

平成 17 年 8 月期（平成 16 年 9 月 27 日～平成 17 年 8 月 31 日）決算短信 平成 17 年 10 月 27 日

不動産投信発行者名 ニューシティ・レジデンス投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8965 (URL <http://www.ncrinv.co.jp/>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (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  
 責任者役職名 企画総務部長  
 氏名 瀧澤 洋悦 TEL 03-6229-3860 (代表)  
 決算役員会開催日 平成 17 年 10 月 27 日  
 分配金支払開始日 平成 17 年 11 月 24 日 (予定)

## 1. 平成 17 年 8 月期の運用、資産の状況（平成 16 年 9 月 27 日～平成 17 年 8 月 31 日）

### (1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17 年 8 月期	3,224	—	1,738	—	1,151	—	1,146	—

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	%
17 年 8 月期	19,997 (15,413)	2.9	4.1	1.6	2.2	35.7	

- (注) ① 1 口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。  
 期中平均投資口数 平成 17 年 8 月期 57,346 口 (期中の加重平均)  
 なお、当期につきましては、実際に運用を開始した日である平成 16 年 12 月 15 日を期首とみなして日数加重平均投資口数 (74,399 口) により算定した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。
- ② 会計処理の方法の変更 無
- ③ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第 1 期であるため該当がありません。
- ④ 平成 17 年 8 月期の年換算値：当該計算期間の数値／実質的な運用期間の日数 (260 日) × 365 (日)
- ⑤ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は、それぞれの期首と期末の平均をもって計算しております。なお、当期につきましては、実質的に運用を開始した時点 (平成 16 年 12 月 15 日) を期首とみなしております。

### (2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 分配率
	17 年 8 月期	15,381 円	1,146 百万円	— 円	— 百万円	99.9%

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。

### (3) 財政状態 (金額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	17 年 8 月期	104,678 百万円	40,503 百万円	38.7%

(注) 期末発行済投資口数 平成 17 年 8 月期 74,556 口

## 2. 平成 18 年 2 月期の運用状況の予想（平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 日）

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	18 年 2 月期	3,217 百万円	1,365 百万円	1,364 百万円	11,129 円

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 11,449 円

(注) 上記予想は添付資料の「第 2 期 (平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 日) 及び第 3 期 (平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日) 運用状況予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記 99 ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、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（規約第 27 条）。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

ニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 16 年 9 月 27 日に設立され、同年 12 月 15 日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8965）しました。本投資法人の資産運用会社である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（以下「資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託しつつ住居系資産の運用に特化して運用効率の向上を図る一方、テナント・住居タイプ・投資対象地域の分散によってリスクの低減にも注力し、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）で定める「基本方針」に基づき「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」を行っています。

#### (イ) 運用環境

##### a. 賃貸住宅市場

資産運用会社は、バブル経済崩壊に伴う個人の不動産保有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止、雇用形態の変化による住居費の変動費化等に伴い賃貸住宅への需要は増加傾向にあり、また、職住接近志向（都心志向）の高まりやライフスタイルの多様化による賃貸住宅志向等に起因して、従来供給戸数が乏しかった優良賃貸住宅に対する需要の高まりが特に東京都中心に認められ、そのような傾向は今後も継続するものと見込んでいます。さらに、地方主要都市においても、それまで供給が稀であった高品質優良物件の新規供給に伴い、一部地域においては優良賃貸住宅への堅調な需要が確認されます。

個人による住宅志向に「所有から賃貸へ」という動きも認められる中、供給面では、賃貸物件の新規開発供給は増加しているものの、市場における優良物件の供給はいまだ不十分であるものと判断しております。

##### b. 賃貸住宅売買市場

バブル経済崩壊以前は、賃貸住宅は所有地の有効活用や相続税対策を主たる目的として、個々の土地所有者によって保有され、賃貸住宅市場は多数の零細な所有者による「所有」と「経営」が一致した非効率的なものに限定されていたといえました。しかし、バブル経済崩壊後、収益に基づく不動産の評価基準が確立し、投信法の改正により導入された不動産投資信託（以下「J-REIT」といいます。）を含む不動産ファンドを投資主体として、需要の多い都心部好立地物件に対する投資を中心に、賃貸住宅への投資の増加が認められます。これら J-REIT を含む不動産ファンドは数多くの不動産をポートフォリオとして専門的管理会社にその管理運

営を委託することにより、効率的・組織的な資産運用を実施しています。特に、最近では、これらの不動産ファンドによる不動産への投資需要が増加し、これに応じてマンション開発業者等も投資用不動産としての良質な賃貸住宅を市場に供給し、良質の賃貸住宅の供給は増加傾向にあります。一方でかかる供給が新たな賃貸需要を掘り起こしているようにも見受けられます。同時に、企業のリストラ（財務改善）等に伴う資産売却は一巡し、デフレ終焉の雰囲気は漂う中、優良投資用不動産の需給は逼迫しつつあります。

(ロ) 第1期末の運用状況

a. 追加物件取得とポートフォリオの拡大

(i) 第1期の追加物件の取得

本投資法人は、平成16年11月付新投資口発行届出目論見書(訂正事項分を含みます。)に記載した50物件の取得予定資産のうち、18物件(取得価格の合計:31,511百万円)を平成16年12月15日に、また残り32物件(取得価格の合計:29,472百万円)を同年同月17日に、それぞれ取得することにより資産の運用を開始しました。その後、本投資法人はその基本方針に従い、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すべく、立地に加え、建物の築年数・構造・耐震性・設備・権利形態、そして価格等の面から厳選した資産への追加投資を行ってきました。上場から第1期末までの約8ヶ月の期間において、取得予定である資産も含め、追加取得資産は合計448.1億円であり、上場時の約1.7倍(1,057.9億円)(取得価格ベース)にまで拡大しました。

以下は、上場から第1期末までの約8ヶ月の期間における、本投資法人の運用資産取得の概要を表によって示したものです。なお、下表に記載の物件のほか、第1期末現在で取得予定の資産(5物件)があり、それらの取得予定価格の合計は89.8億円であり、これらを含めると、全取得物件は82物件(取得価格ベースで1,057.9億円、賃貸可能戸数合計4,142戸)となります。

	当該月に取得された物件 (物件数、取得価格合計) (注1)	各月末合計 (取得済み物件 ベース)(注2)	賃貸可能戸数合計 (取得済み物件 ベース)(注3)
平成16年12月	50物件/609.8億円	50物件/609.8億円	2,067戸
平成17年1月		50物件/609.8億円	2,067戸
平成17年2月	7物件/85.2億円	57物件/695.0億円	2,390戸
平成17年3月		57物件/695.0億円	2,390戸
平成17年4月	2物件/18.4億円	59物件/713.4億円	2,445戸
平成17年5月	1物件/12.1億円	60物件/725.5億円	2,483戸
平成17年6月	3物件/83.0億円	63物件/808.5億円	3,151戸
平成17年7月	14物件/159.6億円	77物件/968.1億円	3,766戸
平成17年8月		77物件/968.1億円	3,766戸

(注1)「当該月に取得された物件」とは、当該月に本投資法人により当該不動産にかかる信託受益権が取得された物件をいいます。

(注2)「各月末合計(取得済み物件ベース)」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する不動産にかかる物件の総数及び信託受益権の取得価格の合計額をいいます。

(注3)「賃貸可能戸数合計(取得済み物件ベース)」とは、当該月末において既に本投資法人が保有する信託受益権にかかる不動産の賃貸可能戸数の合計をいいます。

(注4) 本投資法人は、第1期末時点において取得を予定していた5物件のうち、第1期末日以降「参考情報」に記載している物件のうちニューシティレジデンス高輪台Ⅱ、ニューシティレジデンス南麻布及びニューシティレジデンス池袋の3物件を平成17年9月21日に取得しました。また、残るニューシティレジデンス本町イースト及び、ニューシティレジデンス新梅田を平成17年12月1日に取得予定です。

b. 資金調達の状況

本投資法人では、上場時における取得資産609.8億円(取得価格ベース)の取得に当たり、平成16年12月の投資口の一般募集及び第三者割当増資において発行手取り金約392億円を調達したほか、複数の適格機関投資家から総額255億円のタームローン(長期借入金)による借入れを行いました。また、それ以降の新規物件取得時に機動的に対応することを目的として、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約(短期借入金)を締結しました。上場時取得物件を取得した後に27物件を追加取得するに当たり、総額367億円の当該極度ローンによる借入れを行っております。これらの結果、第1期末時点での借入金残高は622億円となり、期末総資産有利子負債比率は59.4%となりました。

c. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第1期の実績として営業収益3,224百万円、営業利益1,738百万円、経常利益1,151百万円、当期純利益1,146百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,381円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 今後の投資環境

本投資法人がその運用対象として特化している賃貸住宅は、一般的にオフィスや商業施設と比較して新規開発物件の供給量が相対的に多いものの、東京都心部を中心とする優良な開発用地は、最近その取得が難しくなっており、今後もその傾向は継続していくものと考えられます。優良な投資用不動産の不足感は、東京都心部のみならず大阪、名古屋、福岡等の地方大都市部からその他地方の中核都市へも波及してきているようにも見られます。J-REITを含む不動産ファンドにとっての運用の成否の鍵となるのは、新たな優良投資用不動産を確保するためにいかにパイプラインや業界ネットワークを構築できるか、また、確保した資産の効率的運用のための戦略をいかに実現できるかにあると、資産運用会社は考えております。

b. 運用方針及び対処すべき課題

(i) 外部成長戦略

パイプライン戦略

第2期目以降も、資産運用会社のスポンサーの1社である株式会社ニューシティコーポレーション(以下「NCC」といいます。)及びその意向を受けて設立された特別目的会社(これらを併せて「NCC等」ということがあります。)との協働に加え、中央三井信託銀行株式会社、住友不動産販売株式会社、東急リバブル株式会社及び三井不動産販売株式会社(以下併せて「物件情報提供会社」とい

います。)からの不動産等に関する仲介情報を軸に物件取得を進めていく方針です。

本投資法人及び資産運用会社は、NCCとの間で、NCC又は第三者が保有する不動産に関する情報及び不動産の取得にかかる情報の提供及び業務支援に関し、「不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書」を締結しています。同社とのパイプライン戦略は、今後も本投資法人の外部成長における重要な柱として位置付けております。第1期中には、NCC等からの取得物件は59物件(購入物件数で第1期末現在において本投資法人が保有し又は保有を予定する資産全体の71.9%)、NCC等による仲介によって取得した物件は16物件(同19.5%)となっています。今後NCC等から取得する物件においては、原則として売買契約締結日以降、一定の稼働率になった段階で本投資法人が取得することを基本とし、入居者が確保できないリスク(リースアップリスク)を軽減し、新規物件を安定稼働した段階で取得するための契約上の配慮をしていく予定です。また、今後はマンション開発業者でもあるNCC等の開発した物件の購入について、本投資法人の投資方針の範囲内で積極的に取組んでいく予定です。NCC等からの開発物件の取得に際しては、本投資法人の希望する仕様の物件を取得することが可能な場合もあり、これにより「ニューシティレジデンス」の仕様の統一を図ることも将来的に期待できます。

また、本投資法人及び資産運用会社は、物件情報提供会社との間で、不動産の情報の提供について、「不動産の仲介情報提供に関する基本協定書」を個別に締結しています。第1期中には、物件情報提供会社のうち、中央三井信託銀行株式会社の仲介によって1物件を取得した他、資産運用会社は物件情報提供会社との間で定期的に情報入手の機会を設定すること等を通じ、市場における不動産等の情報を把握してきております。今後も物件情報提供会社が持つ幅広いネットワークを活用し、投資機会の発掘に努めてまいります。

#### 物件取得手法の多様化(開発物件の取得)

投資環境が厳しくなる中、築浅物件の取得を目指しつつ、過熱する物件取得競争を回避する目的とする取得手法の多様化の一環として、引き続き新規開発物件の取得に注力してまいります。本投資法人は、自らかかる新規開発業務を行うことはありませんが、デベロッパーが開発中の物件に対し、その開発初期の段階において、本投資法人が当該物件の工事完成を停止条件として売買契約締結を行うことにより、比較的有利な条件での取得が可能となる場合があり、本投資法人はこれら大手不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワーク構築を通じて、「ニューシティレジデンス」のコンセプトに合致した新規開発物件の取得を進めていく方針です。

一方で、新規開発物件の取得に際しては、当該土地の地理的環境、将来性、物件の住居としての魅力、学校・駅・病院等の公的施設等へのアクセスのほか、通勤・通学の便といった立地条件、デベロッパーや施行業者の過去の実績と過去の開発物件の品質等を考慮し、また、当該開発業務に伴う開発リスクのレベルと当該開発業務への影響度等を総合的に勘案します。さらに、取得までの過程においては、資産運用会社またはその委託にかかる専門家が、住戸の間取り及び仕様に関し開発業者との協議を可能な限り行い、賃貸需要に合致した物件を取得するよう努め、また、工事期間中は施工内容のモニタリングにより開発物件の品質を可能な限りチェックする方針です。

本投資法人では、前記のパイプライン戦略及び物件取得手法の多様化と、大手

不動産業者やデベロッパー各社との新たなネットワークの構築による物件取得により、今後も外部成長を継続してまいります方針です。

#### (ii) 内部成長戦略

資産運用会社は、今後ともプロパティマネジメント業務を原則として株式会社ニューシティエステートサービス（以下「NCES」といいます。）に委託し、NCESが有する賃貸住宅の運営・管理のノウハウを活用するとともに、本投資法人が保有するポートフォリオの建物管理業務及びテナント管理業務を可能な限りNCESに集約化することにより、効率的な資産運用を目指してまいります。

すなわち、①NCESが有する賃貸住宅運営・管理の経営資源を最大限活用し、建物管理及び賃貸営業の業務集約化による運営・管理コストの削減及び効率化並びにクオリティ（品質）の統一を実現し、物件価値の維持・向上や賃貸営業の効率化による稼働率や賃料の維持・向上を目指すこと、また、②良質かつ統一的なサービスの提供によって入居テナントの満足度の向上を実現し、これに加えて、下記記載のテナント向けサービスプログラムを導入することにより、競合賃貸住宅との差別化やテナントの獲得及び維持を図ることを通じ、運用資産からの収益の極大化を図る方針です。

#### ブランド戦略－高品質な賃貸住宅の提供

一部の区分所有物件や一棟貸しの物件等は例外として、資産運用会社はその運用資産における統一名称である「ニューシティレジデンス」を、高級賃貸マンションブランドとして確立させること（ブランド戦略）を更に推進させ、本投資法人の資産ポートフォリオとしての一体的価値向上を図ってまいります。本投資法人のブランド戦略は、高品質な賃貸住宅を提供することを通じ、「ニューシティレジデンス」ブランドに対する高級感と信頼感の醸成と、入居者向けの各種サービスプログラムの提供によって他の賃貸住宅との差別化、及び顧客である入居者の囲い込みを企図しております。

高品質な賃貸住宅の提供とは、高級ホテルのようなコンシェルジュサービス、高級分譲マンション仕様のシステム・キッチン、追い焚き機能や乾燥つきのバスルーム、高速インターネット接続環境の整備といった高品質（ハイスペック）な設備・仕様の賃貸住宅を「ニューシティレジデンス」の標準仕様とするほか、近年入居者の関心が非常に高いセキュリティシステムの充実した物件の提供を推進してまいります。エントランスのオートロックやセキュリティ・カメラの設置の他、各住戸の玄関ドアの鍵にディンプルキー（防犯対応鍵）を採用し、さらにドアの二重ロック、窓枠センサーを設置した物件も増やしてまいります予定。このように安全でかつ快適な住空間を提供することが、ポートフォリオの競争力の維持及び向上に寄与するものと考えています。

#### ブランド戦略－入居者へのサービスプログラムの導入

入居者の利便性と満足度の向上を計り、競合賃貸住宅との差別化及び顧客である入居者の囲い込みを図るため、入居者向けの各種サービスを提供するプログラムを策定し、順次実施しており、かかるサービスの提供対象物件を順次拡大しております。テナントに対し便利で安心、かつ質の高い賃貸生活をサポートするため、これらのサービスプログラムは、NCESを通じて提供されています。

<サービスプログラムの内容>

- (a) 生活の利便性や質の高い賃貸生活のサポートの向上に寄与する各種サービスを紹介する「リビング・オプション」NCE Sが独自に選定し、NCE Sとテナント向けサービスの内容等について合意した業者によって提供される以下の各種サービスを有料で提供します。これらのサービスは、テナント向けに配布する「リビング・ハンドブック」や、NCE Sのウェブサイト上に開設した「テナント専用ホームページ」を通じてテナントに紹介され、テナントが質の高い快適な生活を送るためのサポートとなります。  
サービスの内容；食材・飲料の宅配、衣類のクリーニング、ハウスクリーニング、トランクルームの利用、家具家電製品のレンタル、家事・買物の代行サービス、パソコンサポート等
- (b) 緊急時の修繕やトラブルに対応する 24 時間コールセンターと緊急出動サービス共用設備の異常、居室内の水漏れ、台所・風呂・トイレの詰まり、給湯器・エアコン等の故障、停電、断水、ブレイカーのヒューズ切れ等のトラブル発生時に電話一本で係員が出動して 24 時間いつでも復旧業務を行う 24 時間電話サービスで、テナントが常に安心できる暮らしをサポートするため有用なサービスであると考えております。
- (c) 「ニューシティレジデンスカード」の発行  
特典付き入居者専用クレジットカードを希望する入居者に有料で発行します。テナントは「ニューシティレジデンスカード」を取得することにより、物件の賃借に際し、保証人を立てる必要がなくなるほか、上記カードの決済機能を用いて賃料を銀行口座から自動引落しすることが可能で  
す。また、カードで支払った賃料の額に応じてポイントが貯まるので、当該ポイントが一定基準に達した場合には、入居中の物件で賃貸借契約を更新する際に更新料の一部に充当することが可能となるほか、日本航空グループが提供するマイレージの転換や、選択肢の中から希望する物品に交換する特典を得ることができます。
- (d) 暮らしに役立つ「リビング・ハンドブック」の入居者への配布やテナント専用ホームページの開設

このように本投資法人のポートフォリオを構成する物件の運用においては、NCE Sの活用によりプロパティ・マネジメント業務を集約化すると同時に組織的な管理を行い、規模の利益を活かしつつテナント専用の各種サービスを導入し物件の魅力を高めることにより物件の競争力を高め、収益の安定と向上を図る方針です。今後は、かかるサービスプログラムの入居者による利用度を高めると同時に、その利用状況に応じて、今後その内容を検討してまいります。

本投資法人では、このように「ニューシティレジデンス」のブランド戦略を一層推進してまいることが、差別化による物件競争力の維持向上と入居者による入居期間の長期化に繋がり、本投資法人が保有するポートフォリオからの長期安定的なキャッシュフローの創出を実現するものと考えています。

#### (iii) 財務戦略等

今後、資産規模の拡大に伴い、資金調達手段の多様化を図り、また有利子負債については、短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入れ又は投資法人債の発行を行います。なお、本投資法人は、投資法人債及び借入金をあわせたLTVの上限は運用ガイドラインにおいて原則として60%としています。

#### (ロ) 運用状況の見通し

a. 第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）の運用状況につきましては、営業収益3,217百万円、経常利益1,365百万円、当期純利益1,364百万円、1口当たり分配金11,129円を見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、10ページ記載の「第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）及び第3期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

また、第3期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）の運用状況につきましては、10ページ記載の「第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）及び第3期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）運用状況予想の前提条件」に基づき、営業収益3,339百万円、経常利益1,439百万円、当期純利益1,438百万円、1口当たり分配金11,730円と見込まれます。

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

b. 決算後に生じた重要な事実

(i) 投資口の追加発行

平成17年8月18日の開催の役員会において、不動産等（特定資産）の取得及び借入金の返済等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行し、平成17年10月12日に払込が完了しました。

