた賃貸住宅ストックの形成をはかり、投資主価値の向上を目指します。
- カーシェアリングや自転車シェアリングなどの使用価値に重点をおいた環境サービスを導入します。資源やエネルギーを有効に活用する生活スタイルを提案し、日々の暮らしの中で無理なく自然に、環境に配慮した生活が送れるようにサポートします。
- 建物・敷地内の緑化やゴミ置場の機能と美観の向上といった、効果が実感できる施策を通して、環境の大切さを共感できるサービスを提供します。

環境サービスの事例紹介

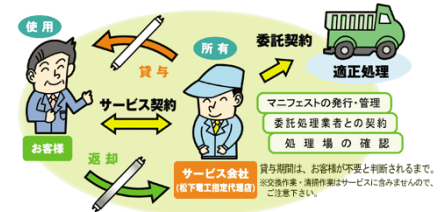
- カーシェアリング
- 自転車シェアリング

入居者が共同利用するカーシェアリング、自転車シェアリングを提供します。



- あかり安心サービス

本投資法人保有物件の共用部で使用している照明について、サービス提供会社から蛍光灯・電球(再生ガラスを使用)を借りて使用します。使用後は同社へ返却し適正にリサイクル処理されます。



- 緑化

緑が身近に感じられる環境づくりを通じて、入居者の暮らしに潤いと安らぎを提供します。



- ゴミ置場の機能と美観の向上

アンケート調査で最も多かった意見がゴミの分別やゴミ置場の環境課題でした。分かりやすい分別システムと清潔感のある環境を提供します。

賃貸生活をサポートするテナントサービスプログラム

New

New City Club Off (ニューシティクラブオフ)

ニューシティレジデンスの入居者が割引料金で利用できるサービスです。

【サービス内容】

- ・リゾート
- ・エンターテインメント
- ・グルメ
- ・レジャー
- ・ビューティ
- ・スポーツ 他



ホームページ

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します。

【特典】

- ・カードで支払った賃料の額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 24

24時間体制の入居者専用ダイヤル。あらゆるご相談・お問い合わせに対応します。



New City Patrol

入居者の視点に立って、建物の専門家による確認と点検を1ヶ月に1回実施する定期巡回サービスです。



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します。(東京圏及び大阪エリア内)

(リフォーム事例) 壁紙の張替



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します。

【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



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けコミュニケーションにも利用できます。



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です。

【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



ニューシティレジデンスイベント

これまで、サッカーイベント、ペットイベントを開催しました。



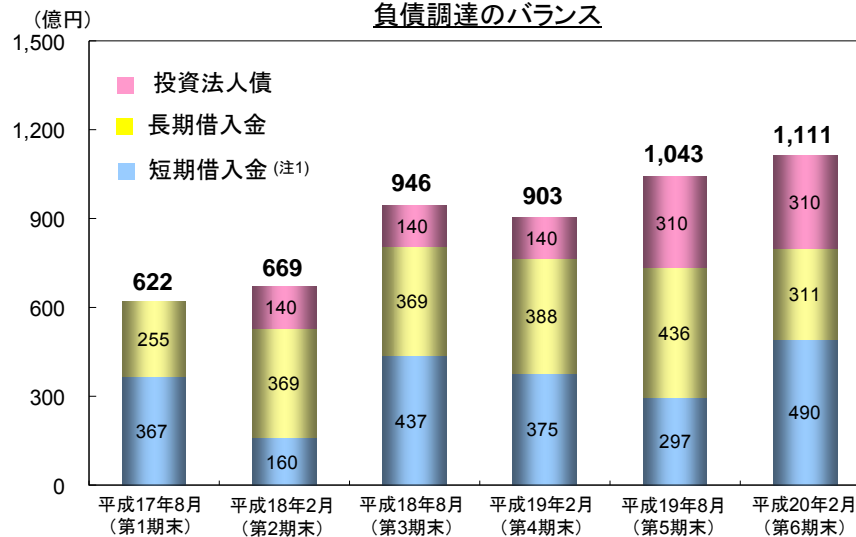
(注1) テナントサービスプログラムは、本投資法人の主要なプロパティマネジメント会社である株式会社ニューシティプロパティサービスを通じて提供されます。

(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。

第6期 財務戦略

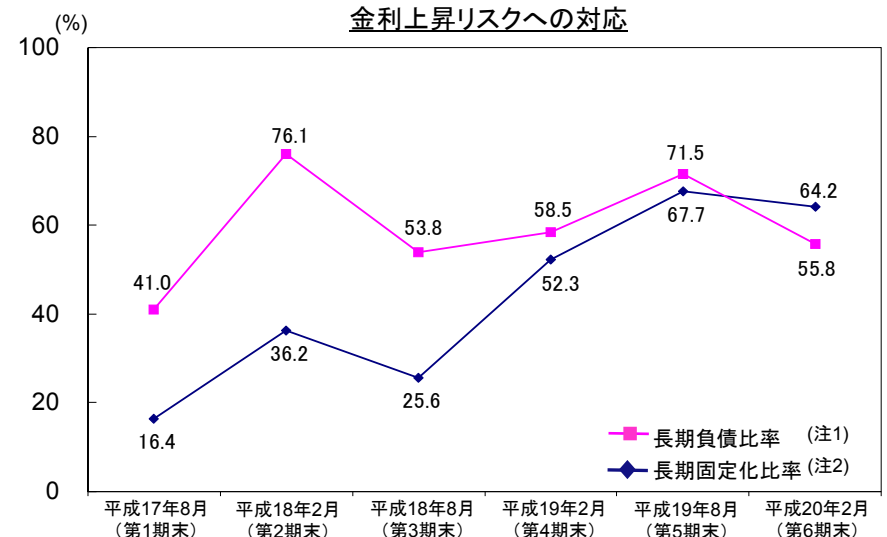
- ◆ 返済期限の長期化・分散化
リファイナンスリスクの軽減 - 有担保長期借入金(3年)の無担保長期借入金(5年)への借換え
- ◆ 調達手段の多様化・借入先の分散化
資金調達の機動性・安定性の確保 - 取引先金融機関の拡充、投資法人債の発行登録
- ◆ 金利の固定化
金利上昇リスクへの対応 - 金利スワップ購入
- ◆ 格付けの向上

有利子負債



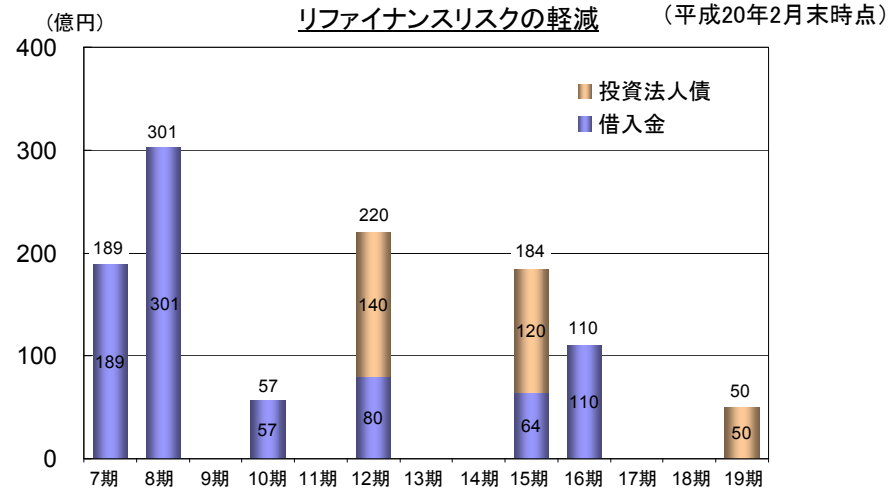
(注1) 短期借入金は、1年以内返済予定の長期借入金を含みます。
(注2) 1億円未満を切り捨てています。

長期固定化比率と長期負債比率

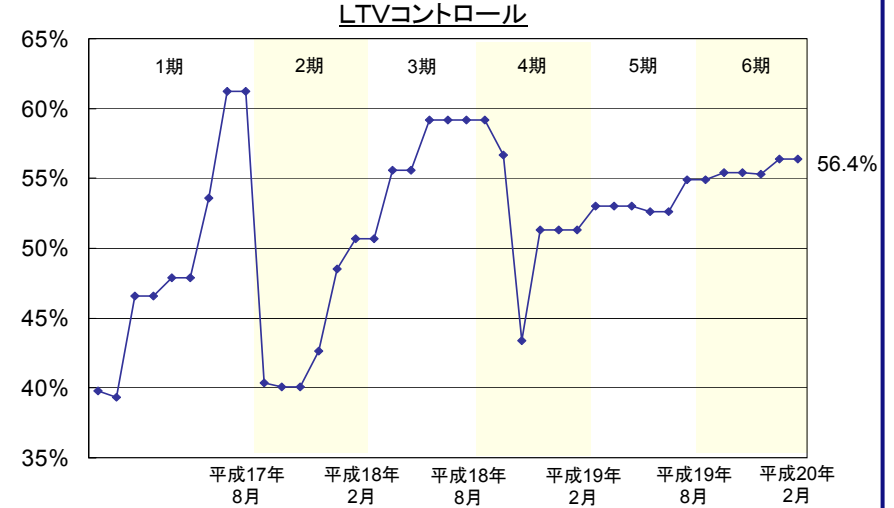


(注1) 有利子負債残高に占める残存期間が1年超の有利子負債の比率を表します。
(注2) 有利子負債残高に占める固定金利負債(先日付の金利スワップ契約を含む)の比率を表します。

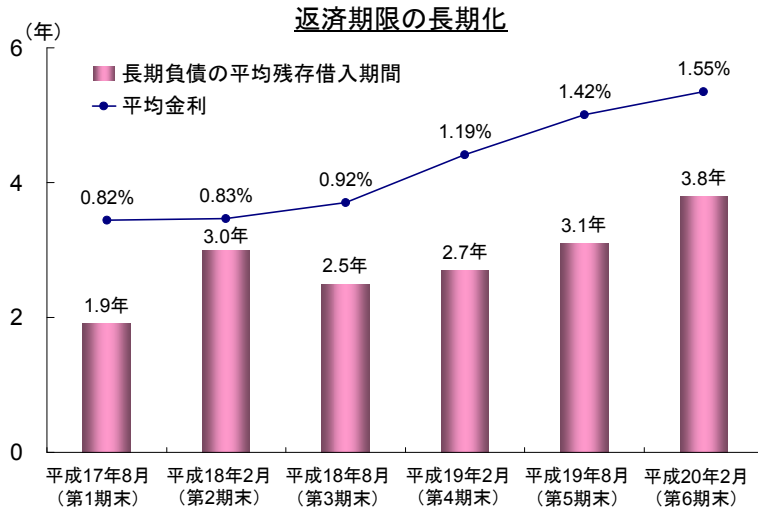
返済期日の分散



LTVの推移



平均残存借入期間と平均金利の推移



発行体格付け

ムーディーズが平成19年12月にA3→A2へ引き上げ

会社名	発行体格付け	格付けの見通し/格付けの方向性
ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク	A2	安定的
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A+	安定的

第6期末(平成20年2月28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 (ムーティース)
	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 (ムーティース) 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 (ムーティース) A+ (R&I)

	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
短期借入金	120億円	年率1.34152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年3月31日	無担保・無保証
	45億円	年率1.34152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年10月17日	無担保・無保証
	55億円	年率1.34465% (平成19年12月21日～平成20年3月25日)	平成20年3月31日	無担保・無保証
	37億円	年率1.17627% (平成20年1月30日～平成20年3月25日)	平成21年1月30日	無担保・無保証
	14億円	年率1.20627% (平成20年1月30日～平成20年3月25日)	平成20年4月24日	無担保・無保証

	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
1年以内 返済予定の 長期借入金	179億円 (注2)	年率1.29250% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年9月21日	有担保
	40億円	年率1.23152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年12月18日	無担保・無保証

	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
長期借入金	57億円	年率1.32152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成21年12月18日	無担保・無保証
	80億円 (注3)	年率1.37152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成22年12月17日	無担保・無保証
	64億円 (注4)	年率1.37152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成24年3月26日	無担保・無保証
	110億円 (注5)	年率1.37680% (平成19年12月17日～平成20年3月25日)	平成24年12月17日	無担保・無保証

合計	801億円
----	-------

有利子負債 合計	1,111億円
-------------	---------

<コミットメントラインの設定>
借入限度額: 56億円 (平成19年7月13日から平成20年4月24日まで)
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
シンジケーション方式、無担保・無保証

平成20年4月23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 (ムーティース)
	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 (ムーティース) 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 (ムーティース) A+ (R&I)

	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
短期借入金	45億円	年率1.32917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成20年10月17日	無担保・無保証
	37億円	年率1.32917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成21年1月30日	無担保・無保証
	175億円	年率1.45379% (平成20年3月31日～平成20年6月24日)	平成20年9月30日	無担保・無保証
	5億円	年率1.32379% (平成20年3月31日～平成20年6月24日)	平成21年3月31日	無担保・無保証

	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
1年以内 返済予定の 長期借入金	179億円 (注2)	年率1.27917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成20年9月21日	有担保
	40億円	年率1.21917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成20年12月18日	無担保・無保証

	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
長期借入金	57億円	年率1.30917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成21年12月18日	無担保・無保証
	80億円 (注3)	年率1.35917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成22年12月17日	無担保・無保証
	64億円 (注4)	年率1.35917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成24年3月26日	無担保・無保証
	110億円 (注5)	年率1.35917% (平成20年3月26日～平成20年6月25日)	平成24年12月17日	無担保・無保証
	17億円 (注6)	年率1.30422% (平成20年4月23日～平成20年6月24日)	平成25年4月23日	無担保・無保証

合計	809億円
----	-------

有利子負債 合計	1,119億円
-------------	---------

<コミットメントラインの設定>
借入限度額: 45億円 (平成20年4月25日から平成21年4月24日まで)
中央三井信託銀行、あおぞら銀行、住友信託銀行
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179億円のうち、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3) 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4) 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。
(注5) 110億円を想定元本とするスワップ取引を平成19年12月17日より開始。これにより平成24年12月17日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.747%です。
(注6) 17億円を想定元本とするスワップ取引を平成20年4月23日より開始。これにより平成25年4月23日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.778%です。
(注7) 1億円未済を切り捨てています。

A decorative graphic on the left side of the slide consists of a dark blue vertical rectangle and a lime green vertical rectangle. A horizontal dark blue line extends from the right edge of the blue rectangle across the slide. The text '3. 今後の運用戦略' is positioned to the right of the blue rectangle, above the horizontal line.