この結果出資総額は65,106,293,640円、発行済み投資口数は122,612口となっております。

①公募による投資口の追加発行（一般募集）

発行投資口数	46,600口
発行価格の総額	25,893,756,000円（1口当たり555,660円）
発行価額の総額	24,968,979,000円（1口当たり535,815円）
払込期日	平成17年9月13日
分配金起算日	平成17年9月1日

②第三者割当による投資口の追加発行

発行投資口数	1,456口
発行価額の総額	780,146,640円（1口当たり535,815円）
払込期日	平成17年10月12日
分配金起算日	平成17年9月1日
割当先	みずほ証券株式会社



(ii) 資金の借入れ

本投資法人は第1期末後、借入金の返済及び特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額(注2)	借入方法	返済期日
中央三井信託銀行株式会社	5,800百万円	0.51161%（変動金利）・期日一括返済・有担保	平成20年9月21日
株式会社あおぞら銀行	5,700百万円		
住友信託銀行株式会社	3,100百万円		
UFJ信託銀行株式会社（注1）	3,000百万円		
株式会社りそな銀行	3,000百万円		
株式会社百五銀行	1,000百万円		
合計	21,600百万円		

（注1）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

（注2）平成17年9月21日に180億円借入れ、残額36億円については、平成17年12月1日に借入れる予定です。

(iii) 借入金の返済

本投資法人は第1期末後、以下の借入金につき、期限前に返済いたしました。

借入先	返済金額	借入方法	返済日
中央三井信託銀行株式会社	11,300百万円	変動金利・有担保	平成17年9月14日
農林中央金庫	3,000百万円		
住友信託銀行株式会社	2,700百万円		
三菱信託銀行株式会社（注）	1,000百万円		
株式会社福岡銀行	1,000百万円		
株式会社あおぞら銀行	1,000百万円		
小計	20,000百万円		
中央三井信託銀行株式会社	10,000百万円	変動金利・有担保	平成17年9月21日
UFJ信託銀行株式会社（注）	4,200百万円		
株式会社あおぞら銀行	1,000百万円		
株式会社八十二銀行	1,000百万円		
株式会社百五銀行	500百万円		
小計	16,700百万円		
合計	36,700百万円		

（注）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

第2期（平成17年9月1日～平成18年2月28日）及び第3期（平成18年3月1日～平成18年8月31日）運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2期：平成17年9月1日～平成18年2月28日（181日）</li> <li>第3期：平成18年3月1日～平成18年8月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成17年8月31日現在保有している77物件に、平成17年9月21日取得の3物件及び平成17年12月1日取得予定の2物件を加えた、合計82物件を前提としています。実際には、異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成17年8月31日現在の74,556口に、平成17年8月18日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行口数（46,600口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当の上限口数（1,456口）を加えた122,612口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成17年8月31日現在の有利子負債比率は約61%です。平成17年8月18日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案後の有利子負債比率が、42%程度で第2期及び第3期それぞれの決算期末まで続くことを前提としています。</li> <li>本表における有利子負債の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入し、賃貸事業費用に計上しておりません。第2期につきまして、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約35百万円です。</li> <li>建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時的な費用として、平成17年8月18日開催の役員会において決議した新投資口の追加発行等に係る費用として第2期に60百万円を見込んでおります。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しております。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>

### 3. 財務諸表等

#### (1) 財務諸表

##### 1. 貸借対照表

区分	注記 番号	第1期 平成17年8月31日現在		
		金額(千円)		構成比
(資産の部)				%
I. 流動資産				
現金及び預金			1,895,063	
信託現金及び信託預金	※1		2,465,081	
営業未収入金			117,176	
前払費用			39,342	
未収消費税等			194,788	
繰延税金資産			207	
その他の流動資産			20,575	
貸倒引当金			△2,455	
流動資産合計			4,729,780	4.5
II. 固定資産				
1. 有形固定資産				
信託建物	※1	36,658,816		
減価償却累計額		490,227	36,168,589	
信託構築物	※1	350,889		
減価償却累計額		2,780	348,108	
信託機械装置	※1	379,525		
減価償却累計額		8,076	371,448	
信託工具器具備品	※1	178,568		
減価償却累計額		9,662	168,906	
信託土地	※1		62,548,638	
有形固定資産合計			99,605,692	95.2
2. 無形固定資産				
信託借地権	※1		155,099	
その他無形固定資産			3,511	
無形固定資産合計			158,611	0.1
3. 投資その他の資産				
差入預託保証金			10,039	
長期前払費用			72,706	
修繕積立金			58,352	
繰延ヘッジ損失			43,528	
投資その他の資産合計			184,627	0.2
固定資産合計			99,948,931	95.5
資産合計			104,678,712	100.0

区分	注記 番号	第 1 期 平成 17 年 8 月 31 日現在		
		金額 (千円)		構成比
(負債の部)				%
I. 流動負債				
営業未払金			119,424	
短期借入金	※ 1		36,700,000	
未払金			390,290	
未払費用			81,789	
未払法人税等			4,567	
前受金			139,785	
その他の流動負債			4,252	
流動負債合計			37,440,109	35.8
II. 固定負債				
長期借入金	※ 1		25,500,000	
信託預り敷金保証金			1,191,131	
デリバティブ債務			43,528	
固定負債合計			26,734,659	25.5
負債合計			64,174,769	61.3
(出資の部)				
I. 出資総額	※ 4			
出資総額	※ 2		39,357,168	37.6
II. 剰余金				
当期未処分利益			1,146,774	
剰余金合計			1,146,774	1.1
出資合計			40,503,942	38.7
負債・出資合計			104,678,712	100.0

## 2. 損益計算書

区分	注記 番号	第1期		百分比
		自 平成 16 年 9 月 27 日 至 平成 17 年 8 月 31 日		
		金額 (千円)		
経常損益の部				%
I. 営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸事業収入	※1	3,224,553	3,224,553	100.0
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用	※1	1,143,376		
資産運用報酬		217,966		
資産保管委託報酬		10,982		
一般事務委託報酬		31,749		
役員報酬		7,360		
その他営業費用		74,538	1,485,974	46.1
営業利益			1,738,579	53.9
II. 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		20		
雑収入		824	845	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		199,282		
融資関連費用		49,229		
新投資口発行費		227,775		
新投資口公開関連費用		33,584		
創業費償却		63,608		
その他営業外費用		14,810	588,290	18.2
経常利益			1,151,134	35.7
税引前当期純利益			1,151,134	35.7
法人税、住民税及び事業税		4,567		
法人税等調整額		△207	4,359	0.1
当期純利益			1,146,774	35.6
当期未処分利益			1,146,774	

### 3. 金銭の分配に係る計算書

区分	第1期 自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日
I 当期未処分利益 II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) III 次期繰越利益	(単位：円) 1,146,774,606 1,146,745,836 (15,381) 28,770
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口74,556口の整数倍の最大値となる1,146,745,836円を利益配分として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第1項(2)に定める利益を超えた金額の分配は行いません。</p>

#### 4. キャッシュ・フロー計算書

区 分	注記 番号	第 1 期	
		自 平成 1 6 年 9 月 2 7 日 至 平成 1 7 年 8 月 3 1 日	金額 (千円)
I. 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益			1, 151, 134
減価償却費			510, 959
長期前払費用償却額			28, 028
貸倒引当金繰入額			2, 455
受取利息			△20
支払利息			199, 282
新投資口発行費			227, 775
営業未収入金の増加・減少額			△117, 176
未収消費税等の増加・減少額			△194, 788
営業未払金の増加・減少額			119, 424
未払金の増加・減少額			390, 290
前受金の増加・減少額			139, 785
長期前払費用の支払額			△100, 735
その他			△39, 569
小計			2, 316, 847
利息の受取額			20
利息の支払額			△117, 493
営業活動によるキャッシュ・フロー			2, 199, 374
II. 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出			△100, 116, 437
信託無形固定資産の取得による支出			△155, 099
無形固定資産の取得による支出			△3, 726
差入預託保証金の支出			△10, 039
信託預り敷金保証金の収入			1, 274, 984
信託預り敷金保証金の支出			△99, 951
信託預り敷金保証金対応信託預金の預入による支出			△1, 359, 905
信託預り敷金保証金対応信託預金の引出による収入			99, 951
修繕積立金の支出			△58, 352
投資活動によるキャッシュ・フロー			△100, 428, 576
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			36, 700, 000
長期借入金の借入による収入			25, 500, 000
投資口の発行による収入			39, 357, 168
投資口発行費による支出			△227, 775
財務活動によるキャッシュ・フロー			101, 329, 392
IV. 現金及び現金同等物の増加・減少額			3, 100, 191
V. 現金及び現金同等物の期首残高			—
VI. 現金及び現金同等物の期末残高			3, 100, 191

〔重要な会計方針〕

項 目	第 1 期 (自 平成 1 6 年 9 月 2 7 日 至 平成 1 7 年 8 月 3 1 日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65 年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>30～65 年</td> </tr> <tr> <td>信託機械装置</td> <td>17～30 年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>2～15 年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 その他無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	2～65 年	信託構築物	30～65 年	信託機械装置	17～30 年	信託工具器具備品	2～15 年
信託建物	2～65 年								
信託構築物	30～65 年								
信託機械装置	17～30 年								
信託工具器具備品	2～15 年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 支払時に全額費用として処理しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成 16 年 12 月 14 日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成 16 年 12 月 14 日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、1,601,600 千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、1,601,600 千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>								



項 目	第 1 期 (自 平成 1 6 年 9 月 2 7 日 至 平成 1 7 年 8 月 3 1 日)
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金</p> <p>債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、該当不動産等の取得価額に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 44,862 千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①繰延ヘッジ等のヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引をおこなっております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託工具器具備品、信託土地、信託借地権 c. 信託預り敷金保証金</p>

項 目	第 1 期 (自 平成 1 6 年 9 月 2 7 日 至 平成 1 7 年 8 月 3 1 日)
7. 消費税等の処理方法	消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。但し、固定資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔注記事項〕  
 (貸借対照表関係)

第1期  
 (平成17年8月31日現在)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

以下の資産を信託財産とする信託受益権に質権が設定されています。

(単位：千円)

信託現金及び信託預金	2,465,081
信託建物	36,168,589
信託構築物	348,108
信託機械装置	371,448
信託工具器具備品	168,906
信託土地	62,548,638
信託借地権	<u>155,099</u>
合計	102,225,873

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

短期借入金	36,700,000
長期借入金	<u>25,500,000</u>
合計	62,200,000

※2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

発行する投資口の総数	2,000,000 口
発行済投資口数	74,556 口

3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額

50,000 千円

## (損益計算書関係)

第 1 期 (自 平成 1 6 年 9 月 2 7 日 至 平成 1 7 年 8 月 3 1 日)	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
A. 不動産賃貸事業収益	
	(単位：千円)
不動産賃貸事業収入	
賃貸料	2,948,238
駐車場収入	89,447
付帯収入	15,869
その他賃貸事業収入	<u>170,998</u>
合計	3,224,553
B. 不動産賃貸事業費用	
	(単位：千円)
不動産賃貸事業費用	
修繕維持費	170,386
水道光熱費	45,637
物件管理委託料	93,357
固定資産税等	74,731
保険料	11,261
仲介手数料及び広告費等	155,998
信託報酬	41,279
減価償却費	510,745
貸倒引当金繰入額	2,455
その他賃貸事業費用	<u>37,521</u>
合計	1,143,376
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,081,177 千円

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

第 1 期 (自 平成 1 6 年 9 月 2 7 日 至 平成 1 7 年 8 月 3 1 日)	
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成 17 年 8 月 31 日現在)
現金及び預金勘定	1,895,063 千円
信託現金及び信託預金勘定	2,465,081 千円
信託預り敷金保証金対応信託預金 (注)	<u>△1,259,954 千円</u>
現金及び現金同等物	<u>3,100,191 千円</u>
(注) テナントから預っている敷金保証金のために留保されている信託預金です。	

(リース取引関係)

第1期 (自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日)	
オペレーティング・リース取引 (貸手側) 未経過リース料	
1年内	563,935 千円
<u>1年超</u>	<u>1,206,833 千円</u>
合計	1,770,768 千円

(有価証券関係)

第1期 (自平成16年9月27日 至平成17年8月31日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

第1期 (自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日)	
1. 取引の状況に関する事項	
(1) 取引の内容	本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利関連では金利スワップ取引であります。
(2) 取引に関する取組方針	本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。
(3) 取引の利用目的	本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。
① ヘッジ会計の手法	繰延ヘッジ処理によっております。
② ヘッジ手段とヘッジ対象	ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利
③ ヘッジ方針	本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。
④ ヘッジ有効性の評価方法	ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検討することにより、有効性の評価を行っております。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しております。
(4) 取引に係るリスクの内容	金利スワップ取引は、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。
(5) 取引に係るリスク管理体制	資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。
2. 取引の時価等に関する事項	全てヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。

(退職給付関係)

第1期 (自平成16年9月27日 至平成17年8月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第1期 (自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位：千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	207
貸倒引当金損金算入限度超過額	<u>967</u>
繰延税金資産小計	1,174
評価性引当額	<u>△967</u>
繰延税金資産合計	<u>207</u>
(繰延税金資産の純額)	<u>207</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	
(単位：%)	
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.24
その他	<u>0.23</u>
税効果会計適用後の法人税の負担率	<u>0.38</u>

(持分法損益等)

第1期 (自平成16年9月27日 至平成17年8月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第1期(自平成16年9月27日 至平成17年8月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等  
該当事項はありません。
3. 子会社等  
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。



## (投資口1口当たり情報)

第1期 (自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日)	
1口当たり純資産額	543,268円
1口当たり当期純利益金額	19,997円 (15,413円)
<p>1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用を開始した日である平成16年12月15日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

第1期 (自 平成16年9月27日 至 平成17年8月31日)	
当期純利益金額 (千円)	1,146,774
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	1,146,774
期中平均投資口数 (注)	57,346 (74,399)

(注) 実際に運用を開始した日である平成16年12月15日を期首とみなして算定した日数加重平均投資口数を括弧内に併記しております。

[重要な後発事象]

第1期

(自 平成16年9月27日  
至 平成17年8月31日)

1. 投資口の追加発行

平成17年8月18日の開催の役員会において、不動産等(特定資産)の取得及び借入金の返済等を目的として、下記のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行し、平成17年10月12日に払込が完了しました。

この結果出資総額は65,106,293,640円、発行済み投資口数は122,612口となっております。

①公募による新投資口の発行(一般募集)

- ・発行新投資口数 : 46,600口
- ・発行価格の総額 : 25,893,756,000円(1口当たり555,660円)
- ・発行価額の総額 : 24,968,979,000円(1口当たり535,815円)
- ・払込期日 : 平成17年9月13日
- ・分配起算日 : 平成17年9月1日

②第三者割当による新投資口の追加発行

- ・発行新投資口数 : 1,456口
- ・発行価額の総額 : 780,146,640円(1口当たり535,815円)
- ・払込期日 : 平成17年10月12日
- ・分配起算日 : 平成17年9月1日
- ・割当先 : みずほ証券株式会社

第1期  
(自 平成16年9月27日  
至 平成17年8月31日)

2. 資金の借入れ

本投資法人は第1期末後、借入金の返済及び特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額（注2）	借入方法	返済期日
中央三井信託銀行株式会社	5,800 百万円	0.51161%（変動金利）・期日一括返済・有担保	平成20年9月21日
株式会社あおぞら銀行	5,700 百万円		
住友信託銀行株式会社	3,100 百万円		
UFJ信託銀行株式会社（注1）	3,000 百万円		
株式会社りそな銀行	3,000 百万円		
株式会社百五銀行	1,000 百万円		
合計	21,600 百万円		

（注1）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

（注2）平成17年9月21日に180億円借入れ、残額36億円については、平成17年12月1日に借入れる予定です。

3. 借入金の返済

本投資法人は第1期末後、以下の借入金につき、期限前に返済いたしました。

借入先	返済金額	借入方法	返済日
中央三井信託銀行株式会社	11,300 百万円	変動金利・有担保	平成17年9月14日
農林中央金庫	3,000 百万円		
住友信託銀行株式会社	2,700 百万円		
三菱信託銀行株式会社（注）	1,000 百万円		
株式会社福岡銀行	1,000 百万円		
株式会社あおぞら銀行	1,000 百万円		
小計	20,000 百万円		
中央三井信託銀行株式会社	10,000 百万円	変動金利・有担保	平成17年9月21日
UFJ信託銀行株式会社（注）	4,200 百万円		
株式会社あおぞら銀行	1,000 百万円		
株式会社八十二銀行	1,000 百万円		
株式会社百五銀行	500 百万円		
小計	16,700 百万円		
合計	36,700 百万円		

（注）UFJ信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

(2) 発行済投資口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額		発行済投資口総数		備考
		増(減)	残高	増(減)	残高	
平成16年9月27日	私募設立	150,000,000円	150,000,000円	300口	300口	(注1)
平成16年12月14日	公募増資	38,438,400,000円	38,588,400,000円	72,800口	73,100口	(注2)
平成17年1月12日	第三者割当	768,768,000円	39,357,168,000円	1,456口	74,556口	(注3)

(注1) 本投資法人は、平成16年9月27日に設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格550,000円(引受価額528,000円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額528,000円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の第三者割当を行いました。

#### 4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。なお、平成17年8月31日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員 (注1)	藤田 哲也	昭和59年4月 昭和63年11月  平成12年8月 平成13年1月  平成14年4月 平成14年7月  平成16年4月  平成16年9月	住友不動産株式会社入社 住宅事業本部 住友不動産ニューヨーク・インク執行副社長 兼 ラソラーナ・ニューヨーク・インク 執行副社長 同 社長兼SRDアメリカインク社長 同 兼 住友不動産カリフォルニア・インク社長 住友不動産株式会社 ビル事業本部 シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社シニア・ヴァイス・プレジデント兼マネジシング・ディレクター 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代表取締役社長 就任 (現在に至る) ニューシティ・レジデンス投資法人 執行役員就任 (現在に至る)	0
監督役員 (注2)	島田 耕一	昭和59年4月 平成3年4月 平成5年4月  平成16年9月	住友不動産株式会社 入社 総務部 最高裁判所司法研修所 入所 弁護士登録(第一東京弁護士会) 山分榮法律事務所 入所(現在に至る) ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員就任(現在に至る)	0
監督役員 (注2)	中村 里佳	昭和61年10月  平成2年2月 平成11年4月  平成16年9月	中央会計事務所(現中央青山監査法人) 入所 公認会計士登録 株式会社さくら総合事務所 入所(現在に至る) ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員就任(現在に至る)	0

(注1) 本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である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の代表取締役社長を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成16年9月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。  
(注2) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいづれも本投資法人と利害関係はありません。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

本投資法人の第1期末（平成17年8月末日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	都心主要5区	48,339	46.2
		東京23区（都心主要5区 を除く。）	23,636	22.6
		東京23区を除く東京圏	18,413	17.6
		地方	9,371	8.9
合計			99,760	95.3
預金その他資産			4,917	4.7
資産総額			104,678	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率 (%)
負債総額	64,174	61.3
純資産総額	40,503	38.7

(注1) 保有総額は、貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

(注2) 対総資産比率については、小数点第2位を四捨五入しています。

(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。

(2) 投資不動産物件

投資法人が平成17年8月末日（第1期末）現在保有する不動産等（77物件）（以下「第1期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、平成17年8月末日現在のものです。また、本投資法人が第1期末日後に取得する予定の資産については、後記「ハ.個別信託不動産概要（参考情報）」をご参照下さい。