3. 今後の運用戦略

金融マーケット

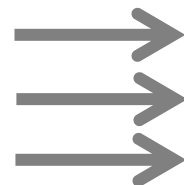
- ◆ サブプライムローン問題に端を発する世界的信用収縮
- ◆ 国内金融機関の融資厳格化
- ◆ リスクプレミアムの拡大



- エクイティ・ファイナンスが厳しい環境
- 財務安定性に対する要求の高まり
- 住宅銘柄に対する厳しい評価

賃貸住宅マーケット

- ◆ 都心部への人口流入傾向は継続
- ◆ 分譲住宅の不振
- ◆ 企業の景況感悪化／個人所得の伸び悩み



- 賃料の上昇傾向継続
- 既存テナントの入居期間長期化による稼働率向上
- 現在のところ悪影響は顕在化せず

不動産売買マーケット

- ◆ 過熱状況から調整局面へ
- ◆ エリア・物件により優劣評価が明確化



- 優良物件の取得機会の増大
- ポートフォリオのクオリティによる物件入替の成否が顕在化

強み (Strengths)

- 「近・新・大」を中心とする長期投資を見据えた優良ポートフォリオ
- 2,000億円を超える住宅REIT第2位の資産規模
- シングル、アーバンファミリー、ファミリータイプへの分散投資効果
- 住宅投資に特化した運用ノウハウの蓄積
- 新築物件が安定稼動することによる収益寄与ポテンシャル
- ブランド戦略によるテナント重視の運用戦略
- 「エコ宣言」により環境リスクへの対応開始
- 運用会社独自の外部成長ネットワーク

弱み (Weaknesses)

- オフィスセクターと比較して低い住宅セクターのNOI利回り
- 未稼働物件の購入による一時的リーシング費用の増加
- 住宅銘柄への厳しい評価
- 相対的に高いLTV
- スポンサーが非上場

機会 (Opportunities)

- 都心部を中心とした堅調な賃貸需要
- 取得競争の緩和による優良物件の取得機会増大
- 量から質重視へ、フローからストック重視へ転換した住宅政策
- 世帯数は安定的に推移
- 海外不動産への投資解禁

脅威 (Threats)

- 世界的なREIT市場の調整による悪影響
- 信用収縮の解消兆候が見えない
- REIT業界の規制緩和の遅れ

財務方針と今後の財務戦略

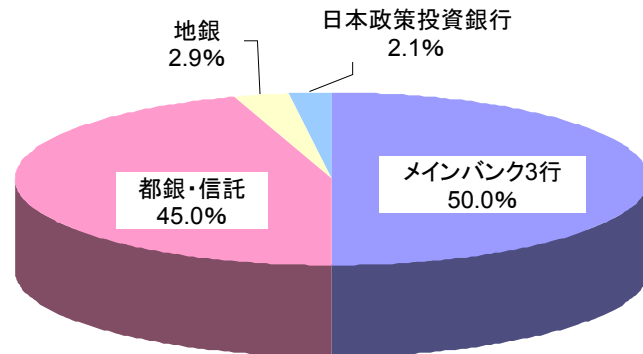
財務方針

- エクイティーの充実による財務基盤の強化
- 物件売却代金の充当による借入金返済でLTVをコントロール
- リファイナンスリスクの解消
- 物件取得のための新規資金調達

財務戦略

- ✓ 適宜適切なエクイティファイナンス
第三者割当による投資口発行(4月22日発表)
- ✓ 物件売却代金の一部充当による借入金の返済
NCR三田(3月25日売却)
NCR洗足公園・NCR学芸大学(5月13日売却予定)
- ✓ 複数メイン行体制と国内金融機関との良好な関係を維持
取引先は国内金融機関の18行
- ✓ 投資法人債発行による資金調達手段の多様化
- ✓ コミットメントライン枠の拡大
- ✓ 無担保・無保証化の完全実施
借入金のうち現在の無担保比率は78%
- ✓ 返済期限の長期化・分散化
- ✓ 金利の固定化

借入先比率



本投資法人の基本方針

中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としています

外部環境の要約

- リスクプレミアムの拡大
- 賃貸住宅マーケットは堅調
- エリア・物件により優劣二極化

内部環境の要約

- 長期投資を見据えた優良ポートフォリオ
- 住宅投資に特化した運用ノウハウの蓄積
- 相対的に高いLTV

当面の課題

- 財務の安定性向上
- 物件入替によるポートフォリオ競争力の強化
- NCR池袋プレイシャスタワー(取得予定)の安定稼働

成長戦略の明示

本投資法人の基本方針に則した、環境変化に対応した具体的な中期的成長戦略の策定と実施



4. 第6期決算概要

第6期（平成19年9月1日～平成20年2月29日）

(単位:百万円)	第5期		第6期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
営業収益	5,730	100.0%	6,252	100.0%	522	9.1%
不動産賃貸事業収入	5,328	93.0%	5,647	90.3%	318	6.0%
不動産等売却益	401	7.0%	605	9.7%	203	50.7%
営業費用	2,752	48.0%	3,017	48.3%	265	9.7%
不動産賃貸事業費用	2,053	35.8%	2,239	35.8%	186	9.1%
資産運用報酬	508	8.9%	542	8.7%	33	6.6%
資産保管委託報酬	11	0.2%	12	0.2%	0	6.1%
一般事務委託報酬	19	0.3%	31	0.5%	11	59.2%
役員報酬	4	0.1%	4	0.1%	-	0.0%
その他営業費用	154	2.7%	187	3.0%	33	21.7%
営業利益金額	2,978	52.0%	3,234	51.7%	256	8.6%
営業外収益	3	0.1%	159	2.6%	156	4,412.2%
営業外費用	782	13.7%	938	15.0%	155	19.9%
支払利息	423	7.4%	522	8.3%	98	23.4%
融資関連費用	98	1.7%	71	1.2%	▲26	▲26.7%
投資法人債利息	238	4.2%	271	4.3%	32	13.7%
投資法人債発行費償却	19	0.3%	20	0.3%	1	10.1%
その他営業外費用	3	0.1%	51	0.8%	48	1,417.8%
経常利益金額	2,199	38.4%	2,456	39.3%	257	11.7%
税引前当期純利益金額	2,199	38.4%	2,456	39.3%	257	11.7%
法人税等	1	0.1%	3	0.1%	1	72.2%
当期純利益金額	2,197	38.3%	2,453	39.2%	256	11.7%

(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しています。

<不動産賃貸事業損益>

(単位:百万円)	第5期		第6期		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
運用日数	184日		182日			
不動産賃貸事業収入	5,328	100.0%	5,647	100.0%	318	6.0%
賃貸料	4,907	92.1%	5,231	92.6%	324	6.6%
駐車場収入	160	3.0%	166	3.0%	6	4.0%
付帯収入	13	0.3%	15	0.3%	1	12.0%
その他賃貸事業収入	247	4.6%	233	4.1%	▲13	▲5.4%
不動産賃貸事業費用	2,053	38.5%	2,239	39.7%	186	9.1%
修繕維持費	315	5.9%	342	6.1%	27	8.7%
水道光熱費	67	1.3%	80	1.4%	12	18.9%
物件管理委託料	144	2.7%	153	2.7%	8	6.2%
固定資産税等	164	3.1%	169	3.0%	4	2.9%
保険料	11	0.2%	12	0.2%	0	5.1%
仲介手数料及び広告費等	365	6.9%	413	7.3%	48	13.2%
信託報酬	47	0.9%	45	0.8%	▲2	▲4.6%
減価償却費	846	15.9%	920	16.3%	73	8.6%
貸倒引当金繰入額	2	0.1%	1	0.0%	▲1	▲63.5%
その他賃貸事業費用	86	1.6%	100	1.8%	14	16.6%
不動産賃貸事業損益	3,275	61.5%	3,407	60.3%	132	4.0%
減価償却費控除前利益(NOI)	4,122	77.4%	4,327	76.6%	205	5.0%

<不動産賃貸事業収入>

- ◆ 追加取得物件: 7物件、取得価格合計13,255百万円
- ◆ 売却物件: 3物件、売却価格合計 6,667百万円

<不動産賃貸事業費用>

- ◆ 修繕維持費の主な内訳
BM費用185百万円
原状回復費96百万円

貸借対照表

資産の部

	第5期 (平成19年8月31日現在)		第6期 (平成20年2月29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	8,563	4.4%	8,402	4.1%	▲161	▲1.9%
現金及び預金	4,245	2.2%	4,409	2.2%	163	3.9%
信託現金及び信託預金	4,076	2.1%	3,731	1.8%	▲344	▲8.5%
営業未収入金	119	0.1%	106	0.1%	▲13	▲11.0%
前払費用	33	0.0%	34	0.0%	1	4.8%
未収消費税等	41	0.0%	90	0.0%	49	117.7%
その他の流動資産	51	0.0%	31	0.0%	▲20	▲40.1%
貸倒引当金	▲4	▲0.0%	▲2	▲0.0%	2	▲55.2%
固定資産	187,006	95.5%	194,247	95.9%	7,240	3.9%
有形固定資産	185,758	94.9%	193,000	95.2%	7,241	3.9%
建物	19,155	9.8%	24,009	11.8%	4,854	25.3%
構築物	172	0.1%	226	0.1%	54	31.5%
機械装置	399	0.2%	433	0.2%	34	8.7%
工具器具備品	588	0.3%	729	0.4%	140	23.8%
土地	26,135	13.4%	34,766	17.1%	8,631	33.0%
信託建物	48,940	25.0%	46,824	23.1%	▲2,115	▲4.3%
信託構築物	483	0.2%	471	0.2%	▲12	▲2.6%
信託機械装置	564	0.3%	555	0.3%	▲9	▲1.7%
信託工具器具備品	346	0.2%	343	0.2%	▲2	▲0.8%
信託土地	88,970	45.5%	84,638	41.7%	▲4,332	▲4.9%
無形固定資産	918	0.4%	918	0.5%	▲0	▲0.0%
信託借地権	913	0.4%	913	0.5%	-	-
その他無形固定資産	4	0.0%	4	0.0%	▲0	▲8.8%
投資その他の資産	329	0.2%	328	0.2%	▲1	▲0.4%
差入預託保証金	11	0.0%	11	0.0%	0	0.3%
長期前払費用	108	0.1%	106	0.1%	▲2	▲1.9%
修繕積立金	197	0.1%	210	0.1%	13	6.6%
デリバティブ資産	12	0.0%	-	-	▲12	▲100.0%
繰延資産	114	0.1%	93	0.0%	▲20	▲18.3%
投資法人債発行費	114	0.1%	93	0.0%	▲20	▲18.3%
資産合計	195,685	100.0%	202,743	100.0%	7,057	3.6%

(注) 金額については、記載未滿の桁数を切捨てにより表示しています。

負債の部

	第5期 (平成19年8月31日現在)		第6期 (平成20年2月29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	31,336	16.0%	50,726	25.0%	19,390	61.9%
営業未払金	222	0.1%	284	0.1%	61	27.6%
短期借入金	17,500	8.9%	27,100	13.4%	9,600	54.9%
1年以内返済予定長期借入金	12,200	6.2%	21,995	10.8%	9,795	80.3%
未払金	571	0.3%	410	0.2%	▲160	▲28.1%
未払費用	283	0.1%	337	0.2%	54	19.4%
未払法人税等	1	0.0%	3	0.0%	1	116.0%
前受金	508	0.3%	548	0.3%	39	7.8%
繰延税金負債	7	0.0%	0	0.0%	▲6	▲89.3%
その他の流動負債	42	0.0%	47	0.0%	4	11.8%
固定負債	76,342	39.0%	63,770	31.5%	▲12,571	▲16.5%
投資法人債	31,000	15.8%	31,000	15.3%	-	-
長期借入金	43,650	22.3%	31,100	15.3%	▲12,550	▲28.8%
繰延税金負債	4	0.0%	-	-	▲4	▲100.0%
預り敷金保証金	262	0.1%	326	0.2%	64	24.8%
信託預り敷金保証金	1,425	0.7%	1,343	0.7%	▲81	▲5.7%
デリバティブ債務	0	0	-	0.0%	▲0	▲100.0%
負債合計	107,678	55.0%	114,497	56.5%	6,818	6.3%
純資産の部						
投資主資本	87,988	45.0%	88,244	43.5%	256	0.3%
出資総額	85,791	43.8%	85,791	42.3%	-	-
剰余金	2,197	1.1%	2,453	1.2%	256	11.7%
評価・換算差額等	18	0.0%	0	0.0%	▲17	▲95.3%
繰延ヘッジ損益	18	0.0%	0	0.0%	▲17	▲95.3%
純資産合計	88,006	45.0%	88,245	43.5%	238	0.3%
負債・純資産合計	195,685	100.0%	202,743	100.0%	7,057	3.6%