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (百万円)	比率 (注3)	鑑定評価額 (注4)	取得時期
C-1	都心主要5区	NCR 南青山	3,783	3.9%	3,818	平成16年12月15日
C-2		NCR 西麻布ツインタワー	3,315	3.4%	3,317	平成16年12月17日
C-3		NCR 西麻布	3,143	3.2%	3,154	平成16年12月15日
C-4		NCR お茶の水	2,300	2.4%	2,300	平成16年12月17日
C-5		NCR 参宮橋	1,734	1.8%	1,736	平成16年12月15日
C-6		NCR 新宿老番館	1,978	2.0%	1,993	平成16年12月15日
C-7		NCR 新宿式番館	889	0.9%	896	平成16年12月15日
C-8		NCR 日本橋イースト	1,622	1.7%	1,622	平成16年12月15日
C-9		NCR 日本橋ウエスト	1,480	1.5%	1,482	平成16年12月15日
C-10		NCR 銀座ツインI	1,133	1.2%	1,148	平成16年12月15日
C-11		NCR 銀座ツインII	968	1.0%	971	平成16年12月15日
C-12		NCR 原宿	1,220	1.3%	1,220	平成16年12月17日
C-13		NCR 三田	986	1.0%	998	平成16年12月15日
C-14		NCR 代々木上原	765	0.8%	765	平成16年12月17日
C-15		NCR 千駄ヶ谷	695	0.7%	695	平成16年12月17日
C-16		NCR 新宿7丁目	626	0.6%	626	平成16年12月17日
C-17		NCR 市谷左内町	577	0.6%	577	平成16年12月17日
C-18		NCR 日本橋人形町I	1,230	1.3%	1,250	平成17年2月25日
C-19		NCR 日本橋人形町II	1,290	1.3%	1,310	平成17年2月25日
C-20		NCR 新御茶ノ水	1,160	1.2%	1,160	平成17年2月25日
C-21		NCR 神保町	2,803	2.9%	2,926	平成17年6月10日
C-22		NCR 日本橋人形町III	1,662	1.7%	1,690	平成17年6月10日
C-23		NCR 神保町II	1,470	1.5%	1,470	平成17年7月5日
C-24		NCR 銀座イーストIII	841	0.9%	872	平成17年7月5日
C-25		NCR 新宿御苑I	3,140	3.2%	3,180	平成17年7月28日
C-26		NCR 笹塚	3,050	3.2%	3,070	平成17年7月28日
C-27		NCR 高輪台	1,180	1.2%	1,180	平成17年7月28日
C-28		NCR 日本橋人形町IV	842	0.9%	842	平成17年7月28日
C-29		NCR 新宿御苑II	580	0.6%	598	平成17年7月28日
C-30		NCR 銀座イーストIV	510	0.5%	511	平成17年7月28日
M-1	東京23区	NCR 目黒三田	6,066	6.3%	6,067	平成16年12月17日
M-2		NCR 等々力	1,850	1.9%	1,850	平成16年12月15日
M-3		NCR 本所吾妻橋	1,122	1.2%	1,146	平成16年12月15日
M-4		NCR 北沢	1,070	1.1%	1,080	平成16年12月17日
M-5		NCR 目黒	1,050	1.1%	1,050	平成16年12月17日
M-6		NCR 洗足公園	921	1.0%	921	平成16年12月17日
M-7		NCR 経堂	715	0.7%	716	平成16年12月15日
M-8		NCR 門前仲町	524	0.5%	537	平成16年12月15日
M-9		NCR 田園調布	511	0.5%	511	平成16年12月17日
M-10		NCR 根岸	356	0.4%	356	平成16年12月17日
M-11		NCR 上池台	238	0.2%	238	平成16年12月17日
M-12		NCR 大塚	1,290	1.3%	1,290	平成17年2月25日
M-13		NCR 森下	985	1.0%	985	平成17年2月25日
M-14		NCR 若林公園	970	1.0%	974	平成17年4月21日
M-15		NCR 浅草橋	870	0.9%	891	平成17年4月19日
M-16		NCR 学芸大学	1,210	1.2%	1,290	平成17年5月31日
M-17		NCR 自由が丘	1,470	1.5%	1,470	平成17年7月28日
M-18		NCR 目白イースト	1,080	1.1%	1,098	平成17年7月29日
M-19		NCR 入谷	675	0.7%	687	平成17年7月29日
G-1	東京圏	NCR 横浜イースト	6,753	7.0%	6,753	平成16年12月15日
G-2		NCR 船橋本町	1,083	1.1%	1,083	平成16年12月17日
G-3		SH 元住吉	1,058	1.1%	1,092	平成16年12月15日
G-4		NCR 豊田	1,053	1.1%	1,074	平成16年12月15日
G-5		NCR 西船橋	997	1.0%	997	平成16年12月17日

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (百万円)	比率 (注3)	鑑定評価額 (注4)	取得時期	
G-6		NCR 舞浜	844	0.9%	844	平成16年12月17日	
G-7		NCR 市川妙典	769	0.8%	770	平成16年12月17日	
G-8		NCR 久米川	715	0.7%	715	平成16年12月17日	
G-9		NCR 浦安	653	0.7%	654	平成16年12月17日	
G-10		NCR 南行徳Ⅰ	648	0.7%	648	平成16年12月17日	
G-11		NCR 南行徳Ⅱ	447	0.5%	447	平成16年12月17日	
G-12		NCR 野毛山	469	0.5%	469	平成16年12月17日	
G-13		NCR 南林間	456	0.5%	456	平成16年12月17日	
G-14		NCR 湘南	445	0.5%	445	平成16年12月17日	
G-15		LM 淵野辺本町	222	0.2%	222	平成16年12月17日	
G-16		LM 東青梅第三	175	0.2%	175	平成16年12月17日	
G-17		PT 市川	620	0.6%	634	平成17年7月28日	
G-18		PT 塩焼	310	0.3%	355	平成17年7月28日	
G-19		PT 堀江	193	0.2%	226	平成17年7月28日	
R-1		地方	NCR 大通公園	726	0.7%	727	平成16年12月17日
R-2			五色山ハイツ	720	0.7%	720	平成16年12月15日
R-3			NCR 西公園	379	0.4%	379	平成16年12月17日
R-4			NCR 西大濠	258	0.3%	260	平成16年12月17日
R-5			NCR 加古川	274	0.3%	278	平成16年12月17日
R-6	LM 前橋西片貝		202	0.2%	202	平成16年12月17日	
R-7	アプリ・レ垂水		1,710	1.8%	1,710	平成17年2月25日	
R-8	NCR 上本町		855	0.9%	855	平成17年2月25日	
R-9	クレスト草津		3,830	4.0%	3,841	平成17年6月28日	
合計			96,809	100.0%	97,565		

(注1) 「地域」欄に記載されている「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区を除きます。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「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3) 「比率」欄には、第1期末保有資産の取得価格が取得価格額に占める割合を記載しており、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) 鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。

上記信託不動産のうち、売主が利害関係人である場合、NCES(投資信託及び投資法人に関する法律第15条第2項に定める利害関係人等に該当します。)がプロパティ・マネジメント会社又はサブリース会社(注)となっている場合は、利害関係者との間の取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、関連契約に関し、以下の審議、決議を経て必要な承認がなされております。

(注) 第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。

- ・資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び決議
- ・資産運用会社の投資委員会による審議及び決議
- ・資産運用会社の取締役会による審議及び決議

#### イ. 信託不動産の概要

第1期末保有資産の信託財産である不動産(以下当該不動産を「信託不動産」といいます。)の名称、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、稼働率、住居タイプ比率、間取り別戸数は以下のとおりです。



＜信託不動産の概要＞

物件 番号	名称 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注 4)	賃貸 戸数 (戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率 (注7)					間取り別戸数 (戸) (注8)
							S	UF	F	P	その他	
C-1	NCR 南青山	3,473.28	2,894.83	62	51	83.3%		100%				1DK(2)、1LDK(60)
C-2	NCR 西麻布ツ インタワー	3,296.44	2,789.80	60	53	84.6%	27%	50%		11%	12%	1R(24)、1LDK(28)、 2LDK(4)、その他(4)
C-3	NCR 西麻布	2,802.62	2,338.77	37	32	83.4%		33%		67%		1LDK(28)、1LDK+S(1)、 2LDK(7)、2LDK+S(1)
C-4	NCR お茶の水	2,507.30	2,189.90	44	39	87.3%	1%	86%	5%		8%	1R(1)、1LDK(38)、 2LDK(2)、その他(3)
C-5	NCR 参宮橋	1,898.47	1,839.52	26	25	96.9%		12%	71%	17%		1LDK(5)、2LDK(12)、 2LDK+S(2)、3LDK(7)
C-6	NCR 新宿老番 館	2,235.58	2,172.58	105	102	97.2%	100%					1K(105)
C-7	NCR 新宿貳番 館	1,024.49	974.25	41	39	95.1%	100%					1K(41)
C-8	NCR 日本橋イ ースト	1,940.94	1,836.76	62	58	94.6%	60%	40%				1K(43)、1LDK(19)
C-9	NCR 日本橋ウ ェスト	1,858.34	1,645.75	55	49	88.6%	75%	25%				1K(44)、1LDK(11)
C-10	NCR 銀座ツイ ンI	1,444.52	1,275.85	40	36	88.3%	12%	86%			2%	1K(6)、1DK(29)、 2DK(4)、 その他(1)
C-11	NCR 銀座ツイ ンII	1,244.54	1,210.35	33	32	97.3%		100%				1DK(22)、2DK(11)
C-12	NCR 原宿	1,225.26	1,165.99	21	20	95.2%		89%	11%			1LDK(5)、1LDK+S(11)、 2LDK(5)
C-13	NCR 三田	1,128.80	1,006.06	30	27	89.1%		100%				1LDK(20)、2DK(10)、
C-14	NCR 代々木上 原	811.95	811.95	25	25	100.0%	9%	83%			8%	1K(3)、1DK(16)、 1LDK(4)、その他(2)
C-15	NCR 千駄ヶ谷	803.03	646.63	21	18	80.5%	8%	68%	24%			1K(2)、1DK(11)、 1LDK(5)、2LDK(3)
C-16	NCR 新宿7丁 目	957.60	870.16	23	21	90.9%	19%	81%				1K(2)、1DK(8)、2DK(13)
C-17	NCR 市谷左内 町	694.16	526.61	21	16	75.9%	100%					1R(19)、1K(2)
C-18	NCR 日本橋人 形町I	1,747.90	1,516.01	32	29	86.7%		66%	34%			1LDK(8)、1LDK+S(16)、 2LDK(2)、3LDK(6)
C-19	NCR 日本橋人 形町II	1,826.80	1,697.82	38	35	92.9%		65%	35%			1DK(14)、1LDK(16)、 3LDK(8)
C-20	NCR 新御茶ノ 水	1,308.38	1,308.38	32	32	100.0%		78%	22%			1DK(21)、1LDK+S(7)、 2LDK+S(2)、3LDK(2)
C-21	NCR 神保町	3,201.83	3,031.73	65	62	94.7%		100%				1DK(22)、1LDK+S(11)、 2LDK(32)
C-22	NCR 日本橋人 形町III	2,117.46	1,738.37	63	55	82.1%	65%	35%				1K(48)、1LDK(6)、 2DK(3)、2LDK(6)
C-23	NCR 神保町II	1,628.80	1,628.80	60	60	100.0%	100%					1K(60)
C-24	NCR 銀座イ ーストIII	972.51	823.37	41	36	84.7%	87%	13%				1K(38)、1DK(3)
C-25	NCR 新宿御苑 I	3,594.16	3,594.16	108	108	100.0%	57%	43%				1R(43)、1K(22)、 1DK(38)、1LDK(3)、 2LDK(2)
C-26	NCR 笹塚	3,701.70	3,078.53	90	76	83.2%	18%	82%				1K(18)、1LDK(54)、 2LDK(18)
C-27	NCR 高輪台	1,147.44	960.64	32	27	83.7%	22%	78%				1R(8)、1DK(8)、 1LDK(16)
C-28	NCR 日本橋人 形町IV	1,105.20	1,105.20	48	48	100.0%	100%					1K(48)
C-29	NCR 新宿御苑 II	668.79	668.79	27	27	100.0%	100%					1R(27)
C-30	NCR 銀座イ ーストIV	681.00	613.00	20	18	90.0%	7%	93%				1K(2)、1DK(16)、 1LDK(2)

物件 番号	名称 (注 1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注 2)	賃貸面積 (㎡) (注 3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注 4)	賃貸 戸数(戸) (注 5)	稼働率 (注 6)	住居タイプ比率 (注 7)					間取り別戸数 (戸) (注 8)
							S	UF	F	P	その他	
M-1	NCR 目黒三田	5,264.94	4,812.17	41	33	91.4%	13%	17%		13%	57%	1K(16)、1LDK(21)、 2LDK(3)、その他(1)
M-2	NCR 等々力	2,863.78	2,863.78	22	22	100.0%				100%		2LDK(5)、3LDK(14)、 4LDK(3)
M-3	NCR 本所吾妻 橋	2,255.87	2,174.53	35	33	96.4%		33%	63%	4%		1LDK(4)、1LDK+S(2)、 2LDK(10)、3LDK(18)、 4LDK(1)
M-4	NCR 北沢	1,220.16	1,052.22	15	13	86.2%			100%			2LDK(3)、3LDK(12)
M-5	NCR 目黒	1,414.73	1,213.13	26	22	85.7%		95%	5%			1LDK(11)、 1LDK+S(11)、2LDK(3)、 2LDK+S(1)
M-6	NCR 洗足公園	1,608.40	1,447.20	19	17	90.0%			70%	30%		3LDK(19)
M-7	NCR 経堂	1,621.24	1,316.00	24	20	81.2%			87%		13%	2LDK(1)、3LDK(18)、 その他(5)
M-8	NCR 門前仲町	887.94	887.94	31	31	100.0%	100%					1R(15)、1K(16)
M-9	NCR 田園調布	1,066.08	996.48	17	16	93.5%		34%	66%			2LDK(6)、3LDK(11)
M-10	NCR 根岸	594.79	594.79	12	12	100.0%		100%				1LDK(6)、2LDK(6)
M-11	NCR 上池台	414.45	280.92	12	8	67.8%	57%	43%				1R(8)、1LDK(4)
M-12	NCR 大塚	1,784.50	1,646.78	54	50	92.3%	81%	19%				1R(2)、1K(43)、1K+S(9)
M-13	NCR 森下	1,383.90	1,383.90	38	38	100.0%		100%				1DK(18)、1LDK(18)、 2LDK(2)
M-14	NCR 若林公園	1,425.43	1,362.85	23	22	95.6%		35%	65%			1LDK(2)、2LDK(17)、 3LDK(4)
M-15	NCR 浅草橋	1,537.84	1,507.76	32	31	98.0%		100%				1DK(8)、2DK(8)、 2LDK(16)
M-16	NCR 学芸大学	1,602.88	1,516.65	38	36	94.6%	27%	73%				1R(12)、1LDK(10)、 LDK+S(4)、1LDK+S(4)、 2LDK(8)
M-17	NCR 自由が丘	1,472.47	1,284.35	40	35	87.2%	15%	85%				1R(6)、1K(1)、1DK(20)、 1LDK(11)、2LDK(2)
M-18	NCR 目白イ ースト	1,658.90	0.00	29	0	0.0%		38%	62%			1DK(4)、1LDK+S(10)、 2DK(3)、1DK+S(1)、 2LDK(2)、3LDK(9)
M-19	NCR 入谷	1,415.15	257.30	22	4	18.2%		44%	56%			1LDK(11)、2LDK(11)
G-1	NCR 横浜イ ースト	12,349.46	12,202.16	228	225	98.8%	15%	8%	77%			1R(72)、1LDK(18)、 1LDK+S(5)、2LDK(77)、 2LDK+S(8)、3LDK(43)、 4LDK(4)、その他(1)
G-2	NCR 船橋本町	1,496.40	1,496.40	86	86	100.0%	100%					1K(86)
G-3	SH 元住吉	2,910.25	2,617.91	57 (73) (注 9)	52	90.0%	8%	34%	37%	15%	6%	1R(10)、1LDK(22)、 2LDK(3)、3LDK(14)、 4LDK(1)、その他(7)
G-4	NCR 豊田	3,630.55	3,086.88	67	57	85.0%			100%			2DK(36)、3DK(26)、 3LDK(5)
G-5	NCR 西船橋	1,597.32	1,538.16	81	78	96.3%	100%					1R(81)
G-6	NCR 舞浜	1,287.72	1,287.72	61	61	100.0%	100%					1K(61)
G-7	NCR 市川妙典	1,218.00	1,218.00	58	58	100.0%	100%					1K(58)
G-8	NCR 久米川	2,013.93	1,756.18	31	27	87.2%			100%			2LDK+S(16)、 3LDK(12)、4LDK(3)
G-9	NCR 浦安	1,074.53	1,074.53	51	51	100.0%	100%					1K(51)
G-10	NCR 南行徳 I	1,031.81	589.43	49	28	57.1%	100%					1K(49)

物件 番号	名称(注1)	賃貸可能 面積(㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸)(注4)	賃貸 戸数(戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ比率(注7)					間取り別戸数 (戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
G-11	NCR 南行徳Ⅱ	724.63	621.03	35	30	85.7%	100%					1K(35)
G-12	NCR 野毛山	744.90	744.90	30	30	100.0%	100%					1K(30)
G-13	NCR 南林間	1,489.44	1,489.44	29	29	100.0%		2%	91%		7%	1DK(1)、1LDK+S(18)、 2DK(1)、2LDK(8)、 その他(1)
G-14	NCR 湘南	1,082.28	1,025.52	19	18	94.8%			100%			2LDK(19)
G-15	LM 淵野辺本町	997.92	797.04	15 (26) (注9)	12	79.9%			100%			3LDK(15)
G-16	LM 東青梅第三	659.03	582.85	33 (61) (注9)	29	88.4%	100%					1R(33)
G-17	PT 市川	876.89	876.89	40	40	100.0%	93%				7%	1K(39)、その他(1)
G-18	PT 塩焼	583.76	486.40	36	30	83.3%	100%					1K(36)
G-19	PT 堀江	374.33	342.29	22	20	91.4%	100%					1K(22)
R-1	NCR 大通公園	2,996.24	2,842.71	40	38	94.9%			100%			2LDK(8)、3LDK(32)
R-2	五色山ハイツ	2,253.34	2,253.34	33	33	100.0%			100%			3LDK(28)、4LDK(5)
R-3	NCR 西公園	1,483.50	1,483.50	30	30	100.0%			100%			2LDK(30)
R-4	NCR 西大濠	1,013.22	899.82	17	15	88.8%			100%			2LDK(15)、4LDK(2)
R-5	NCR 加古川	1,888.02	1,832.49	34	33	97.1%			100%			2LDK(34)
R-6	LM 前橋西片貝	1,284.45	1,184.34	23 (40) (注9)	21	92.2%		3%	97%			1DK(1)、2DK(3)、 2DK+S(4)、2LDK+S(1)、 3DK(2)、3LDK(12)
R-7	アブリーレ垂水	6,545.25	6,545.25	99	99	100.0%			100%			3LDK(99)
R-8	NCR 上本町	1,826.30	1,826.30	30	30	100.0%		26%	74%			1LDK(10)、1LDK+S(4)、 2LDK(6)、3LDK(10)
R-9	クレスト草津	13,452.80	13,452.80	540	540	100.0%	100%					1R(540)
	合計	153,429.01	140,713.59	3,766	3,499	91.7%	33%	30%	30%	4%	3%	

(注1) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「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) 「賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注3) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成17年8月31日現在、実際にエンド・テナント(後記「ハ、個別信託不動産概要(ロ)  
 「所在地」「土地」「建物」に関する説明)に定義されます。)との間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、  
 原則として信託受託者又はサプリース会社(後記「ハ、個別信託不動産概要(ロ)」「所在地」「土地」「建物」に関する説明)に  
 定義されます。)とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記  
 載に明白な誤謬がある場合は、第1期末保有資産の前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注4) 「賃貸可能戸数」欄には、平成17年8月31日現在、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5) 「賃貸戸数」欄には、平成17年8月31日現在、エンド・テナントに対して賃貸されている戸数を記載しています。

(注6) 「稼働率」欄は、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注7) 「住居タイプ比率」欄には、各住居タイプの住居の賃貸可能面積の合計が個々の信託不動産の賃貸可能面積の合計に占める割合を記  
 載しており、小数点以下を四捨五入しています。「タイプ別面積比率」欄に記載されている「S」は、シングルタイプを、「UF」  
 は、アーバンファミリータイプを、「F」は、ファミリータイプを、「P」は、プレミアムタイプをそれぞれ表しています。なお、  
 「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる面積の比率を記載しています。