- ◆ 第6期追加取得物件につき資産計上した固定資産税等は4.8百万円
- ◆ 有利子負債残高:111,195百万円

短期借入金	27,100百万円
一年以内返済予定長期借入金	21,995百万円
長期借入金	31,100百万円
投資法人債	31,000百万円
- ◆ 資本的支出: 87百万円

期 別 科 目	第5期	第6期
	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日 金額(百万円)	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日 金額(百万円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	2,199	2,456
減価償却費	846	920
長期前払費用償却額	37	32
投資法人債発行費償却額	19	20
受取利息	▲1	▲1
支払利息	661	793
営業未収入金の増加・減少額	▲59	▲66
未収消費税等の増加・減少額	▲41	▲49
営業未払金の増加・減少額	▲32	61
未払金の増加・減少額	79	▲51
未払消費税等の増加・減少額	▲32	-
前受金の増加・減少額	72	39
信託有形固定資産の売却による減少額	2,846	6,021
長期前払費用の支払額	▲29	▲30
その他	48	▲2
小 計	6,614	10,144
利息の受取額	1	1
利息の支払額	▲533	▲738
法人税等の支払額	▲5	▲1
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,076	9,405

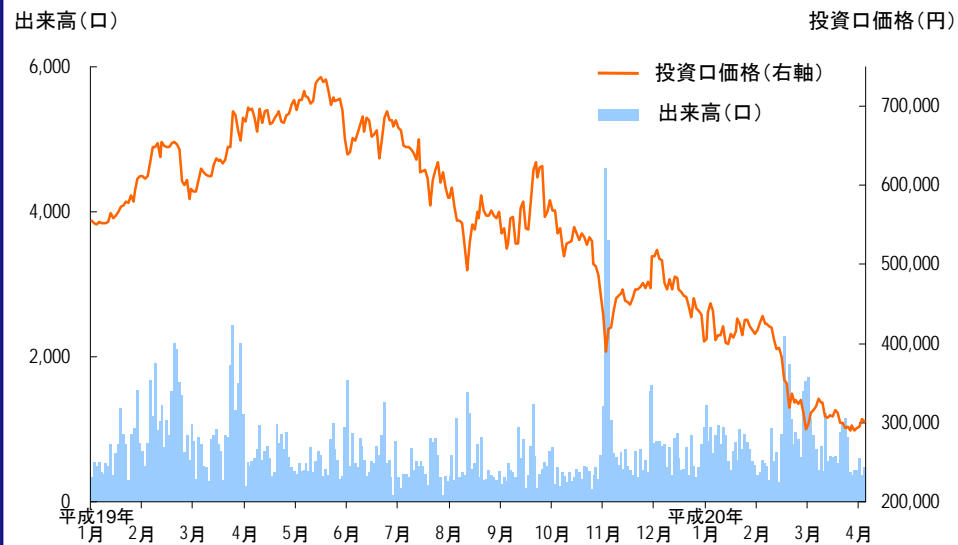
(注) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。

期 別 科 目	第5期	第6期
	自 平成19年3月 1 日 至 平成19年8月31日 金額(百万円)	自 平成19年9月 1 日 至 平成20年2月29日 金額(百万円)
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲17,912	▲14,122
信託有形固定資産の取得による支出	▲34	▲166
無形固定資産の取得による支出	▲0	-
差入預託保証金の収入	0	-
差入預託保証金の支出	▲1	▲0
預り敷金保証金の収入	68	102
預り敷金保証金の支出	▲16	▲23
預り敷金保証金対応預金の預入による支出	▲79	▲109
預り敷金保証金対応預金の引出による収入	31	63
信託預り敷金保証金の収入	174	132
信託預り敷金保証金の支出	▲141	▲148
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出	▲193	▲132
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入	214	219
修繕積立金の支出	▲13	▲13
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲17,902	▲14,197
III. 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	9,200	17,900
短期借入金の返済による支出	▲17,000	▲8,300
長期借入金の借入による収入	6,400	11,000
長期借入金の返済による支出	▲1,550	▲13,755
投資法人債発行による収入	17,000	-
投資法人債発行費の支出	▲97	-
分配金の支払額	▲2,429	▲2,193
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,523	4,651
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額	▲302	▲140
V. 現金及び現金同等物の期首残高	6,838	6,535
VI. 現金及び現金同等物の期末残高	6,535	6,395

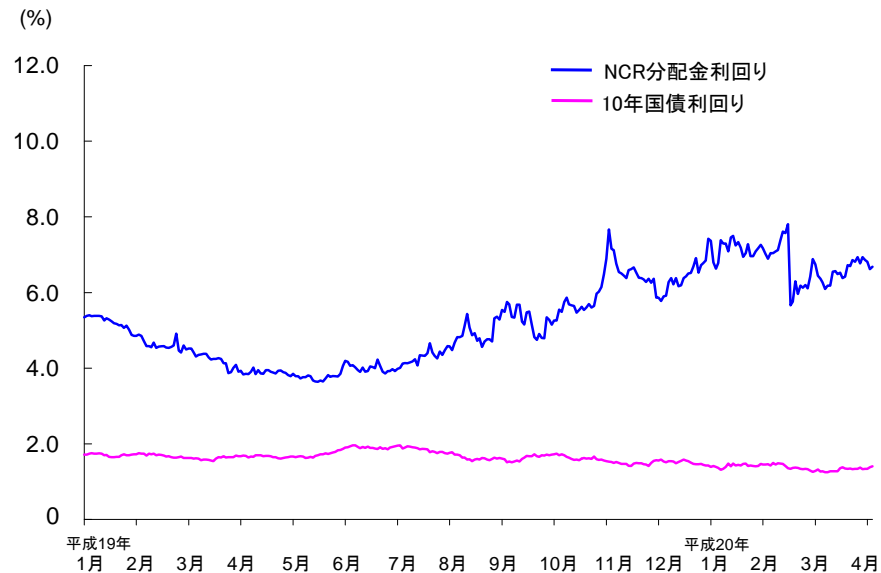
A decorative graphic on the left side of the page consists of two overlapping rectangles: a dark blue one on top and a lime green one on the bottom. A horizontal line, colored dark blue, extends from the right edge of the blue rectangle across the page. The word "Appendices" is written in a dark blue, sans-serif font, positioned to the right of the green rectangle and above the horizontal line.

Appendices

投資口価格及び出来高の推移(注)



NCR分配金利回りと10年国債利回り

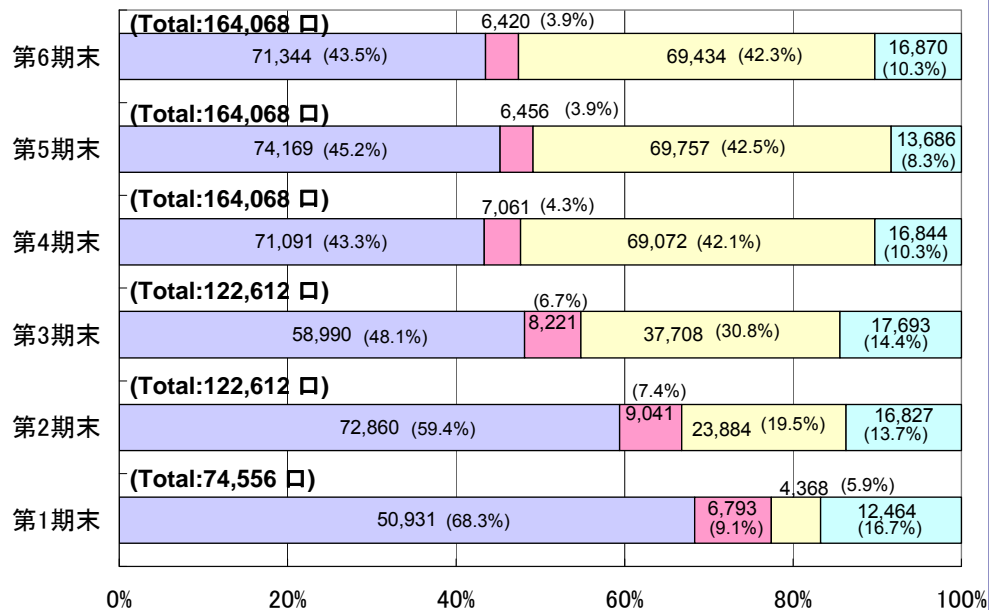


(注) 投資口価格データは終値ベースです。

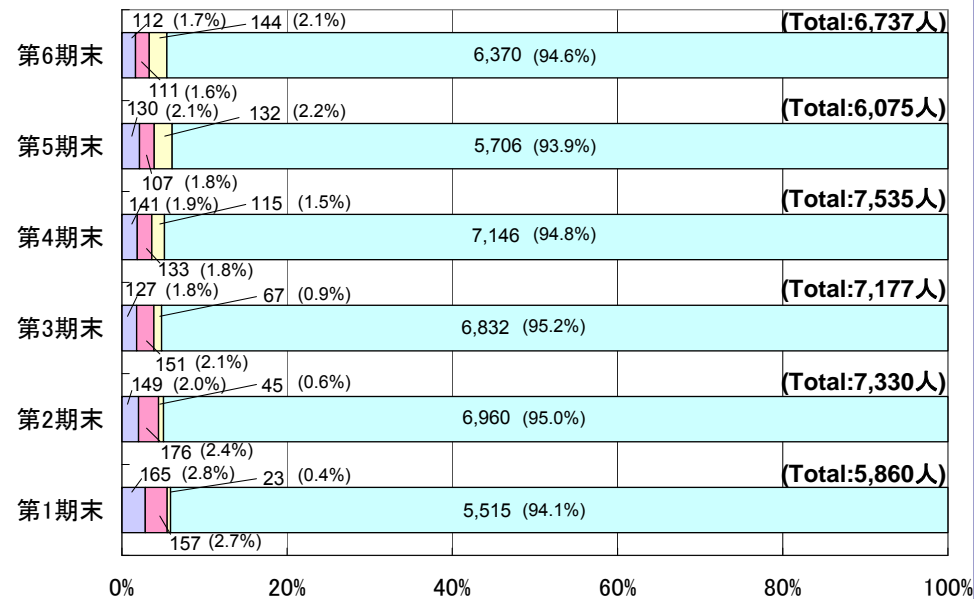
現在の投資口価格 301,000 円 (平成20年4月18日)
 最高値(上場来) 737,000 円 (平成19年5月24日)
 最安値(上場来) 290,000 円 (平成20年4月10日)

	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6期 (平成19年9月1日～平成20年2月29日)	630,000	383,000	383,000

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

ポートフォリオ構築方針

投資地域の分散

東京圏(都心主要エリア、東京23区を含む)	70%以上
都心主要エリア	50%以上
東京23区(都心主要エリアを除く)	30%以下
東京23区を除く東京圏	20%以下
地方	30%以下

(注) 「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区)を、「東京23区(除く都心主要エリア)」とは、都心主要エリアを除く東京23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、埼玉県を指します。

住居タイプの分散

シングル (S)	50%以下
アーバンファミリー (UF)	50%以下
ファミリー (F)	50%以下
プレミアム (P)	20%以下

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

(注) 2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居につき、想定されるテナント層や、ライフスタイルに基づき東京23区に所在する場合はアーバンファミリータイプに分類し、東京23区以外に所在する場合はファミリータイプと分類しています。

(注) 平成20年3月1日付けで運用ガイドラインの一部を見直しています。上記は変更後の運用ガイドラインに基づくポートフォリオ構築方針です。

パイプライン戦略

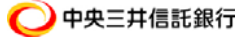
スポンサーとの協働



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



住友不動産販売



三井不動産販売

(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・マネー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・マネー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