(注8) 「間取り別戸数」欄には、間取り別の賃貸可能戸数を記載しています。「間取り別戸数」欄に記載されている間取りは以下の分類に  
 従って記載しています。

- 1R : 住宅が一居室で構成されその居室が台所と一体となっている住宅
- 1K : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅
- 1K+S : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸(サービスルーム)によって構成された住宅
- 1(2又は3)DK : 4.5畳以上の広さの台所兼食事室及びその他の1居室(2居室又は3居室)で構成されている住宅
- 1(2又は3)DK+S : 1(2又は3)DKに加えて1つの納戸(サービスルーム)で構成されている住宅
- LDK+S : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室及び1つの納戸(サービスルーム)で構成されている住宅
- 1(2、3又は4)LDK : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室(又は8畳以上の広さの居間兼食事室及びそれとは独立した台所)  
及びその他の1居室(2居室、3居室又は4居室)で構成されている住宅
- 1(2又は3)LDK+S : 1(2又は3)LDKに加えて1つの納戸(サービスルーム)で構成されている住宅
- その他 : 店舗、事務所等、住居以外の用途

(注9) 以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、第1期末保有資産に含まれる戸数を記載し、建物全体の戸数を括弧の中に記  
 載しています。

SH元住吉、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝

ロ. 信託不動産の収益状況

各信託不動産にかかる月額賃料、賃貸事業収入等の収益状況は、以下のとおりです。

収益状況に関する数値は、以下に従い算出されています。

- ・取得価格以外の金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合計しても必ずしも合計値と一致しません。
- ・取得価格については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- ・「月額賃料」「敷金・保証金等」「稼働率」は、平成17年8月31日現在のものを記載しています。
- ・「月額賃料」は、原則として、平成17年8月31日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。
- ・「敷金・保証金等」は、原則として、平成17年8月31日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成17年8月31日時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載しています。
- ・「賃貸料収入」には、賃貸料及び駐車場収入が含まれています。
- ・「その他収入」には、付帯収入及びその他賃貸事業収入が含まれています。
- ・貸倒引当金繰入額は、「その他」に含まれております。

＜信託不動産の収益状況＞

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4
名称	NCR南青山	NCR西麻布ツインタワー	NCR西麻布	NCRお茶の水
運用期間	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日
月額賃料	15,010	12,981	12,272	8,410
敷金・保証金等	34,186	49,334	15,797	25,974
稼働率	83.3%	84.6%	83.4%	87.3%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	148,001	114,466	122,166	82,784
賃貸料収入	142,814	110,867	113,250	79,020
その他収入	5,186	3,599	8,915	3,763
(B) 賃貸事業費用 小計	26,622	21,720	23,195	12,446
修繕維持費	6,428	4,934	6,142	2,529
水道光熱費	1,744	1,306	4,761	719
物件管理委託料	4,110	3,325	3,405	2,361
固定資産税等	659	1,549	1,377	1,037
保険料	344	307	313	244
仲介手数料及び広告費等	5,199	8,016	4,778	3,776
信託報酬	1,339	1,630	1,558	1,131
その他	6,795	648	857	646
(C) NOI (=A-B)	121,378	92,746	98,970	70,337
(D) 減価償却費	14,155	13,019	13,628	11,904
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	107,223	79,727	85,342	58,433
(F) 資本的支出	-	-	462	-
(G) NCF = (C) - (F)	121,378	92,746	98,508	70,337
取得価格 (百万円)	3,783	3,315	3,143	2,300

物件番号	C-5	C-6	C-7	C-8
名称	NCR参宮橋	NCR新宿壱番館	NCR新宿貳番館	NCR日本橋イースト
運用期間	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日
月額賃料	7,376	9,264	4,158	7,646
敷金・保証金等	15,219	19,159	7,905	15,112
稼働率	96.9%	97.2%	95.1%	94.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	65,360	85,887	38,998	61,037
賃貸料収入	64,013	81,391	35,891	58,332
その他収入	1,346	4,496	3,106	2,704
(B) 賃貸事業費用 小計	13,504	14,971	8,532	19,135
修繕維持費	3,748	3,848	2,234	2,911
水道光熱費	675	954	463	2,209
物件管理委託料	1,931	2,464	1,093	1,796
固定資産税等	2,566	1,703	862	1,053
保険料	187	214	104	193
仲介手数料及び広告費等	2,647	3,890	2,755	9,593
信託報酬	859	980	440	574
その他	887	914	577	804
(C) NOI (=A-B)	51,855	70,916	30,465	41,901
(D) 減価償却費	7,481	9,335	4,268	8,449
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	44,374	61,580	26,196	33,452
(F) 資本的支出	320	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	51,535	70,916	30,465	41,901
取得価格 (百万円)	1,734	1,978	889	1,622

物件番号	C-9	C-10	C-11	C-12
名称	NCR日本橋ウエスト	NCR銀座ツインⅠ	NCR銀座ツインⅡ	NCR原宿
運用期間	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日
月額賃料	6,482	5,109	4,881	5,060
敷金・保証金等	12,605	11,581	10,063	11,591
稼働率	88.6%	88.3%	97.3%	95.2%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	57,037	45,079	38,898	39,826
賃貸料収入	55,102	43,610	38,126	37,666
その他収入	1,935	1,469	772	2,160
(B) 賃貸事業費用 小計	11,542	7,999	7,762	13,396
修繕維持費	2,496	2,135	1,621	2,823
水道光熱費	2,031	672	646	448
物件管理委託料	1,679	1,284	1,155	1,135
固定資産税等	271	365	297	1,119
保険料	193	160	141	131
仲介手数料及び広告費等	3,463	2,739	3,230	6,333
信託報酬	566	283	283	562
その他	839	358	387	842
(C) NOI (=A-B)	45,494	37,079	31,136	26,429
(D) 減価償却費	8,634	7,372	6,453	5,570
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,860	29,707	24,682	20,859
(F) 資本的支出	-	-	-	1,450
(G) NCF = (C) - (F)	45,494	37,079	31,136	24,979
取得価格 (百万円)	1,480	1,133	968	1,220

物件番号	C-13	C-14	C-15	C-16
名称	NCR三田	NCR代々木上原	NCR千駄ヶ谷	NCR新宿7丁目
運用期間	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日
月額賃料	4,685	3,659	2,692	2,754
敷金・保証金等	9,370	7,610	7,096	5,508
稼働率	89.1%	100.0%	80.5%	90.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	43,160	30,874	25,068	22,769
賃貸料収入	39,167	29,228	23,241	20,090
その他収入	3,992	1,646	1,827	2,678
(B) 賃貸事業費用 小計	8,872	6,586	5,917	7,503
修繕維持費	2,090	2,059	1,835	1,657
水道光熱費	539	269	302	455
物件管理委託料	1,171	881	701	627
固定資産税等	356	732	796	1,044
保険料	132	91	80	100
仲介手数料及び広告費等	3,009	1,527	1,246	2,529
信託報酬	566	562	562	562
その他	1,005	462	391	525
(C) NOI (=A-B)	34,287	24,288	19,151	15,266
(D) 減価償却費	5,626	3,663	3,208	4,010
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,661	20,624	15,942	11,256
(F) 資本的支出	-	410	220	9,871
(G) NCF = (C) - (F)	34,287	23,878	18,931	5,395
取得価格 (百万円)	986	765	695	626

物件番号	C-17	C-18	C-19	C-20
名称	NCR市谷左内町	NCR日本橋人形町Ⅰ	NCR日本橋人形町Ⅱ	NCR新御茶ノ水
運用期間	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成17年2月25日 至：平成17年8月31日	自：平成17年2月25日 至：平成17年8月31日	自：平成17年2月25日 至：平成17年8月31日
月額賃料	2,125	5,011	6,102	5,620
敷金・保証金等	4,250	11,888	13,714	13,681
稼働率	75.9%	86.7%	92.9%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	22,236	29,539	34,503	32,549
賃貸料収入	21,023	27,882	34,488	32,230
その他収入	1,212	1,657	14	319
(B) 賃貸事業費用 小計	5,283	4,234	4,369	4,731
修繕維持費	1,654	1,375	1,330	1,168
水道光熱費	292	557	590	374
物件管理委託料	616	839	1,024	983
固定資産税等	677	-	-	-
保険料	81	133	131	108
仲介手数料及び広告費等	996	38	38	982
信託報酬	562	410	410	410
その他	402	880	844	702
(C) NOI (=A-B)	16,953	25,305	30,133	27,818
(D) 減価償却費	3,356	6,436	6,692	5,343
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,596	18,868	23,441	22,474
(F) 資本的支出	194	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,758	25,305	30,133	27,818
取得価格 (百万円)	577	1,230	1,290	1,160

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24
名称	NCR神保町	NCR日本橋人形町Ⅲ	NCR神保町Ⅱ	NCR銀座イーストⅢ
運用期間	自：平成17年6月10日 至：平成17年8月31日	自：平成17年6月10日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月5日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月5日 至：平成17年8月31日
月額賃料	10,230	6,814	6,514	3,508
敷金・保証金等	27,799	13,628	3,534	542
稼働率	94.7%	82.1%	100.0%	84.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	27,708	18,457	12,908	7,319
賃貸料収入	27,457	18,435	12,908	7,319
その他収入	251	22	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	2,887	1,984	1,137	893
修繕維持費	766	477	361	435
水道光熱費	416	219	80	61
物件管理委託料	959	624	306	139
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	113	71	36	28
仲介手数料及び広告費等	53	43	-	-
信託報酬	181	181	163	93
その他	396	364	188	135
(C) NOI (=A-B)	24,821	16,473	11,771	6,425
(D) 減価償却費	5,411	3,367	1,661	1,340
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,410	13,105	10,110	5,084
(F) 資本的支出	-	-	175	178
(G) NCF = (C) - (F)	24,821	16,473	11,595	6,247
取得価格 (百万円)	2,803	1,662	1,470	841

物件番号	C-25	C-26	C-27	C-28
名称	NCR新宿御苑Ⅰ	NCR笹塚	NCR高輪台	NCR日本橋人形町Ⅳ
運用期間	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日
月額賃料	16,000	12,757	4,649	4,638
敷金・保証金等	26,307	27,848	10,323	9,277
稼働率	100.0%	83.2%	83.7%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	18,064	14,888	5,390	5,237
賃貸料収入	18,064	14,488	5,231	5,237
その他収入	-	-	159	-
(B) 賃貸事業費用 小計	1,498	1,021	419	369
修繕維持費	690	541	90	90
水道光熱費	-	27	-	-
物件管理委託料	480	270	187	139
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	55	52	17	16
仲介手数料及び広告費等	-	-	-	-
信託報酬	191	76	76	76
その他	80	52	47	46
(C) NOI (=A-B)	16,566	13,867	4,970	4,867
(D) 減価償却費	4,347	3,775	1,281	1,324
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,218	10,091	3,689	3,542
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,566	13,867	4,970	4,867
取得価格 (百万円)	3,140	3,050	1,180	842

物件番号	C-29	C-30	M-1	M-2
名称	NCR新宿御苑Ⅱ	NCR銀座イーストⅣ	NCR目黒三田	NCR等々力
運用期間	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日
月額賃料	2,835	2,601	27,672	9,515
敷金・保証金等	-	5,827	193,158	28,556
稼働率	100.0%	90.0%	91.4%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	3,200	2,941	275,365	87,462
賃貸料収入	3,200	2,936	257,809	84,151
その他収入	-	5	17,556	3,311
(B) 賃貸事業費用 小計	238	371	44,541	16,172
修繕維持費	108	90	10,688	4,459
水道光熱費	1	-	7,992	775
物件管理委託料	-	104	8,259	2,499
固定資産税等	-	-	5,643	4,669
保険料	10	10	488	289
仲介手数料及び広告費等	-	-	7,479	2,190
信託報酬	76	76	2,983	917
その他	40	90	1,005	371
(C) NOI (=A-B)	2,962	2,570	230,824	71,290
(D) 減価償却費	901	822	33,336	10,457
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,061	1,747	197,487	60,832
(F) 資本的支出	-	-	629	1,352
(G) NCF = (C) - (F)	2,962	2,570	230,195	69,938
取得価格 (百万円)	580	510	6,066	1,850



物件番号	M-3	M-4	M-5	M-6
名称	NCR本所吾妻橋	NCR北沢	NCR目黒	NCR洗足公園
運用期間	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日
月額賃料	5,665	4,383	4,181	4,422
敷金・保証金等	11,330	12,805	8,362	8,844
稼働率	96.4%	86.2%	85.7%	90.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	51,857	43,279	38,954	41,637
賃貸料収入	50,808	41,206	37,632	38,889
その他収入	1,049	2,073	1,321	2,748
(B) 賃貸事業費用 小計	6,401	8,356	7,356	8,724
修繕維持費	1,930	2,362	2,064	2,102
水道光熱費	855	957	369	472
物件管理委託料	1,530	1,317	1,108	1,169
固定資産税等	276	1,305	1,023	2,025
保険料	201	125	135	141
仲介手数料及び広告費等	658	1,357	1,642	1,627
信託報酬	566	526	562	562
その他	382	404	451	623
(C) NOI (=A-B)	45,456	34,923	31,597	32,913
(D) 減価償却費	9,206	5,169	5,878	4,579
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,250	29,753	25,718	28,333
(F) 資本的支出	180	-	1,260	617
(G) NCF = (C) - (F)	45,276	34,923	30,337	32,295
取得価格 (百万円)	1,122	1,070	1,050	921

物件番号	M-7	M-8	M-9	M-10
名称	NCR経堂	NCR門前仲町	NCR田園調布	NCR根岸
運用期間	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日
月額賃料	3,829	2,952	2,609	1,668
敷金・保証金等	9,008	8,856	5,518	3,350
稼働率	81.2%	100.0%	93.5%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	40,350	25,694	21,529	16,239
賃貸料収入	38,429	25,694	20,309	14,514
その他収入	1,920	-	1,220	1,725
(B) 賃貸事業費用 小計	9,896	4,517	6,228	5,204
修繕維持費	4,488	1,597	1,708	1,982
水道光熱費	1,150	424	488	286
物件管理委託料	1,166	773	603	446
固定資産税等	1,664	709	1,182	460
保険料	173	93	100	67
仲介手数料及び広告費等	564	130	1,211	1,008
信託報酬	354	566	562	562
その他	334	221	371	389
(C) NOI (=A-B)	30,453	21,176	15,301	11,035
(D) 減価償却費	5,727	4,226	2,738	2,773
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,726	16,950	12,562	8,261
(F) 資本的支出	871	-	2,582	175
(G) NCF = (C) - (F)	29,582	21,176	12,718	10,859
取得価格 (百万円)	715	524	511	356

物件番号	M-11	M-12	M-13	M-14
名称	NCR上池台	NCR大塚	NCR森下	NCR若林公園
運用期間	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成17年2月25日 至：平成17年8月31日	自：平成17年2月25日 至：平成17年8月31日	自：平成17年4月21日 至：平成17年8月31日
月額賃料	1,007	5,975	5,045	4,469
敷金・保証金等	2,014	13,066	11,004	8,954
稼働率	67.8%	92.3%	100.0%	95.6%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	11,222	40,442	31,734	20,730
賃貸料収入	10,518	39,524	30,689	19,635
その他収入	703	917	1,045	1,095
(B) 賃貸事業費用 小計	2,909	5,554	5,118	3,497
修繕維持費	538	1,756	1,447	1,272
水道光熱費	53	393	439	267
物件管理委託料	312	1,177	907	651
固定資産税等	107	-	-	-
保険料	46	150	116	77
仲介手数料及び広告費等	372	654	911	845
信託報酬	562	410	410	247
その他	917	1,011	885	135
(C) NOI (=A-B)	8,312	34,887	26,615	17,233
(D) 減価償却費	2,034	7,215	5,630	3,744
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,278	27,672	20,985	13,488
(F) 資本的支出	208	157	167	200
(G) NCF = (C) - (F)	8,103	34,730	26,448	17,033
取得価格 (百万円)	238	1,290	985	970

物件番号	M-15	M-16	M-17	M-18
名称	NCR浅草橋	NCR学芸大学	NCR自由が丘	NCR目白イースト
運用期間	自：平成17年4月19日 至：平成17年8月31日	自：平成17年5月31日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月29日 至：平成17年8月31日
月額賃料	4,955	6,049	6,026	-
敷金・保証金等	10,784	12,458	13,567	-
稼働率	98.0%	94.6%	87.2%	0.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	25,757	23,169	6,858	4
賃貸料収入	18,095	11,398	6,808	-
その他収入	7,662	11,771	50	4
(B) 賃貸事業費用 小計	11,800	12,240	570	1,366
修繕維持費	1,237	635	243	258
水道光熱費	312	229	22	-
物件管理委託料	675	518	155	6
固定資産税等	-	-	-	-
保険料	83	55	20	18
仲介手数料及び広告費等	9,069	10,529	-	983
信託報酬	225	203	76	70
その他	196	66	51	28
(C) NOI (=A-B)	13,956	10,929	6,287	△1,362
(D) 減価償却費	3,973	3,378	1,485	1,420
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,982	7,551	4,802	△2,783
(F) 資本的支出	370	5,942	-	2830
(G) NCF = (C) - (F)	13,586	4,987	6,287	△4,193
取得価格 (百万円)	870	1,210	1,470	1,080

物件番号	M-19	G-1	G-2	G-3
名称	NCR入谷	NCR横浜イースト	NCR船橋本町	SH元住吉
運用期間	自：平成17年7月29日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日
月額賃料	666	33,125	6,192	6,889
敷金・保証金等	1,332	66,384	12,384	14,614
稼働率	18.2%	98.8%	100.0%	90.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	828	332,778	56,180	66,568
賃貸料収入	162	297,298	56,180	62,919
その他収入	666	35,479	-	3,649
(B) 賃貸事業費用 小計	2,066	62,911	6,880	18,671
修繕維持費	203	13,616	1,628	10,087
水道光熱費	-	2,958	31	1
物件管理委託料	19	8,885	2,809	1,875
固定資産税等	-	12,047	1,435	3,465
保険料	16	1,199	149	335
仲介手数料及び広告費等	1,736	19,163	-	2,251
信託報酬	43	2,391	562	524
その他	46	2,650	262	130
(C) NOI (=A-B)	△1,238	269,866	49,299	47,896
(D) 減価償却費	1,276	65,963	6,889	8,996
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	△2,514	203,903	42,410	38,900
(F) 資本的支出	-	-	-	535
(G) NCF = (C) - (F)	△1,238	269,866	49,299	47,361
取得価格 (百万円)	675	6,753	1,083	1,058

物件番号	G-4	G-5	G-6	G-7
名称	NCR豊田	NCR西船橋	NCR舞浜	NCR市川妙典
運用期間	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日
月額賃料	6,224	5,161	4,326	4,176
敷金・保証金等	13,146	10,312	8,652	8,352
稼働率	85.0%	96.3%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	58,448	48,606	44,581	42,159
賃貸料収入	54,777	43,247	40,362	37,983
その他収入	3,671	5,358	4,219	4,176
(B) 賃貸事業費用 小計	18,017	11,520	7,492	7,531
修繕維持費	7,083	3,848	1,299	1,115
水道光熱費	939	568	475	259
物件管理委託料	1,645	1,294	2,006	1,897
固定資産税等	2,960	1,739	1,358	1,282
保険料	305	152	131	113
仲介手数料及び広告費等	4,011	2,611	1,466	2,095
信託報酬	566	562	562	562
その他	506	743	192	204
(C) NOI (=A-B)	40,431	37,085	37,088	34,628
(D) 減価償却費	13,736	6,574	5,706	4,658
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,694	30,510	31,382	29,969
(F) 資本的支出	107	204	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	40,324	36,881	37,088	34,628
取得価格 (百万円)	1,053	997	844	769