株式会社賃貸住宅サービス



東急リパブル株式会社



株式会社ミニミニ

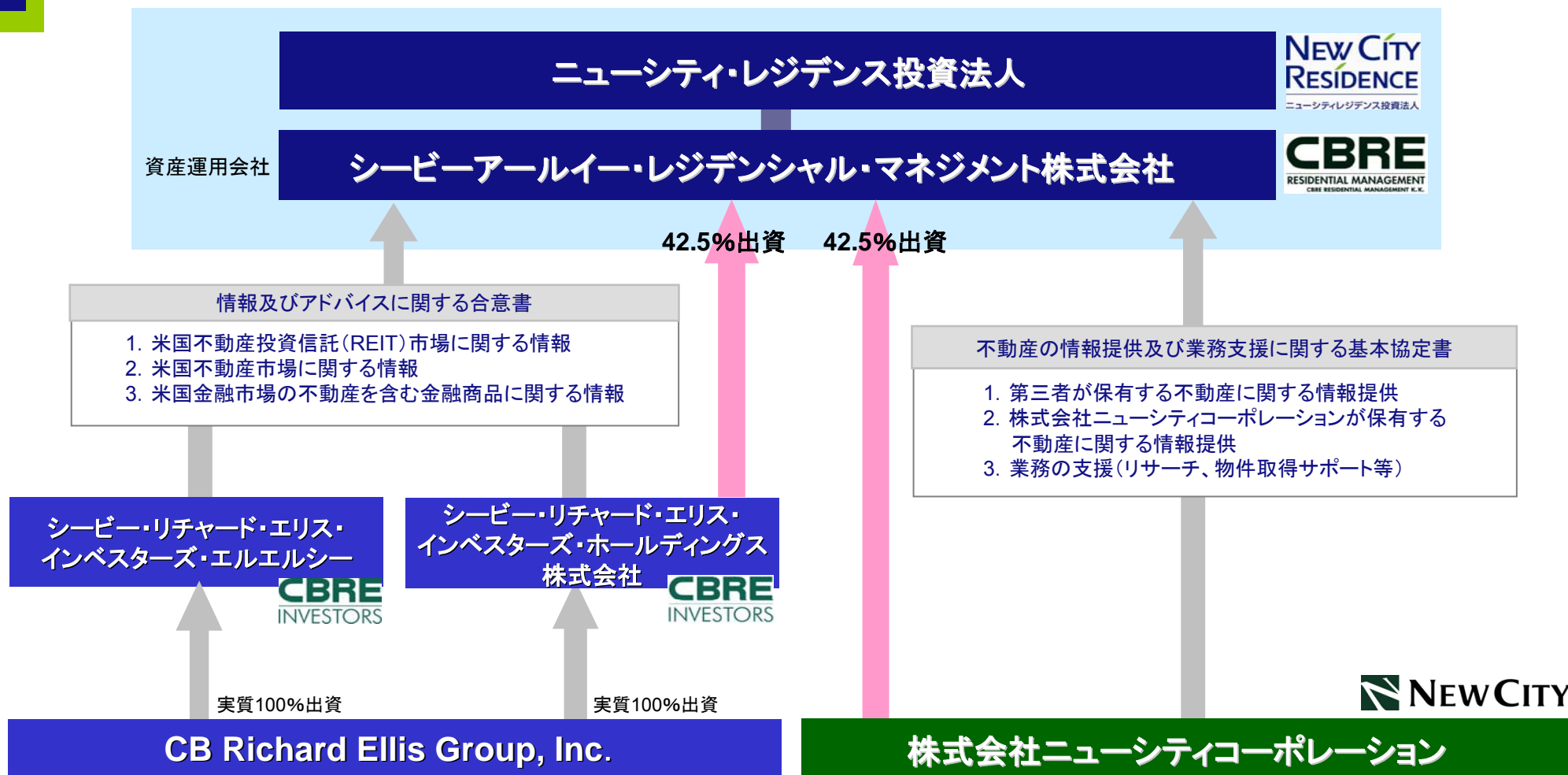


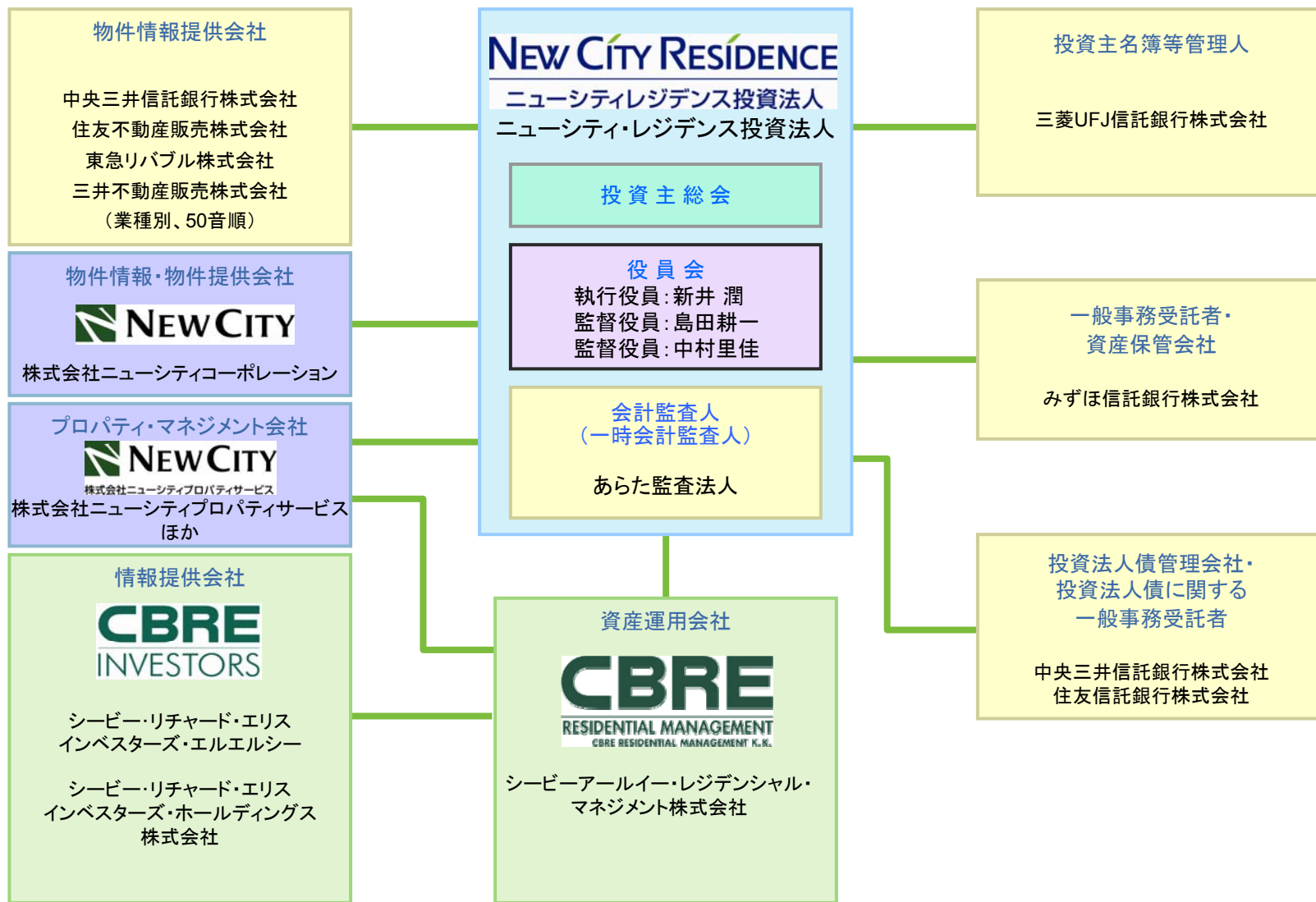
株式会社リロエステート

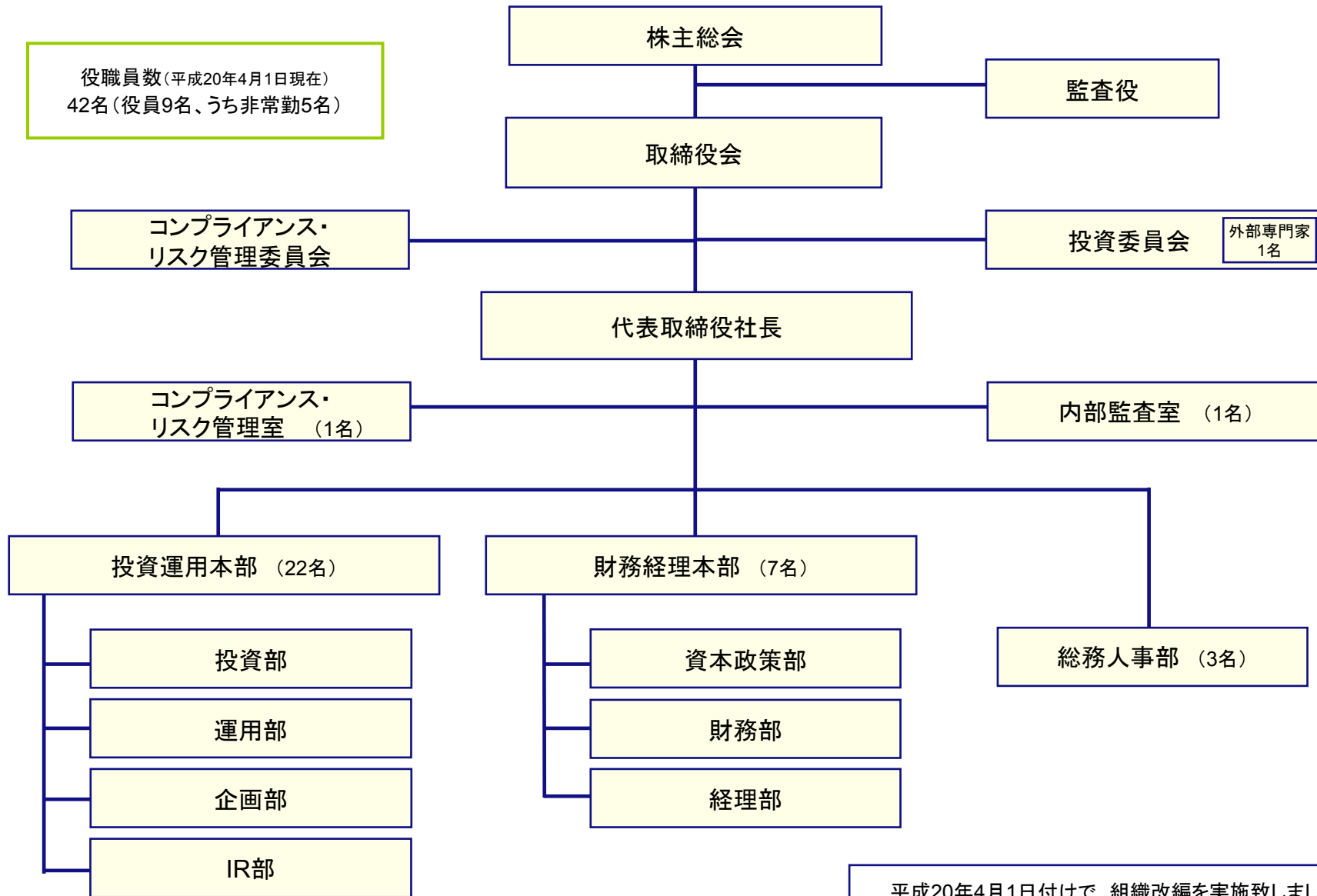


レジデントファースト株式会社

(50音順)



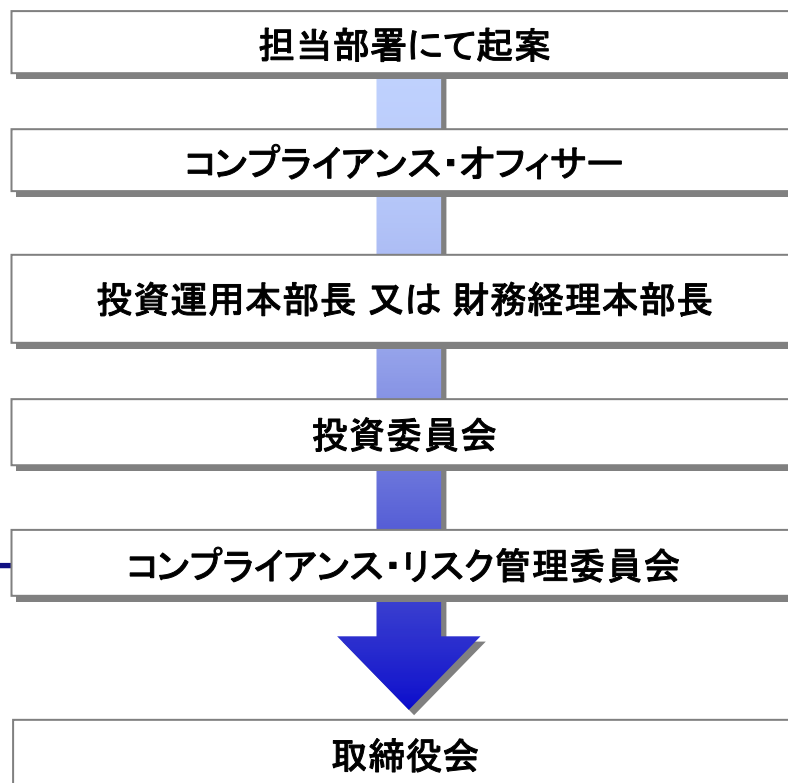




平成20年4月1日付けで、組織改編を実施致しました。

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、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



コンプライアンス・リスク管理委員会
【構成人員】
取締役、各本部長、
コンプライアンス・オフィサー

投資委員会
【構成人員】
社長、投資運用本部長、
財務経理本部長、非常勤取締役、
社外取締役、外部専門家

取締役会
【構成人員】
社外取締役を含む全取締役、
監査役

ホームページアドレス <http://www.ncrinv.co.jp/>

トップページ

The screenshot shows the homepage layout with a top navigation bar, a main content area with a couple sitting on a sofa, and several data-rich sections on the right side including portfolio overview, distribution information, and stock price data.

Renewal

ホームページをリニューアル致しました

【主な変更点】

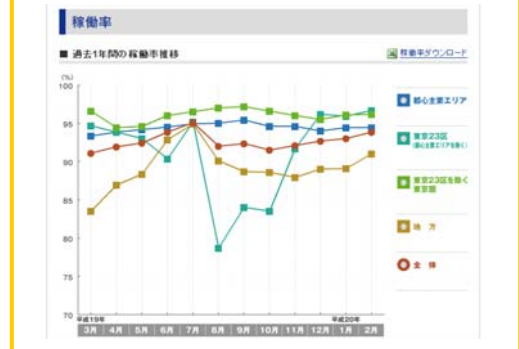
- 全てのコンテンツをトップページに表記しましたので、サイト内検索が容易になりました。
- ポートフォリオ、分配金の最新データを、トップページでご確認頂けます。
- 文字サイズ変更、ページ印刷、インターネット検索等の機能を追加致しました。
- 物件別の稼働率データを、ダウンロードして頂くことが可能となりました。

また、本投資法人では、メール配信サービスを活用したIR活動にも力を入れております。今後も内容の充実を図り、ホームページを通して投資家の皆様へ公平でタイムリーな情報提供を続けてまいります。

物件エリアマップ



稼働率



メール配信サービス

ホームページ上でメールアドレスをご登録頂くと本投資法人のプレスリリースなどのIR情報を、電子メールにてお知らせ致します。



IRメール (お知らせ)

IRライブラリ

決算短信、決算説明会、有価証券報告書を、PDF以外の媒体 (インタラクティブ・ドキュメント) でも、ご覧頂けるようになりました。

決算説明会后、音声配信を掲載致します。



決算説明会資料

決算短信

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、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)