物件番号	G-8	G-9	G-10	G-11
名称	NCR久米川	NCR浦安	NCR南行徳 I	NCR南行徳 II
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日
月額賃料	3,277	3,570	1,959	2,128
敷金・保証金等	6,552	7,140	3,918	4,382
稼働率	87.2%	100.0%	57.1%	85.7%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	31,957	32,450	30,492	22,107
賃貸料収入	29,440	32,450	27,737	20,191
その他収入	2,516	-	2,755	1,915
(B) 賃貸事業費用 小計	7,959	5,725	5,169	5,087
修繕維持費	3,053	1,013	1,506	1,260
水道光熱費	388	247	238	216
物件管理委託料	875	1,622	1,431	998
固定資産税等	1,061	1,144	1,086	812
保険料	166	106	105	78
仲介手数料及び広告費等	1,493	892	70	1,002
信託報酬	562	562	562	562
その他	358	135	169	156
(C) NOI (=A-B)	23,998	26,725	25,322	17,019
(D) 減価償却費	7,160	4,436	4,418	3,185
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,837	22,289	20,904	13,834
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,998	26,725	25,322	17,019
取得価格 (百万円)	715	653	648	447

物件番号	G-12	G-13	G-14	G-15
名称	NCR野毛山	NCR南林間	NCR湘南	LM淵野辺本町
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日
月額賃料	2,339	2,522	2,198	1,228
敷金・保証金等	4,664	6,424	4,396	2,456
稼働率	100.0%	100.0%	94.8%	79.9%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,178	21,690	20,939	10,897
賃貸料収入	19,996	20,535	18,763	10,653
その他収入	1,182	1,155	2,176	244
(B) 賃貸事業費用 小計	6,155	5,669	5,791	4,395
修繕維持費	2,574	1,489	2,070	2,296
水道光熱費	431	316	152	-
物件管理委託料	595	632	585	320
固定資産税等	859	924	711	787
保険料	83	126	94	128
仲介手数料及び広告費等	407	1,288	1,236	236
信託報酬	562	562	562	562
その他	643	329	378	64
(C) NOI (=A-B)	15,023	16,021	15,148	6,501
(D) 減価償却費	3,487	5,615	3,242	2,635
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,535	10,405	11,906	3,865
(F) 資本的支出	910	293	5,181	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,112	15,727	9,966	6,501
取得価格 (百万円)	469	456	445	222

物件番号	G-16	G-17	G-18	G-19
名称	LM東青梅第三	PT市川	PT塩焼	PT堀江
運用期間	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日	自：平成17年7月28日 至：平成17年8月31日
月額賃料	1,179	3,104	1,945	1,251
敷金・保証金等	2,352	7,314	3,983	2,502
稼働率	88.4%	100.0%	83.3%	91.4%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	11,426	3,735	2,432	1,609
賃貸料収入	10,035	3,735	2,432	1,609
その他収入	1,391	-	-	-
(B) 賃貸事業費用 小計	4,940	459	307	358
修繕維持費	2,505	163	135	207
水道光熱費	-	10	22	9
物件管理委託料	297	192	58	55
固定資産税等	602	-	-	-
保険料	145	12	11	5
仲介手数料及び広告費等	754	-	-	-
信託報酬	562	76	76	76
その他	72	3	3	3
(C) NOI (=A-B)	6,486	3,275	2,125	1,250
(D) 減価償却費	2,243	1,058	916	565
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,243	2,217	1,209	684
(F) 資本的支出	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,486	3,275	2,125	1,250
取得価格 (百万円)	175	620	310	193

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4
名称	NCR大通公園	五色山ハイツ	NCR西公園	NCR西大濠
運用期間	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月15日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日	自：平成16年12月17日 至：平成17年8月31日
月額賃料	4,273	4,455	2,394	1,457
敷金・保証金等	8,546	75,735	3,572	2,186
稼働率	94.9%	100.0%	100.0%	88.8%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	38,541	41,886	23,038	16,460
賃貸料収入	37,573	41,727	22,173	15,599
その他収入	967	159	865	861
(B) 賃貸事業費用 小計	8,507	6,041	5,587	4,072
修繕維持費	2,414	1,342	1,898	1,022
水道光熱費	547	81	417	339
物件管理委託料	1,122	1,484	708	470
固定資産税等	1,540	1,960	863	663
保険料	230	173	113	88
仲介手数料及び広告費等	940	179	510	443
信託報酬	562	356	562	562
その他	1,149	462	512	483
(C) NOI (=A-B)	30,033	35,845	17,450	12,387
(D) 減価償却費	11,214	9,387	4,705	2,831
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,818	26,457	12,744	9,556
(F) 資本的支出	194	496	196	388
(G) NCF = (C) - (F)	29,838	35,349	17,254	11,998
取得価格 (百万円)	726	720	379	258

物件番号	R-5	R-6	R-7	R-8
名称	NCR加古川	LM前橋西片貝	アプリーレ垂水	NCR上本町
運用期間	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成16年12月17日 至:平成17年8月31日	自:平成17年2月25日 至:平成17年8月31日	自:平成17年2月25日 至:平成17年8月31日
月額賃料	2,490	1,508	10,359	5,012
敷金・保証金等	5,700	3,016	31,074	14,845
稼働率	97.1%	92.2%	100.0%	100.0%
損益情報				
(A) 賃貸事業収入 小計	21,979	14,305	63,627	29,261
賃貸料収入	20,599	12,967	63,627	28,819
その他収入	1,380	1,338	-	442
(B) 賃貸事業費用 小計	6,636	6,320	717	6,690
修繕維持費	1,840	3,637	-	1,612
水道光熱費	101	1	-	567
物件管理委託料	626	382	-	863
固定資産税等	1,061	820	-	-
保険料	137	164	276	116
仲介手数料及び広告費等	1,845	632	-	2,602
信託報酬	562	562	438	307
その他	461	119	2	621
(C) NOI (=A-B)	15,343	7,985	62,910	22,571
(D) 減価償却費	2,545	3,378	12,326	5,750
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,798	4,607	50,584	16,820
(F) 資本的支出	262	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,080	7,985	62,910	22,571
取得価格 (百万円)	274	202	1,710	855

物件番号	R-9
名称	クレスト草津
運用期間	自:平成17年6月28日 至:平成17年8月31日
月額賃料	25,920
敷金・保証金等	27,000
稼働率	100.0%
損益情報	
(A) 賃貸事業収入 小計	55,725
賃貸料収入	54,848
その他収入	876
(B) 賃貸事業費用 小計	1,335
修繕維持費	1
水道光熱費	-
物件管理委託料	522
固定資産税等	-
保険料	294
仲介手数料及び広告費等	-
信託報酬	477
その他	38
(C) NOI (=A-B)	54,389
(D) 減価償却費	20,016
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,372
(F) 資本的支出	709
(G) NCF = (C) - (F)	53,680
取得価格 (百万円)	3,830

## ハ. 個別信託不動産概要

第1期末保有資産にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

### (イ) 「物件特性」欄に関する説明

- a. 「物件特性」欄の記載は、原則として株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社東京合同鑑定事務所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社東京カンテイ作成の各信託不動産にかかる鑑定評価書における記載に基づき作成しています。
- b. 駅からの徒歩による所要時間は、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第2号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

### (ロ) 「所在地」「土地」「建物」に関する説明

- a. 「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- b. 「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- c. 「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- d. 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- e. 「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- f. 「建ぺい率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- g. 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- h. 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
- i. 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。  
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階、B：地下
- j. 建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- k. 「PM会社」欄には、平成17年8月末日現在において、各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を既に委託し、また当該信託受益権取得後に委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- l. 「サブリース会社」欄は、平成17年8月末日現在を基準に記載しています。
- m. 「サブリース会社」欄には、第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人（以下「サブリース会社」といいます。）を記載しています。

す。「サブリース会社」欄に記載されているNCE S以外の以下の6社は、いずれもNCCの意向を受けて設立された特別目的会社です。

ニューシティ・リーシング・ワン有限会社  
ニューシティ・リーシング・ツー有限会社  
ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社  
ニューシティ・リーシング・フォー有限会社  
ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社  
ニューシティ・リーシング・シックス有限会社

平成17年8月末日現在、信託不動産の各物件について、NCE S及び上記6社のいずれかの会社をサブリース会社としてマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されています。本投資法人は、各信託不動産（アプリーレ垂水を除く。）の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得たうえ、マスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。従前の所有者（又は賃貸人）と賃貸借契約を締結している一部のエンド・テナントについては、平成17年8月末日現在において、賃貸人の変更に対する同意が未取得であるため、上記のサブリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。なお、本書において「エンド・テナント」とは、サブリース会社から転貸を受けている転借人及び信託受託者との間で直接の賃貸借契約が締結されている賃借人（サブリース会社を除きます。）を併せたものをいいます。上記のサブリース会社との間のマスターリース契約においては、信託受託者がサブリース会社から収受する賃料は、サブリース会社がエンド・テナントから収受する賃料と実質的に同額となっており、賃料の保証がされていません。

(ハ) 「受託者」欄に関する説明

UFJ 信託銀行株式会社は、平成17年10月1日をもって、三菱信託銀行株式会社と合併し、合併後の社名は、「三菱UFJ信託銀行株式会社」とされました。

(ニ) 「取得価格」欄に関する説明

金額は百万円未満を四捨五入しています。

(ホ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、当該資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b. 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- c. 本物件の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- d. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの



＜個別信託不動産概要＞

物件番号：C-1      物件名称：ニューシティレジデンス南青山					
物件特性	東京メトロ銀座線、千代田線、半蔵門線が乗り入れる「表参道」駅から徒歩13分の距離に位置します。建物は地上14階建てのタワー型マンションで、主要開口部は南、東及び西向きです。近隣には「骨董通り」等のショッピングストリートがあり、再開発が進行する六本木エリアまで道路距離で約1,500mです。				
所在地	(住所) 東京都港区南青山六丁目10番9号	(地番) 東京都港区南青山六丁目319番1			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	453.88㎡		所有形態	区分所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・車庫
	容積率/建ぺい率	500%/80%		構造・階数	RC、14F
受託者	UFJ信託銀行株式会社		延床面積	4,091.22㎡	
信託期間満了日	平成20年7月30日		賃貸可能面積	3,473.28㎡	
取得価格（百万円）	3,783		賃貸可能戸数	62戸	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・フォー有限公司		
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の一部につき都市計画道路の計画決定に基づき、都市計画道路による土地収用が実施された結果、現在の建物は基準容積率を超過する既存不適格建築物となっています。</p>				

物件番号：C-2      物件名称：ニューシティレジデンス西麻布ツインタワー					
物件特性	東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅及び東京メトロ千代田線「乃木坂」駅からそれぞれ徒歩11分の距離に位置します。建物は地上15階地下1階のタワー型マンションで、1フロア2住戸のレイアウトでプライバシーと採光に配慮されています。六本木周辺は六本木ヒルズのオープンに加え、防衛庁跡地の再開発への着手等、就業人口及び居住人口の増加が期待されています。				
所在地	(住所) 東京都港区西麻布二丁目26番20号	(地番) 東京都港区西麻布二丁目110番1			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	619.39㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	容積率/建ぺい率	600%/80%		構造・階数	SRC、15F/B1F
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	3,649.41㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能面積	3,296.44㎡	
取得価格（百万円）	3,315		賃貸可能戸数	60戸	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：C-3 物件名称：ニューシティレジデンス西麻布					
物件特性	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。六本木周辺は六本木ヒルズのオープンに加え、防衛庁跡地の再開発への着手等、就業人口及び居住人口の増加が期待されています。				
所在地	(住所) 東京都港区西麻布一丁目3番12号	(地番) 東京都港区西麻布一丁目3番19他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,410.40㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・駐車場
	容積率/建ぺい率	300%/60%		構造・階数	RC、5F/B1F
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	3,980.68㎡	
信託期間満了日	平成21年1月20日		賃貸可能面積	2,802.62㎡	
取得価格(百万円)	3,143		賃貸可能戸数	37戸	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は215%となっています。				

物件番号：C-4 物件名称：ニューシティレジデンスお茶の水					
物件特性	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅及び東京メトロ半蔵門線「神保町」駅からそれぞれ徒歩5分及び6分、JR中央本線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きで、南西側には小川広場(公園)があります。神保町は古くから古本屋街として知られていますが、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1号	(地番) 東京都千代田区神田小川町三丁目24番1他4筆			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	593.61㎡		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	容積率/建ぺい率	500%/80%		構造・階数	RC、8F
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	3,242.08㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能面積	2,507.30㎡	
取得価格(百万円)	2,300		賃貸可能戸数	44戸	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社		
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来500%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は480%となっています。				

物件番号：C-5 物件名称：ニューシティレジデンス参宮橋					
物件特性	小田急線「参宮橋」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は第二種低層住宅専用地域に指定されています。「参宮橋」駅から新都心「新宿」駅まで2駅です。東京都庁を擁する西新宿の高層オフィス街まで道路距離で約1,800mです。また、周辺には代々木公園・明治神宮があります。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区代々木四丁目52番12号	(地番) 東京都渋谷区代々木四丁目52番16他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,652.90㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第二種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	容積率/建ぺい率	200%/60%		構造・階数	RC、4F/B1F
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	2,369.00㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能面積	1,898.47㎡	
取得価格(百万円)	1,734		賃貸可能戸数	26戸	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：C-6 物件名称：ニューシティレジデンス新宿老番館					
物件特性	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅へ徒歩6分のほか、JR中央本線「大久保」駅へも徒歩7分、新都心新宿のターミナル駅である「新宿」駅へも徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は西向きです。周辺は中規模マンションと一般住宅が建ち並び閑静な住宅街であるとともに、近隣に北新宿の再開発地域があります。				
所在地	(住所) 東京都新宿区北新宿一丁目19番12号	(地番) 東京都新宿区北新宿一丁目301番52			
土地	所有形態	所有権	建物		
	面積	1,018.29㎡		所有形態	区分所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	居宅
	容積率/建ぺい率	300%/60%		構造・階数	RC、7F
受託者	みずほ信託銀行株式会社		延床面積	2,558.28㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日		賃貸可能面積	2,235.58㎡	
取得価格(百万円)	1,978		賃貸可能戸数	105戸	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定により70%となっています。</li> <li>3. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は229.2%となっています。</li> </ol>				

物件番号：C-7 物件名称：ニューシティレジデンス新宿式番館					
物件特性	東京メトロ丸の内線「西新宿」駅へ徒歩6分のほか、JR中央本線「大久保」駅へも徒歩7分、新都心新宿のターミナル駅である「新宿」駅へも徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は東向きです。周辺は閑静な住宅街であるとともに、近隣に北新宿の再開発地域があります。				
所在地	(住所) 東京都新宿区北新宿一丁目21番16号		(地番) 東京都新宿区北新宿一丁目301番2他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	779.81㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,129.86㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,024.49㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日		賃貸可能戸数	41戸	
取得価格(百万円)	889		建築年月日	平成14年4月24日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の一部(地番301番2)は建築基準法第42条第1項第3号(建築基準法第3章が適用されるに至った際すでに存在する道路・既存道路)に基づく道路です。当該道路については明確な権利に基づく通行権等又は取り決め等は存在しないものの、従前より近隣住民のための生活用道路として用いられ、道路上に交通標識・電柱も設置され、自動車による通行・駐停車等も行われる等、現在も継続的に近隣住民による利用がなされています。</li> <li>3. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。</li> <li>4. 信託不動産にかかる土地の容積率は300%ですが、前面道路幅員による制限により200.8%となっています。</li> </ol>				

物件番号：C-8 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋イースト					
物件特性	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅へ徒歩2分の距離に位置します。また、日比谷線「人形町」駅へも徒歩5分の距離です。「水天宮前」駅から「大手町」駅へは2駅、「人形町」駅から「日本橋」駅へは1駅です。建物の主要開口部は南東及び北東向きです。「水天宮前」駅には成田空港への玄関口となる東京シティーエアターミナルのほか、ロイヤルパークホテルもあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番13号		(地番) 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目8番20他5筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	343.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	2,370.62㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,940.94㎡	
信託期間満了日	平成20年7月30日		賃貸可能戸数	62戸	
取得価格(百万円)	1,622		建築年月日	平成15年4月25日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</li> </ol>				

物件番号：C-9 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋ウエスト					
物件特性	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅へ徒歩2分の距離に位置します。また、日比谷線「人形町」駅へも徒歩5分の距離です。建物の主要開口部は南東及び北東向きです。「水天宮前」駅から「大手町」駅へは2駅、「人形町」駅から「日本橋」駅へは1駅です。「水天宮前」駅前には成田空港への玄関口となる東京シティーエアターミナルのほか、ロイヤルパークホテルもあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番16号	(地番) 東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目38番26他5筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	354.16㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	2,374.79㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,858.34㎡	
信託期間満了日	平成20年7月30日		賃貸可能戸数	55戸	
取得価格(百万円)	1,480		建築年月日	平成15年4月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・レジデンス・フォー株式会社		
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来700%ですが、前面道路幅員による制限等により容積率は693%となっています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地のうち北東側道路(私道)の一部には、蛸殻町一丁目町内会にて管理所有している街灯が設置されています。</p>				

物件番号：C-10 物件名称：ニューシティレジデンス銀座ツインI					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩2分、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩6分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は中高層のオフィスビルやマンションが建ち並ぶ地域ですが、近年の新規供給によりマンションの割合が高まる傾向にあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区入船三丁目10番10号	(地番) 東京都中央区入船三丁目19番1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.21㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,915.85㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,444.52㎡	
信託期間満了日	平成20年11月20日		賃貸可能戸数	40戸	
取得価格(百万円)	1,133		建築年月日	平成15年9月18日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	<p>信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</p>				

物件番号：C-11 物件名称：ニューシティレジデンス銀座ツインII					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩5分、JR京葉線・東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は東向きです。周辺は中高層のオフィスビルやマンションが建ち並ぶ地域ですが、近年の新規供給によりマンションの割合が高まる傾向にあります。				
所在地	(住所) 東京都中央区入船二丁目6番4号	(地番) 東京都中央区入船二丁目11番10			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	212.30㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,419.05㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,244.54㎡	
信託期間満了日	平成20年11月20日		賃貸可能戸数	33戸	
取得価格(百万円)	968		建築年月日	平成15年9月18日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」によって一定の建物建築の際に容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。				

物件番号：C-12 物件名称：ニューシティレジデンス原宿					
物件特性	JR山手線「原宿」駅から徒歩8分、東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩12分の距離に位置します。周辺環境は比較的閑静な住宅街を形成しています。建物の主要開口部は東向きです。最寄りの「原宿」駅周辺に形成されるショッピング街に加え、渋谷・新宿等のターミナルのほか、明治神宮や代々木公園、神宮外苑等の緑豊かな施設も身近にある環境です。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目55番3号	(地番) 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目303番17			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	633.60㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,314.24㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,225.26㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	21戸	
取得価格(百万円)	1,220		建築年月日	平成12年9月12日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</li> <li>信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により、容積率は288%となっています。</li> </ol>				

物件番号：C-13 物件名称：ニューシティレジデンス三田					
物件特性	JR山手線「田町」駅から徒歩10分、都営三田線「三田」駅から徒歩8分に加え、都営大江戸線「赤羽橋」駅も徒歩6分で利用可能です。建物の主要開口部は東及び南向きです。周辺はマンションと事務所ビルの混在地域です。また、三田地区は、イタリアやオーストラリア等の各国大使館や慶應義塾大学も点在するエリアです。				
所在地	(住所) 東京都港区三田二丁目7番16号	(地番) 東京都港区三田二丁目6番5			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	205.11㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,257.94㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,128.80㎡	
信託期間満了日	平成21年4月27日		賃貸可能戸数	30戸	
取得価格(百万円)	986		建築年月日	平成15年2月20日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により、建ぺい率は100%となっています。</li> </ol>				

物件番号：C-14 物件名称：ニューシティレジデンス代々木上原					
物件特性	小田急線急行停車駅・東京メトロ千代田線始発駅の「代々木上原」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は北西向きです。周辺地域は中層マンションを中心として一般住宅や事務所併用住宅が建ち並ぶ住宅地域です。また、周辺には代々木公園があります。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区上原一丁目17番16号	(地番) 東京都渋谷区上原一丁目1338番17他5筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	486.70㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,051.36㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	811.95㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	25戸	
取得価格(百万円)	765		建築年月日	平成12年10月25日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 登記所備付の公図に記載されている本物件土地と隣接地(地番1340番6)との筆界が現況と相違しています(公図上は両土地が接している部分がありますが、現況は接していません)。</li> <li>2. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</li> <li>3. 建物延床面積にはゴミ置き場4.8㎡を含みます。</li> <li>4. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は208%となっています。</li> </ol>				

物件番号：C-15 物件名称：ニューシティレジデンス千駄ヶ谷					
物件特性	JR中央本線「千駄ヶ谷」駅から徒歩9分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。周辺には神宮外苑があります。また、通称「キラートリ」を通して東京メトロ銀座線「外苑前」駅まで徒歩15分の距離にあります。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番10号		(地番) 東京都渋谷区千駄ヶ谷二丁目9番6他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.06㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	885.63㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	803.03㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)	695			建築年月日	平成12年3月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は164%となっています。				

物件番号：C-16 物件名称：ニューシティレジデンス新宿7丁目					
物件特性	都営大江戸線「東新宿」駅から徒歩8分に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。周辺には早稲田大学や東京女子医大病院があります。また、新宿から一駅のJR山手線「新大久保」駅も徒歩13分の距離にあります。				
所在地	(住所) 東京都新宿区新宿七丁目17番16号		(地番) 東京都新宿区新宿七丁目83番他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	638.08㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,113.08㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	957.60㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	23戸
取得価格(百万円)	626			建築年月日	平成7年1月30日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による容積率の制限により、容積率は約218.4%となっています。				



物件番号：C-17 物件名称：ニューシティレジデンス市谷左内町					
物件特性	JR中央本線のほか、東京メトロ南北線・有楽町線・都営新宿線の計4路線が集まる「市ヶ谷」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は北西向きです。東京の中心部にありながら比較的閑静な場所に立地します。				
所在地	(住所) 東京都新宿区市谷左内町21番地		(地番) 東京都新宿区市谷左内町21番23他1筆		
土地	所有形態	所有権(注)	建物	所有形態	所有権
	面積	427.61㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、4F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	978.63㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	694.16㎡
信託期間満了日		平成20年7月24日		賃貸可能戸数	21戸
取得価格(百万円)		577		建築年月日	平成12年9月29日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地には、私道部分(2,177.56㎡)の共有持分(共有持分割合31分の2)が含まれていますが、上記土地面積には、当該私道部分の共有部分は含まれていません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる建物の敷地は公道に通じていないため、かかる私道を利用することによってのみ公道に出ることが可能です。かかる私道の一部を、隣接するほかの土地と交換するとの契約が締結される可能性があり、その場合には当該私道の形状が変わる可能性があります。信託不動産に関して特段の悪影響は予想されません。</p>				

物件番号：C-18 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町I					
物件特性	東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約4分、JR総武線「馬喰町」、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」、都営地下鉄浅草線「東日本橋」の各駅からそれぞれ5～6分程度の距離に位置します。4駅4路線を利用できることに加え、東京のオフィス中心街である丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と圧倒的な利便性を誇ります。主要開口部は南東向き、利便性を重んじるビジネスマンに適した物件と考えられます。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋富沢町7番15号		(地番) 東京都中央区日本橋富沢町10番19他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	245.67㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,923.30㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,747.90
信託期間満了日		平成22年12月10日		賃貸可能戸数	32
取得価格(百万円)		1,230		建築年月日	平成16年8月25日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限公司
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</p>				

物件番号： C-19 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅱ					
物件特性	本物件は最寄りの都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩約4分の他、JR総武線「馬喰町」、東京メトロ日比谷線「人形町」、都営地下鉄浅草線「東日本橋」の各駅からそれぞれ5から6分程度の距離に位置します。4駅4路線を利用できることに加え、東京のオフィス中心街である丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内であり、利便性が非常に高い立地です。主要開口部は北東向き、利便性を重んじるビジネスマンに適した物件と考えられます。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋富沢町8番12号	(地番) 東京都中央区日本橋富沢町8番13			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	276.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,970.14㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,826.80	
信託期間満了日	平成22年12月10日		賃貸可能戸数	38	
取得価格(百万円)	1,290		建築年月日	平成16年8月18日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</li> </ol>				

物件番号： C-20 物件名称：ニューシティレジデンス新御茶ノ水					
物件特性	本物件所在の神田淡路町は古くから学生街又は古本屋街として有名で、地域内には大手企業の本社が位置するほか、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されている地域です。徒歩2分の東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から「大手町」駅まで1駅、「東京」駅まで2駅です。主要開口部は南東及び北西向きとなっています。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地4	(地番) 東京都千代田区神田淡路町二丁目3番3他2筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	237.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、B1F/10F
	容積率/建ぺい率	600%/80% 500%/80%		延床面積	1,497.01㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,308.38	
信託期間満了日	平成22年9月30日		賃貸可能戸数	32	
取得価格(百万円)	1,160		建築年月日	平成16年7月27日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、566.95%となります(数値は建物エンジニアングレポートによります)。</li> </ol>				

物件番号： C-21 物件名称：ニューシティレジデンス神保町					
物件特性	本物件所在の神保町地域は古くから学生街又は古本屋街として有名ですが、近年は神保町一丁目南部地区市街地再開発事業の完成等、地域開発が促進されています。本物件はその開発地域の東側に近接する全戸南向きの物件です。本物件から徒歩3分の都営地下鉄三田線東京及び東京メトロ半蔵門線「神保町」駅からビジネスの中心「大手町」駅までは1駅の便利さです。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4号		(地番) 東京都千代田区神田小川町三丁目7番4		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	554.26㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	3,612.36㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,201.83	
信託期間満了日	平成22年10月28日		賃貸可能戸数	65	
取得価格(百万円)	2,803		建築年月日	平成16年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： C-22 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ					
物件特性	都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅のほか、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、JR総武線「馬喰町」駅までそれぞれ徒歩約3分、4分、東京メトロ日比谷線「人形町」駅まで徒歩約7分に立地しています。主要開口部は北東向き、4駅4路線を利用できる利便性に加え、東京のオフィス中心街である丸の内、大手町、日本橋等への直線距離も約1.7km以内と利便性が非常に高い立地です。				
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋富沢町12番11号		(地番) 東京都中央区日本橋富沢町7番11他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	387.12㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	480%/80%		延床面積	2,539.30㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,117.46	
信託期間満了日	平成23年2月3日		賃貸可能戸数	63	
取得価格(百万円)	1,662		建築年月日	平成16年12月20日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来480%ですが、中央区の「街並み誘導型地区計画」による緩和により容積率は576.00%となっています。				

物件番号： C-23 物件名称：ニューシティレジデンス神保町Ⅱ					
物件特性	東京メトロ半蔵門線「神保町」駅及び都営新宿線「神保町」駅を最寄駅（徒歩約4分）とする全戸南向きのシングルタイプのマンションです。都心にもかかわらず店舗、病院、公的機関等が近隣に所在する生活利便性の高い立地であり、単身者・DINKS等の居住者にとって都市の機能的な生活を満喫できるエリアとなっています。				
所在地	(住所) 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8号		(地番) 東京都千代田区神田神保町二丁目40番8		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	340.26㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,830.23㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,628.80	
信託期間満了日	平成25年6月30日		賃貸可能戸数	60	
取得価格(百万円)	1,470		建築年月日	平成16年5月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： C-24 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イーストⅢ					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅並びに東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅を最寄駅（徒歩約4分）とする北東・南西向きシングルタイプのマンションです。下町の面影を残しながらも都内各所への優れた交通利便性の高い立地であり、周辺には、店舗、病院、公的機関等の生活利便設備が完備されています。				
所在地	(住所) 東京都中央区入船二丁目8番8号		(地番) 東京都中央区入船二丁目15番2他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	189.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、12F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,116.75㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	972.51	
信託期間満了日	平成25年6月30日		賃貸可能戸数	41	
取得価格(百万円)	841		建築年月日	平成16年6月1日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</li> </ol>				

物件番号： C-25 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑 I					
物件特性	本物件は、都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約3分、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」駅徒歩約4分、JR・小田急・丸ノ内線「新宿」駅徒歩約10分に位置する主要開口部が南西向きのシングルタイプ及びアーバンファミリータイプのマンションです。周囲はマンション・店舗事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域であり、交通・生活とも利便性の高い物件です。本物件は株式会社ダイナシティへの一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。				
所在地	(住所) 東京都新宿区新宿二丁目14番4号	(地番) 東京都新宿区二丁目14番3			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	643.53㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、15F
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	3,891.30㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,594.16	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	108	
取得価格(百万円)	3,140		建築年月日	平成15年9月3日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> </ol>				

物件番号： C-26 物件名称：ニューシティレジデンス笹塚					
物件特性	京王線「笹塚」駅徒歩約4分に位置するアーバンファミリータイプを中心とする主要開口部は西向き及び南向きのマンションです。生活利便性、交通利便性も良好であり新宿区域を始めとした都心への接近性を重視するビジネスマン及び大学、専門学校等へ通学する学生等の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番17号	(地番) 東京都渋谷区笹塚一丁目61番7他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	909.33㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率(%) (用途地域指定)	500%/80% 400%/80%		延床面積	4,263.10㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,701.70	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	90	
取得価格(百万円)	3,050		建築年月日	平成16年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、445.18%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</li> </ol>				

物件番号： C-27 物件名称：ニューシティレジデンス高輪台					
物件特性	都営浅草線「高輪台」駅徒歩約4分に位置するアーバンファミリータイプを中心とする南向き主体のマンションです。近隣には高輪プリンスホテル・明治学院大学があり、落ち着いた環境の中にも文化の香り漂う地域です。周辺には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「高輪台」駅前周辺には近隣商店街が存し、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も良好です。				
所在地	(住所) 東京都港区高輪三丁目4番12号		(地番) 東京都港区高輪三丁目2番14		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.9㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,506.50㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,147.44	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	32	
取得価格(百万円)	1,180		建築年月日	平成16年2月23日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。				

物件番号： C-28 物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町IV					
物件特性	都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩約2分に位置する北西向きのシングルタイプのマンションです。加えてJR総武線「馬喰町」駅より徒歩約4分及び都営浅草線「東日本橋」駅より徒歩約3分に位置し、3駅3路線の利用が可能である等、生活利便性、交通利便性も良好です。都心への接近性、利便性を選好するビジネスマン及びその世帯等の需要が見込まれます。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 東京都中央区東日本橋三丁目5番6号		(地番) 東京都中央区東日本橋三丁目4番3		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	204.92㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	1,232.04㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,105.20	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	48	
取得価格(百万円)	842		建築年月日	平成15年4月22日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</li> <li>3. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> </ol>				

物件番号： C-29 物件名称：ニューシティレジデンス新宿御苑Ⅱ					
物件特性	新宿区の東部に位置し、東京メトロ丸の内線「新宿御苑」徒歩約5分、都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約9分、JR線等「新宿」駅から徒歩約16分に位置する南東向きのシングルタイプのマンションです。周辺は、マンション等が建ち並び、新宿駅徒歩圏内でありながら住居としての色彩の強い地域となっています。本物件は、株式会社ジョイントレントへの一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。				
所在地	(住所) 東京都新宿区新宿一丁目29番15号		(地番) 東京都新宿区新宿一丁目29番23		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	152.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、10F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	943.62㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	668.79	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	27	
取得価格(百万円)	580		建築年月日	平成16年3月26日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</li> <li>信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> <li>信託不動産にかかる土地の容積率は本来600%ですが、前面道路幅員による制限及び特定道路による緩和のため、容積率は482%となっています。</li> </ol>				

物件番号： C-30 物件名称：ニューシティレジデンス銀座イーストⅣ					
物件特性	東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約2分に位置し、また、JR京葉線及び東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅まで徒歩約8分と両駅の利用が可能である等、生活利便性、交通利便性の良好な全戸南向きのシングルタイプのマンションです。都心への接近性、利便性を愛好するビジネスマン及びその世帯等の需要が見込まれる物件です。				
所在地	(住所) 東京都中央区入船三丁目10番8号		(地番) 東京都中央区入船三丁目19番13		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	132.24㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	788.96㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	681.00	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	20	
取得価格(百万円)	510		建築年月日	平成15年12月8日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> <li>信託不動産にかかる土地については中央区の「街並み誘導型地区計画」により一定の建物建築の際には容積率が緩和されていますが、平成16年4月にかかる緩和幅が縮小された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</li> </ol>				

物件番号：M-1 物件名称：ニューシティレジデンス目黒三田					
物件特性	J R山手線や東急目黒線等、計4路線が集まる「目黒」駅から徒歩7分、「恵比寿」駅から徒歩10分の距離に位置します。建物の主面開口部は南西と北東です。周辺地域には、再開発事業の恵比寿ガーデンプレイス、目黒雅叙園を擁するアルコタワー等の大規模ビルが見受けられる一方、林試の森公園、国立自然教育園等の自然も残っています。				
所在地	(住所) 東京都目黒区三田一丁目7番13号		(地番) 東京都目黒区三田一丁目55番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,866.39㎡		用途	事務所・共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	7,347.97㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	5,264.94㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能戸数	41戸	
取得価格(百万円)	6,066		建築年月日	平成14年9月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：M-2 物件名称：ニューシティレジデンス等々力					
物件特性	本物件は東急田園都市線「二子玉川」駅と東急東横線「自由が丘」駅を沿線に有する東急大井町線「等々力」駅徒歩7分に位置します。周辺環境の多くは第一種低層住居専用地域に指定されており、比較的良好な住宅環境が保持されています。建物主要開口部は南西向きです。本物件北側には「等々力溪谷」で知られる谷沢川が流れています。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区中町一丁目16番7号		(地番) 東京都世田谷区中町一丁目40番3他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	3,660.77㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F/B2F
	容積率/建ぺい率	100%/50%		延床面積	3,905.32㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,863.78㎡	
信託期間満了日	平成20年7月22日		賃貸可能戸数	22戸	
取得価格(百万円)	1,850		建築年月日	平成5年3月29日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来50%ですが、第2種風致地区指定による制限により、建ぺい率は40%となっています。</li> <li>3. 信託不動産にかかる本件土地の一部(地番40番3、802.89㎡)は、世田谷区との土地使用貸借の合意に基づき、同区が無償で公園として使用しています。また、同区は、かかる土地の一部を同区が公園として供用するために必要な設備を設置することができます。</li> <li>4. 信託不動産にかかる土地である地番40番3は無道路地のため原則として建築物の敷地となりませんが、上記3の土地使用貸借、河川橋の設置、上記3の公園の管理用通路の設定等の条件の下で、地番40番3を一棟の敷地を含めた建ぺい率及び容積率の適用を世田谷区に許可された上で、建物が建築されています。よって、将来の建替時においては、世田谷区との再協議が必要となります。</li> </ol>				



物件番号：M-3 物件名称：ニューシティレジデンス本所吾妻橋					
物件特性	都営浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩9分のほか、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩18分の距離に位置します。建物の主要開口部は東及び西向きです。最寄り駅からビジネス街である「日本橋」、「新橋」、「汐留」等へのアクセスに恵まれるほか、周辺には小・中学校等の教育施設や、スーパー・銀行等が建ち並ぶ比較的交通利便性・生活利便性に恵まれた立地といえます。				
所在地	(住所) 東京都墨田区本所三丁目7番11号		(地番) 東京都墨田区本所三丁目18番4他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域・準工業地域		構造・階数	SRC、RC、14F
	容積率/建ぺい率	500%/80% 300%/60%		延床面積	2,540.32㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,255.87㎡	
信託期間満了日	平成21年1月19日		賃貸可能戸数	35戸	
取得価格(百万円)	1,122		建築年月日	平成15年9月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ431.51%・89.72%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の東側接面道路は、都市計画道路に指定されており、本件土地の一部(103.23㎡)が都市計画道路内に位置しています。</p>				

物件番号：M-4 物件名称：ニューシティレジデンス北沢					
物件特性	京王井の頭線「池ノ上」駅から徒歩5分、小田急線「東北沢」駅から徒歩7分、小田急線及び井の頭線の急行停車駅「下北沢」駅から徒歩12分と3駅2路線が利用可能な立地です。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は第一種低層住居専用地域に指定されており、比較的良好な住環境が保たれている地域です。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区北沢一丁目15番5		(地番) 東京都世田谷区北沢一丁目452番25		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	888.67㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	150%/50%		延床面積	1,662.45㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,220.16㎡	
信託期間満了日	平成21年3月10日		賃貸可能戸数	15戸	
取得価格(百万円)	1,070		建築年月日	平成14年1月8日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：M-5 物件名称：ニューシティレジデンス目黒					
物件特性	JR山手線ほか4路線が集まる「目黒」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は西向きです。本物件の東側には目黒川が流れており、その川沿いは約830本の桜が植えられた並木道となっています。				
所在地	(住所) 東京都目黒区目黒二丁目1番13号		(地番) 東京都目黒区目黒二丁目768番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	565.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,518.00㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,414.73㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	26戸
取得価格(百万円)	1,050			建築年月日	平成12年4月11日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は290.8%となっています。				

物件番号：M-6 物件名称：ニューシティレジデンス洗足公園					
物件特性	東急大井町線「北千束」駅から徒歩5分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は第一種低層住居専用地域に指定されており、一戸建てを中心とした比較的良好な住宅環境が保たれている地域です。周辺には洗足池公園があります。				
所在地	(住所) 東京都大田区南千束二丁目11番1号		(地番) 東京都大田区南千束二丁目200番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,826.66㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100%/50%		延床面積	1,818.62㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,608.40㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	19戸
取得価格(百万円)	921			建築年月日	平成7年4月12日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来50%ですが、第2種風致地区指定による建ぺい率の制限により、建ぺい率は40%となっています。</li> </ol>				

物件番号：M-7 物件名称：ニューシティレジデンス経堂					
物件特性	小田急線準急停車駅「経堂」駅から10分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺には区立南公園、南台公園、烏山川緑道等のほか、千歳郵便局、大型スーパーのライフ経堂店等があり、生活利便性に優れています。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区経堂五丁目33番13号		(地番) 東京都世田谷区経堂五丁目729番地1他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,056.06㎡		用途	事務所・共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,941.93㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,621.24㎡
信託期間満了日	平成21年2月19日			賃貸可能戸数	24戸
取得価格(百万円)	715			建築年月日	平成元年5月2日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社
特記事項	信託不動産のうち地番729番9の土地全部について、第三者の所有する世田谷区経堂五丁目729番5及び同所729番6の通行の便益に供するため、無償で地役権が設定され、地役権設定登記がなされています。また、当該第三者の所有する世田谷区経堂五丁目729番5及び同所729番6について、信託不動産にかかる土地である地番729番1及び地番729番9の土地全部の通行の便益に供するため、無償で地役権の設定を受けており、地役権設定登記がなされています。				

物件番号：M-8 物件名称：ニューシティレジデンス門前仲町					
物件特性	東京メトロ東西線及び都営大江戸線「門前仲町」駅からそれぞれ徒歩6分、5分の距離に位置します。周辺は中層マンションを中心として店舗併用住宅や店舗つきマンション、事務所ビルも散見される地域です。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 東京都江東区福住一丁目17番12号		(地番) 東京都江東区福住一丁目2番1他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	187.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,212.17㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	887.94㎡
信託期間満了日	平成21年4月27日			賃貸可能戸数	31戸
取得価格(百万円)	524			建築年月日	平成12年9月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン株式会社
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により、建ぺい率は100%となっています。				

物件番号：M-9 物件名称：ニューシティレジデンス田園調布					
物件特性	東急東横線「田園調布」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺は第一種住居専用地域に指定されており、一戸建てを中心とした比較的良好な住環境が保たれた地域です。多摩川にも程近い距離（南側約300m）です。敷地内には全戸分の駐車場が確保されています。				
所在地	(住所) 東京都大田区田園調布五丁目35番15号		(地番) 東京都大田区田園調布五丁目35番31		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,233.53㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100%/50%		延床面積	1,169.74㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,066.08㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	17戸	
取得価格（百万円）	511		建築年月日	平成7年7月17日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来50%ですが、第2種風致地区指定による制限により、建ぺい率は40%となっています。</li> </ol>				

物件番号：M-10 物件名称：ニューシティレジデンス根岸					
物件特性	東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩9分の距離に位置します。JR山手線の「鶯谷」駅までも徒歩13分です。建物の主要開口部は南東向きです。周辺地域はマンション、店舗、事務所が混在する商業地域です。				
所在地	(住所) 東京都台東区根岸四丁目15番16号		(地番) 東京都台東区根岸四丁目57番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	238.38㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域・商業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	300%/60% 500%/80%		延床面積	717.89㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	594.79㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	12戸	
取得価格（百万円）	356		建築年月日	平成12年7月5日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツアー株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ499.52%・99.95%となります（数値は建物エンジニアリングレポートによります。）。</li> <li>2. 信託不動産にかかる建物は、信託不動産にかかる土地の建ぺい率につき角地等緩和の適用を受けて建築されています。</li> </ol>				

物件番号：M-11 物件名称：ニューシティレジデンス上池台					
物件特性	東急池上線「長原」駅から徒歩4分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。いわゆるデザイナーズマンションとして、天井高を高く、窓の開口部も広くとった開放的なステューディオタイプが主な間取りです。昭和大学病院のある「旗の台」駅も徒歩5分の距離です。				
所在地	(住所) 東京都大田区上池台一丁目4番15号		(地番) 東京都大田区上池台一丁目109番1		
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	所有権
	面積	242.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	S、4F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	421.42㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	414.45㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	12戸	
取得価格(百万円)	238		建築年月日	平成14年3月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。土地賃借権について登記簿には、「譲渡、転貸できる」旨の特約が記載されていますが、土地賃貸借契約及び覚書により、「譲渡、転貸」は土地所有者の承諾を得ることが必要になっています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来200%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は約160%となっています。</p>				

物件番号：M-12 物件名称：ニューシティレジデンス大塚					
物件特性	JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、南と東へ緩やかな傾斜をもつ高台に位置し、南側は中高層のマンションや事務所ビルが建ち並ぶ閑静な地域です。山手線を最寄り駅にすることから、池袋のみならず、新宿、渋谷等に通勤する顧客をターゲットとしています。主要開口部は南向きと東向き。ダブルオートロック・TVモニター・2重鍵・防犯窓センサー等の設備があり、セキュリティを中心に、賃貸住宅としての優位な機能性を有しています。				
所在地	(住所) 東京都豊島区東池袋二丁目32番20号		(地番) 東京都豊島区東池袋二丁目2421番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	330.28㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域、商業地域		構造・階数	SRC、13F
	容積率/建ぺい率(用途地域指定)	400%/60% 700%/80%		延床面積	2,022.6㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,784.50	
信託期間満了日	平成22年9月30日		賃貸可能戸数	54	
取得価格(百万円)	1,290		建築年月日	平成16年9月1日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ656.38%・77.08%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります)。</p> <p>2. 豊島区中高層集合住宅建築指導要綱に基づき、一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、3台分につき、平成17年8月末日現在、確保されておりません。</p>				

物件番号： M-13 物件名称：ニューシティレジデンス森下					
物件特性	最寄り駅である都営地下鉄新宿線「森下」駅から至近の距離に位置します。都営地下鉄新宿線を利用した大手町（「小川町」駅乗換え）及び新宿方面、再開発により発展しつつある汐留エリアへのアクセスも容易です。全戸南向きという各住戸の配置の良加え、ダブルオートロック・TVモニター・2重鍵や防犯窓センサー等の設備があり、セキュリティに配慮した設備を有しています。				
所在地	(住所) 東京都江東区森下一丁目16番12号		(地番) 東京都江東区森下一丁目3番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	299.09㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,578.19㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,383.90	
信託期間満了日	平成22年10月15日		賃貸可能戸数	38	
取得価格(百万円)	985		建築年月日		
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： M-14 物件名称：ニューシティレジデンス若林公園					
物件特性	周辺には若林公園・烏山緑道があり閑静で良好な住宅環境を形成しています。南西角地に位置することに加え、主面開口部が南東向きと方位にも恵まれています。全住戸が幅8.3m以上の広い間口を有する住戸又は角住戸であり、開放感のある住戸プランが特徴です。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区若林四丁目39番4号		(地番) 東京都世田谷区若林四丁目334番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	800.22㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,809.79㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,425.43	
信託期間満了日	平成25年4月20日		賃貸可能戸数	23	
取得価格(百万円)	970		建築年月日	平成16年2月27日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。</li> <li>3. 「区役所周辺街づくり計画」の変更により隣地境界線からの外壁後退距離は1m以上と変更された結果、信託不動産にかかる建物は既存不適格の状態になっています。</li> </ol>				

物件番号： M-15 物件名称：ニューシティレジデンス浅草橋					
物件特性	JR総武線「浅草橋」駅及び都営浅草線「浅草橋」駅より徒歩5分のアーバンファミリータイプのマンションです。全戸南東向きと方位に恵まれ、かつ最寄り駅から都心への利便性も高い物件ですが、それに加え、基準階の天井高は約2.8メートル、良質な建具・内装、全部屋エアコン標準装備、TV付きジャグジーバスの付置等、仕様が充実しています。				
所在地	(住所) 東京都台東区柳橋二丁目16番21号		(地番) 東京都台東区柳橋二丁目11番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	447.57㎡		用途	居宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	1,701.28㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,537.84	
信託期間満了日	平成25年4月18日		賃貸可能戸数	32	
取得価格(百万円)	870		建築年月日	平成17年1月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来500%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は約360%となっています。</p> <p>3. 台東区集合住宅建築指導要綱に基づき、一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、6台分につき、平成17年8月末日現在、確保されていません。</p>				

物件番号： M-16 物件名称：ニューシティレジデンス学芸大学					
物件特性	最寄り駅 東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩8分、周辺は閑静な住宅地です。「学芸大学」駅からJR山手線「渋谷」駅までは急行を利用して約8分、集客力の高い「自由が丘」駅や「代官山」駅へのアクセスも各駅を利用して約5分以内と利便性にも優れた立地です。主要開口部は南東向きのアーバンファミリータイプのマンションです。				
所在地	(住所) 東京都世田谷区下馬六丁目46番6号		(地番) 東京都世田谷区下馬六丁目54番2他		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	970.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造・階数	RC、4F
	容積率/建ぺい率	150%/50%		延床面積	1,919.59㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,602.88	
信託期間満了日	平成25年5月31日		賃貸可能戸数	38	
取得価格(百万円)	1,210		建築年月日	平成17年4月14日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： M-17 物件名称：ニューシティレジデンス自由が丘					
物件特性	東急東横線及び東急大井町線「自由が丘」駅徒歩約8分に位置する西向き・東向き主体のアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。当該最寄駅から東急東横線を利用して「渋谷」駅まで約15分、東急大井町線を利用して「目黒」駅へも約15分と交通利便性に優れています。周辺は、比較的規模の大きな画地に高級マンションと風格ある戸建住宅が混在する閑静な住宅街を形成しています。				
所在地	(住所) 東京都目黒区自由が丘一丁目20番1号		(地番) 東京都目黒区自由が丘一丁目330番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	857.39㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	150%/60% 200%/60%		延床面積	1,775.97㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,472.47
信託期間満了日	平成25年7月31日			賃貸可能戸数	40
取得価格(百万円)	1,470			建築年月日	平成16年4月26日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、180.51%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。</p>				

物件番号： M-18 物件名称：ニューシティレジデンス目白イースト					
物件特性	本物件は、最寄駅であるJR山手線「目白」駅及び「高田馬場」駅よりそれぞれ徒歩約14分、都電荒川線「学習院下」駅より徒歩約1分、平成19年度に開通予定とされる東京メトロ13号線の新駅(仮称：雑司ヶ谷駅)より徒歩6分に位置する全戸東向きのアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。周辺は学習院大学や日本女子大学があり、落ち着いた環境の中にも文教の香りが漂う地域です。				
所在地	(住所) 東京都豊島区高田二丁目8番16号		(地番) 東京都豊島区高田二丁目519番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	584.69㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,796.22㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,658.90
信託期間満了日	平成25年7月31日			賃貸可能戸数	29
取得価格(百万円)	1,080			建築年月日	平成17年4月23日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。				



物件番号： M-19 物件名称：ニューシティレジデンス入谷					
物件特性	本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約3分及び「三ノ輪」駅まで徒歩約9分に位置する全戸南東向きのアーバンファミリータイプ及びファミリータイプのマンションです。交通利便性が良いことに加え、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性にも富んでいます。				
所在地	(住所) 東京都台東区下谷三丁目1番28号		(地番) 東京都台東区下谷三丁目163番11		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	209.05㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	1,561.67㎡
	容積率/建ぺい率	700%/80%		延床面積	SRC、12F
受託者		みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,415.15
信託期間満了日		平成25年7月31日		賃貸可能戸数	22
取得価格(百万円)		675		建築年月日	平成17年6月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： G-1 物件名称：ニューシティレジデンス横浜イースト					
物件特性	本物件は「横浜」駅から徒歩6分に位置します。建物は地上21階の超高層建物(約71.3m)で主要開口部は南東向きです。建物には免震装置が設置されています。横浜駅は一日の乗降客数が1,922,000人(平成14年)を数える神奈川県下一番のターミナル駅です。周辺は事務所とマンションが混在する地域です。				
所在地	(住所) 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1号		(地番) 神奈川県横浜市神奈川区金港町8番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	2,342.18㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、21F
	容積率/建ぺい率	500%/80%		延床面積	17,433.76㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	12,349.46㎡
信託期間満了日		平成21年4月27日		賃貸可能戸数	228戸
取得価格(百万円)		6,753		建築年月日	平成15年3月13日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来500%ですが、横浜市市街地環境設計制度による容積率の緩和により、容積率は579.96%となっています。</li> <li>2. 建物の延床面積には駐車場(鉄骨造、平屋)218.72㎡を含みます。</li> </ol>				

物件番号：G-2 物件名称：ニューシティレジデンス船橋本町					
物件特性	J R総武線、東武野田線「船橋」駅、及び京成本線「京成船橋」駅より徒歩3～4分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。沿線有数の繁華街である「船橋」駅周辺は再開発事業も進み、ターミナル都市として更なる発展が期待されています。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 千葉県船橋市本町四丁目4番8号		(地番) 千葉県船橋市本町四丁目1285番19		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	462.84㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,826.01㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,496.40㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	86戸	
取得価格(百万円)	1,083		建築年月日	平成9年3月21日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	
特記事項	1. 建物延床面積にはゴミ置き場(コンクリートブロック造)5.31㎡を含みます。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は360%となっています。				

物件番号：G-3 物件名称：ゾンネンハイム元住吉					
物件特性	東急東横線「元住吉」駅から通称「プレーメン通り商店街」を通過して徒歩12分の距離に位置します。建物はL型形状の2棟配棟で主要開口部は南及び東向きです。本物件が所在する川崎市中原区には富士通株式会社・日本電気株式会社・キヤノン株式会社等の事業所があります。				
所在地	(住所) 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町8番8号		(地番) 神奈川県川崎市中原区井田中ノ町164番2他1筆		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,706.37㎡		用途	居宅・事務所
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・近隣商業地域		構造・階数	RC、7F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/80% 200%/60%		延床面積	4,775.59㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,910.25㎡	
信託期間満了日	平成21年2月19日		賃貸可能戸数	57戸	
取得価格(百万円)	1,058		建築年月日	平成3年4月19日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	
特記事項	1. 信託不動産の建物は区分所有建物であり、信託不動産にかかる管理規約によれば、信託受託者は管理組合の総会において過半数の議決権を有しています。敷地権につき、登記がなされています。 2. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ257.63%・76.52%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)。				

物件番号：G-4 物件名称：ニューシティレジデンス豊田					
物件特性	JR中央本線「豊田」駅から徒歩13分の距離に位置します。建物はL型で主要開口部は南及び東向きです。豊田から八王子にかけて、JR中央本線沿線には株式会社東芝、日野自動車株式会社・オリンパス株式会社等の事業所が所在しています。また、「豊田」駅から4路線の集中する「立川」駅までは2駅です。				
所在地	(住所) 東京都日野市旭が丘三丁目2番23号	(地番) 東京都日野市旭が丘三丁目2番23			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,904.85㎡		用途	居宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	SRC、8F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	3,878.99㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,630.55㎡	
信託期間満了日	平成21年1月21日		賃貸可能戸数	67戸	
取得価格(百万円)	1,053		建築年月日	平成4年6月29日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー株式会社		
特記事項	信託不動産にかかる建物は区分所有建物ですが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、ほかに区分所有者は存在しません。				

物件番号：G-5 物件名称：ニューシティレジデンス西船橋					
物件特性	JR総武線・東京メトロ東西線等の4路線が利用可能な「西船橋」駅から徒歩3分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。周辺地域は中高層マンションのほか、事務所ビル等が見られる地域です。				
所在地	(住所) 千葉県船橋市西船四丁目19番16号	(地番) 千葉県船橋市西船四丁目308番1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	657.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、10F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,869.09㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,597.32㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	81戸	
取得価格(百万円)	997		建築年月日	平成13年3月2日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー株式会社		
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-6 物件名称：ニューシティレジデンス舞浜					
物件特性	JR京葉線「舞浜」駅から徒歩15分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺地域は区画整然とした街路に沿って比較的新しい建物が連坦して、居住環境は比較的良好です。				
所在地	(住所) 千葉県浦安市富士見五丁目14番17号			(地番) 千葉県浦安市富士見五丁目2405番1	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	696.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,422.75㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,287.72㎡
信託期間満了日	平成21年3月21日			賃貸可能戸数	61戸
取得価格(百万円)	844			建築年月日	平成15年3月28日
PM会社	株式会社ダイニチ			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-7 物件名称：ニューシティレジデンス市川妙典					
物件特性	東京メトロ東西線「妙典」駅より徒歩9分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺は大型マンションや学校が多く立地する住宅街です。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 千葉県市川市塩焼二丁目14番20号			(地番) 千葉県市川市塩焼二丁目17番28	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	635.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,284.11㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,218.00㎡
信託期間満了日	平成21年3月21日			賃貸可能戸数	58戸
取得価格(百万円)	769			建築年月日	平成15年3月15日
PM会社	株式会社ダイニチ			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社
特記事項	信託財産の土地にかかる建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号：G-8 物件名称：ニューシティレジデンス久米川					
物件特性	西武新宿線「久米川」駅から徒歩9分、「東村山」駅から徒歩12分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。近隣には東村山市役所をはじめ、両方の最寄駅にイトーヨーカドーや西友等の大型スーパーがあります。				
所在地	(住所) 東京都東村山市本町一丁目12番1号		(地番) 東京都東村山市本町一丁目12番1		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,144.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・準住居地域		構造・階数	SRC、7F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,178.64㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	2,013.93㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	31戸	
取得価格(百万円)	715		建築年月日	平成11年12月6日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地の東側道路境界線沿いの幅約5mが都市計画道路(東3・3・8号線)の予定地となっています。なお、従前の所有者と東村山市との間の協定書に基づき、①都市計画事業実施の際には協力すること、②目的物件を分譲する際には都市計画道路の将来拡張計画の変更が予定されていることを購入者に伝えることが必要とされます。都市計画道路が事業実施され容積率が見直されない場合、道路提供部分の容積消化分が基準容積率を超過し、既存不適格建物になる可能性があります。</p> <p>2. 建物延床面積には、電気室・ポンプ室(21.36㎡)が含まれます。</p>				

物件番号：G-9 物件名称：ニューシティレジデンス浦安					
物件特性	本物件は東京メトロ東西線「浦安」及び「南行徳」駅からそれぞれ徒歩8、7分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。2駅利用の駅前に商業地域が形成されていることから、生活利便性は比較的良好です。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 千葉県市川市新井三丁目30番4号		(地番) 千葉県市川市新井三丁目30番3他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	553.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,137.97㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,074.53㎡	
信託期間満了日	平成21年3月21日		賃貸可能戸数	51戸	
取得価格(百万円)	653		建築年月日	平成15年2月14日	
PM会社	株式会社ダイニチ		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限公司	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号：G-10 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳 I					
物件特性	東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩13分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。周辺にはダイエーとヤマダ電機を核とした大型複合ショッピングセンターがあります。				
所在地	(住所) 千葉県市川市南行徳四丁目1番26号			(地番) 千葉県市川市南行徳四丁目1番6	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	530.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,091.40㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,031.81㎡
信託期間満了日	平成21年3月21日			賃貸可能戸数	49戸
取得価格(百万円)	648			建築年月日	平成15年3月14日
PM会社	株式会社ダイニチ			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-11 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳 II					
物件特性	東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩12分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東及び北東向きです。周辺にはダイエーとヤマダ電機を核とした大型複合ショッピングセンターがあります。				
所在地	(住所) 千葉県市川市南行徳四丁目1番5号			(地番) 千葉県市川市南行徳四丁目1番46	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	面積	377.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	810.22㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	724.63㎡
信託期間満了日	平成21年3月21日			賃貸可能戸数	35戸
取得価格(百万円)	447			建築年月日	平成15年3月14日
PM会社	株式会社ダイニチ			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：G-12 物件名称：ニューシティレジデンス野毛山					
物件特性	京浜急行線「日の出町」駅から徒歩1分の駅前の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。みなとみらい(MM)21地区の玄関口であるJR根岸線「桜木町」駅、横浜の官庁やオフィスが集まり中華街の玄関口でもある「関内」駅までそれぞれ道路距離で約700m、1,000mの位置です。「日の出町」駅から「横浜」駅までは2駅4分です。				
所在地	(住所) 神奈川県横浜市中区日ノ出町1番6号		(地番) 神奈川県横浜市中区日ノ出町一丁目6番他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	626.99㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	830.85㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	744.90㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	30戸	
取得価格(百万円)	469		建築年月日	平成12年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地と西側隣接地(地番14)との境界付近で登記所備付の公図に記載されている土地の形状が現況と相違しています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により容積率は324%となっています。</p>				

物件番号：G-13 物件名称：ニューシティレジデンス南林間					
物件特性	小田急江ノ島線「南林間」駅から徒歩2分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。周辺地域は中層の雑居ビル、マンション、飲食店が混在する商業地域です。				
所在地	(住所) 神奈川県大和市南林間二丁目11番16号		(地番) 神奈川県大和市南林間二丁目3343番49他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	428.78㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、8F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,615.17㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,489.44㎡	
信託期間満了日	平成20年7月24日		賃貸可能戸数	29戸	
取得価格(百万円)	456		建築年月日	平成14年4月16日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：G-14 物件名称：ニューシティレジデンス湘南					
物件特性	J R東海道本線「茅ヶ崎」駅から徒歩14分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。本物件から茅ヶ崎海岸までは徒歩3分の距離にあります。茅ヶ崎駅までの道は平坦な一本道でバスの利用も可能です。				
所在地	(住所) 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目20番4号		(地番) 神奈川県茅ヶ崎市東海岸南一丁目11323番34他7筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,315.73㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域・第一種住居地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	100/50 200/60		延床面積	1,121.98㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,082.28㎡
信託期間満了日		平成20年7月24日		賃貸可能戸数	19戸
取得価格(百万円)		445		建築年月日	平成12年2月25日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の東側が接面する舗装県道は都市計画道路で、都市計画道路予定線は現況道路境界線から約5.7m西方の敷地内を通過しています。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の容積率・建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ153.15%、55.31%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</li> <li>3. 信託不動産にかかる建物の建築の際に、従前の所有者と茅ヶ崎市との間の協定により一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、4台分につき、平成17年8月末日現在、確保されておりません。</li> </ol>				

物件番号：G-15 物件名称：ライオンズマンション淵野辺本町					
物件特性	J R横浜線「淵野辺」駅から徒歩19分の距離に位置します。建物の主要開口部は南東向きです。「町田」駅から「橋本」駅にかけてのJ R横浜線沿線には日本電気株式会社、三菱重工業株式会社、日産自動車株式会社等の事業所が所在しており、「淵野辺」駅を最寄り駅とした青山学院大学もあります。				
所在地	(住所) 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目38番13		(地番) 神奈川県相模原市淵野辺本町四丁目1043番2		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物	所有形態	区分所有権
	面積	919.01㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	SRC、RC、9F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,788.58㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	997.92㎡
信託期間満了日		平成20年7月24日		賃貸可能戸数	15戸
取得価格(百万円)		222		建築年月日	平成3年8月30日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</li> <li>2. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の所有部分は26戸中15戸であるため管理規約上過半数の議決権を有しています。敷地権につき登記がなされています。</li> </ol>				



物件番号：G-16 物件名称：ライオンズマンション東青梅第三					
物件特性	JR青梅線「東青梅」駅から徒歩8分に位置します。建物の主要開口部は東向きです。最寄の東青梅駅周辺には市役所関連諸施設、スーパー、金融機関が存する等、生活利便性は比較的良好です。				
所在地	(住所) 東京都青梅市東青梅六丁目10番2号		(地番) 東京都青梅市東青梅六丁目10番2他3筆		
土地	所有形態	所有権 (共有)	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,057.87㎡		用途	居宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,076.85㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	659.03㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	33戸
取得価格 (百万円)	175			建築年月日	平成4年5月12日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<p>1. 信託不動産にかかる土地のうち、東京都青梅市東青梅六丁目10番9、同所10番10及び同所10番12の土地につき東京電力株式会社を地役権者とする送電線設置のための地役権が設定されており、送電線設置路の送電線路から一定の範囲内における建造物の築造等が禁止されています。</p> <p>2. 信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の共用持分割合は197,666分の65,903であるため管理規約上過半数の議決権を有していませんが、特別決議事項においては単独の反対により議案の可決を妨げることは可能です。敷地権につき登記がなされています。</p> <p>3. 隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</p>				

物件番号：G-17 物件名称：パークテラス市川					
物件特性	JR総武線「市川」駅より徒歩約4分及び京成電鉄本線「市川真間」より徒歩約6分に位置する南向き・北向きのシングルタイプのマンションです。「市川」駅から「東京」駅まで快速を利用して約20分と都心への接近性は良好です。周囲は徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「市川」駅前周辺には商業施設が集積しており、通勤・通学、買い物をはじめとする日常における生活上の利便性は良好と考えられます。1階店舗を除く全ての住戸は現在住宅用途として一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 千葉県市川市市川一丁目24番3号		(地番) 千葉県市川市市川一丁目1045番4他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	228.63㎡		用途	共同住宅、事務所
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	1,063.41㎡
受託者	新生信託銀行株式会社			賃貸可能面積	876.89
信託期間満了日	平成25年7月31日			賃貸可能戸数	40
取得価格 (百万円)	620			建築年月日	平成16年4月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号： G-18 物件名称：パークテラス塩焼					
物件特性	東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩約13分、「塩焼4丁目」バス停まで徒歩約4分の位置に所在する南向き主体のシングルタイプのマンションです。「妙典」駅から「大手町」駅までは約25分と都心へのアクセスが良好です。また、隣接する地域には徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「妙典駅」周辺には大型スーパーマーケット等があり、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も魅力的な物件です。				
所在地	(住所) 千葉県市川市塩焼四丁目12番22号		(地番) 千葉県市川市塩焼四丁目12番地94他4筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	485.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	871.84㎡
受託者	新生信託銀行株式会社		賃貸可能面積	583.76	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	36	
取得価格(百万円)	310		建築年月日	平成5年4月30日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定による緩和により建ぺい率は70%となっています。				

物件番号： G-19 物件名称：パークテラス堀江					
物件特性	JR京葉線「新浦安」駅から徒歩で約22分、当該物件の最寄バス停「東野一丁目」より徒歩約2分の位置に所在する南向きシングルタイプのマンションです。京葉線「新浦安」駅から「東京」駅まで快速を利用して約15分と都心へのアクセスも良好です。徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、南西側には近隣商店街があり、通勤・通学、買い物をはじめとする生活利便性も魅力的な物件です。				
所在地	(住所) 千葉県浦安市堀江一丁目2番14号		(地番) 千葉県浦安市堀江一丁目1671番他1筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	280.96㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	407.62㎡
受託者	新生信託銀行株式会社		賃貸可能面積	374.33	
信託期間満了日	平成25年7月31日		賃貸可能戸数	22	
取得価格(百万円)	193		建築年月日	平成3年3月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：R-1 物件名称：ニューシティレジデンス大通公園					
物件特性	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩5分に位置します。建物の主要開口部は南向きです。周辺には合同庁舎や裁判所等の公共公益施設及びオフィスビルが建ち並び、また札幌医大病院をはじめとする規模の大きな病院も所在しています。				
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番地60		(地番) 北海道札幌市中央区南一条西十三丁目4番60		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	804.79㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、9F/B1F
	容積率/建ぺい率	400%/80%		延床面積	3,692.02㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	2,996.24㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	40戸
取得価格(百万円)	726			建築年月日	平成12年10月13日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。				

物件番号：R-2 物件名称：五色山ハイツ					
物件特性	JR山陽本線「垂水」駅から徒歩12分、山陽電鉄本線「霞ヶ丘」駅から徒歩6分の距離に位置します。建物の主要開口部は南向きです。南傾斜の高台に建っています。「霞ヶ丘」駅から神戸の中心地「三宮」駅までは「垂水」駅を経由して5駅18分の距離です(乗り換え時間は含みません)。「垂水」駅の海側にはマリニピア神戸(ショッピングセンター)が開業しています。本物件は、現在法人の社宅用途として、一括賃貸されている物件です。				
所在地	(住所) 兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目20番18号		(地番) 兵庫県神戸市垂水区五色山四丁目1508番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,923.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、7F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	2,470.13㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	2,253.34㎡
信託期間満了日	平成21年2月19日			賃貸可能戸数	33戸
取得価格(百万円)	720			建築年月日	平成5年8月19日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・フォー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の北側道路は、都市計画道路であり、利用上の制限が課される可能性があります。</li> <li>2. 建物延床面積には、電気室(21㎡)、ポンプ室(20.65㎡)及び自転車置き場(35.7㎡)が含まれます。</li> </ol>				

物件番号：R-3 物件名称：ニューシティレジデンス西公園					
物件特性	福岡市営地下鉄1号線「大濠公園」駅から徒歩7分に位置します。建物の主要開口部は南向きです。「西新」駅から「姪浜」駅までの間では近年活発に住宅開発が行われているエリアです。本物件の近くには西公園のほか、大濠公園、舞鶴公園もあります。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目5番6号		(地番) 福岡県福岡市中央区荒戸二丁目141番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	642.24㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	300%/80%		延床面積	1,578.37㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,483.50㎡
信託期間満了日		平成20年7月24日		賃貸可能戸数	30戸
取得価格(百万円)		379		建築年月日	平成12年10月12日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：R-4 物件名称：ニューシティレジデンス西大濠					
物件特性	福岡市営地下鉄1号線「西新」駅、「唐人町」駅それぞれ徒歩8、10分の距離に位置します。建物の主要開口部は南西向きです。「西新」駅から「姪浜」駅までの間では近年活発に住宅開発が行われているエリアです。本物件の近くには西公園のほか、大濠公園及び舞鶴公園もあります。				
所在地	(住所) 福岡県福岡市中央区今川二丁目7番44号		(地番) 福岡県福岡市中央区今川二丁目七区365番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	763.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、5F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,099.47㎡
受託者		UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,013.22㎡
信託期間満了日		平成20年7月24日		賃貸可能戸数	17戸
取得価格(百万円)		258		建築年月日	平成12年5月15日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス			サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号：R-5 物件名称：ニューシティレジデンス加古川					
物件特性	J R山陽本線「加古川」駅から徒歩18分に位置します。建物は老番館、式番館の2棟から構成されており、それぞれの主要開口部は南及び南東向きです。山陽本線快速で「三ノ宮」駅まで約29分、「大阪」駅まで50分です。周辺は一般住宅を中心にマンション、店舗も見られる住宅地域です。				
所在地	(住所) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字397番地1、380番地1		(地番) 兵庫県加古川市加古川町美乃利字知原380番1他3筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5,833.65㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、3F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	1,918.62㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,888.02㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	34戸
取得価格(百万円)	274			建築年月日	平成12年9月8日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>筆界確認書記載の当該各境界の記載の一部に不備があることにより、隣地所有者との間での一部の境界合意の存否は必ずしも明らかではありません。</li> <li>信託不動産にかかる土地は不整形地であり、かつ増水時の調整池を兼ねた通路等を含んでいます。</li> </ol>				

物件番号：R-6 物件名称：ライオンズマンション前橋西片貝					
物件特性	上毛電気鉄道「三俣」駅及び「片貝」駅からそれぞれ徒歩8分の距離に位置します。建物はL型の形状で主要開口部は南及び東向きです。「三俣」駅から「中央前橋」駅までは2駅3分の距離です。「片貝」駅前には深夜24時まで営業しているスーパー「フレッセイ」があります。				
所在地	(住所) 群馬県前橋市西片貝町一丁目301番地5		(地番) 群馬県前橋市西片貝町一丁目301番5		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物	所有形態	区分所有権
	面積	1,224.00㎡		用途	居宅
	用途地域	-		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	200%/70%		延床面積	2,444.14㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社			賃貸可能面積	1,284.45㎡
信託期間満了日	平成20年7月24日			賃貸可能戸数	23戸
取得価格(百万円)	202			建築年月日	平成4年2月19日
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・ツー有限公司	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</li> <li>信託不動産にかかる建物は区分所有建物であるところ、信託受益者の所有部分は40戸中23戸であるため管理規約上過半数の議決権を有しています。敷地権につき登記がなされています。</li> <li>信託不動産にかかる建物の在する地域は都市計画区域の市街化調整区域に指定されています。なお、信託不動産にかかる土地については「既存宅地」の確認を受けて建物が建築されています。</li> </ol>				

物件番号： R-7 物件名称：アブリーレ垂水					
物件特性	本物件周辺は神戸市郊外のベッドタウンと位置づけられる地域で、中高層のマンションを主体とし戸建住宅も見られる閑静な住宅地域です。最寄りのJR「垂水」駅までは徒歩約16分、加えて豊富なバス便も利用できます。102台の平面駐車場は自家用車通勤の需要にも対応しています。主要開口部は南東向きです。全戸ファミリータイプで、定期借家契約により企業の社宅として使用されています。				
所在地	(住所) 兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目3番1号		(地番) 兵庫県神戸市垂水区高丸七丁目2246番70		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	5708.48㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造・階数	RC、12F
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	6,989.53㎡
受託者	UFJ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	6,545.25	
信託期間満了日	平成22年11月26日		賃貸可能戸数	99	
取得価格(百万円)	1,710		建築年月日	平成15年1月22日	
PM会社	株式会社神戸製鋼所		サブリース会社	該当なし	
特記事項	該当事項はありません。				

物件番号： R-8 物件名称：ニューシティレジデンス上本町					
物件特性	本物件の所在する大阪市天王寺区は旧来より優良な住環境を有する地域として知られており、大阪市内中心部の高い利便性と教育文化の充実度を反映し、近年住宅としての利用が進んでいます。近鉄奈良線「上本町」駅から徒歩約2分に立地する主要開口部は西向きのファミリー及びシングル向けの物件です。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目3番17号		(地番) 大阪府大阪市天王寺区上本町五丁目2番10他2筆		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	424.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域/第2種住居地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	600%/80% 400%/80% 300%/60%		延床面積	2,163.23㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,826.30	
信託期間満了日	平成22年9月30日		賃貸可能戸数	30	
取得価格(百万円)	855		建築年月日	平成16年7月15日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、それぞれ533.54%・76.01%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります。)</li> <li>2. 大阪市共同住宅の駐車施設に関する指導要綱につき、一定の台数の駐車場の確保が義務付けられていますが、3台分につき、平成17年8月末日現在、確保されておられません。</li> </ol>				

物件番号： R-9 物件名称： クレスト草津					
物件特性	草津市は、京阪神の大都市近郊に所在し、ベットタウンとして、また工業都市として、そして立命館大学・龍谷大学等のキャンパスタウンとして発展してきました。本物件は、「南草津」駅から約3km、立命館大学びわこキャンパスまで約2.4km、龍谷大学瀬田学舎まで約3km、滋賀医科大学まで約1.6kmと各大学と近く、安定した需要が期待できる南東向き主体の学生マンションです。本物件は、コープ総合リビング株式会社への一括賃貸物件で、賃料保証型の賃貸借に供されています。				
所在地	(住所) 滋賀県草津市笠山五丁目3番27号	(地番) 滋賀県草津市笠山五丁目字笹ノ口480番他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	7,615.08㎡		用途	共同住宅
	用途地域	工業地域		構造・階数	RC、11F/B2
	容積率/建ぺい率	200%/60%		延床面積	15,176.45㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	13,452.80	
信託期間満了日	平成25年6月30日		賃貸可能戸数	540	
取得価格(百万円)	3,830		建築年月日	平成11年2月4日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス		
特記事項	該当事項はありません。				

## (参考情報) 第1期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要

(1) 本投資法人は、第1期末(平成17年8月31日)後に下記(a)ないし(c)記載の不動産信託受益権を取得しました。

## (a) ニューシティレジデンス高輪台II (取得日:平成17年9月21日)

物件番号: C-31 物件名称: ニューシティレジデンス高輪台II					
物件特性	都営浅草線「高輪台」駅徒歩約4分に位置する主要開口部は東向きと西向きのアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。周囲は江戸時代の武家屋敷からの流れを汲む古くからの住宅地となっています。近傍に高輪プリンスホテル・明治学院大学があり、落ち着いた環境の中にも文化の香り漂う地域です。また徒歩圏内に小・中学校等の教育施設、「高輪台」駅前周辺には近隣商店街があり通勤・通学、買い物等の生活利便性は良好です。				
所在地	(住所) 東京都港区高輪三丁目5番6号		(地番) 東京都港区高輪三丁目2番59		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	545.68㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	第一種住居地域		構造・階数	RC、6F/B1F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	1,881.63㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	1,567.84	
信託期間満了日	平成25年9月30日		賃貸可能戸数	40	
取得価格(百万円)	1,530		建築年月日	平成16年9月7日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は237.2%となっています。				

## (b) ニューシティレジデンス南麻布 (取得日:平成17年9月21日)

物件番号: C-32 物件名称: ニューシティレジデンス南麻布					
物件特性	東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約8分に位置する南向き中心のアーバンファミリータイプのマンションです。「麻布十番」駅から「六本木」駅まで1駅約2分、「新宿」駅まで約12分と交通利便性も良好です。本物件所在の南麻布地域は都内でも有数の高級住宅地として知られており、富裕層及び外国人滞在者向けの高級住宅も見受けられる一方、隠れ家的高級レストランも存在する地域となっています。				
所在地	(住所) 東京都港区南麻布二丁目2番27号		(地番) 東京都港区南麻布二丁目3番18		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	304.80㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、6F
	容積率/建ぺい率	400%/60%		延床面積	962.57㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	882.67	
信託期間満了日	平成25年9月30日		賃貸可能戸数	24	
取得価格(百万円)	840		建築年月日	平成16年7月27日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>隣接地所有者との間で一部境界確認が未了です。</li> <li>信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来60%ですが、角地指定かつ防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は80%となっています。</li> <li>信託不動産にかかる土地の容積率は本来400%ですが、前面道路幅員による制限により、容積率は330.36%となっています。</li> </ol>				



## (c) ニューシティレジデンス池袋 (取得日:平成17年9月21日)

物件番号: M-20 物件名称: ニューシティレジデンス池袋					
物件特性	JR各線・東京メトロ有楽町線「池袋」駅より約徒歩約5分に位置する西向き南向き主体のアーバンファミリータイプを中心とするマンションです。最寄駅である「池袋」駅は多くの鉄道路線があるターミナル駅であり交通利便性は良好です。駅周辺には商業施設が多数集積しており、交通利便性・生活利便性等の立地条件を重視する単身者及び少人数世帯の需要が見込まれます。				
所在地	(住所) 東京都豊島区西池袋三丁目1番12号	(地番) 東京都豊島区西池袋三丁目1番6			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	544.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	SRC、14F
	容積率/建ぺい率 (用途地域指定)	800%/80% 600%/80%		延床面積	4,386.18㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,644.35	
信託期間満了日	平成25年9月30日		賃貸可能戸数	87	
取得価格(百万円)	3,227		建築年月日	平成17年1月26日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により建ぺい率は100%となっています。</li> <li>2. 信託不動産にかかる土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均値を算出すると、699.56%となります(数値は建物エンジニアリングレポートによります)。</li> </ol>				

(2) また、本投資法人は、第1期末(平成17年8月31日)までに下記(d)及び(e)に記載の不動産投資信託受益権の取得を決定し、公表しました。

(d) ニューシティレジデンス本町イースト(取得予定日:平成17年12月1日)

物件番号: R-10 物件名称: ニューシティレジデンス本町イースト					
物件特性	大阪地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約3分に位置する主要開口部が南向き・北向きのシングルタイプを中心とするマンションです。最寄り駅「堺筋本町」駅から大阪市営中央線で「本町」駅まで約1分、「本町」駅から大阪市営御堂筋線で「梅田」駅まで約5分と大阪の中心地への接近性も良好であることから、利便性を志向する単身者に人気が高く賃貸需要は旺盛な地域です。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目3番7号		(地番) 大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目54番		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	639.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造・階数	RC、15F
	容積率/建ぺい率	600%/80%		延床面積	4,402.21㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,471.39	
信託期間満了日	平成25年12月31日		賃貸可能戸数	117	
取得価格(百万円)	1,740		建築年月日	平成17年2月22日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

(e) ニューシティレジデンス新梅田(取得予定日:平成17年12月1日)

物件番号: R-11 物件名称: ニューシティレジデンス新梅田					
物件特性	阪急「中津」駅から南西方約480m(徒歩6分)、阪急「梅田」駅から北西約1,300mに立地する主要開口部が西向き・南向きのシングルタイプを中心とする物件です。隣接する梅田地区には、大規模商業施設やホテル、文化・娯楽施設が集積しさらに縦横に地下街が形成される等、西日本最大の商業地域が形成されています。都心接近性に加え生活利便性の高い地域であることから単身者やファミリー層に人気が高く、賃貸需要は旺盛な地域といえます。				
所在地	(住所) 大阪府大阪市北区中津六丁目8番21号		(地番) 大阪府大阪市北区中津六丁目11番7		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	面積	1,149.22㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造・階数	RC、11F
	容積率/建ぺい率	300%/60%		延床面積	3,642.57㎡
受託者	みずほ信託銀行株式会社		賃貸可能面積	3,279.90	
信託期間満了日	平成25年12月31日		賃貸可能戸数	108	
取得価格(百万円)	1,640		建築年月日	平成17年2月14日	
PM会社	株式会社ニューシティエステートサービス		サブリース会社	株式会社ニューシティエステートサービス	
特記事項	該当事項はありません。				

## ニ、建物エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人は、各信託不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物エンジニアリング・レポート（注1）をボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社又は株式会社インデックス・コンサルティングから取得しています。また、応用アール・エム・エス株式会社から地震リスク分析報告書を取得しています（注2）。

（注1）建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壤環境調査等の建物状況評価について専門家が作成したレポートをいいます。建物エンジニアリング・レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

（注2）地震リスク分析報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

### <建物エンジニアリング・レポートの概要>

物件番号	名称（注1）	修繕費（千円）（注2）			建物再調達価格（百万円）	予想損失率（注3）	調査時点	調査会社
		緊急	1年以内	今後12年間				
C-1	NCR南青山	0	0	18,471	787	9.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-2	NCR西麻布ツインタワー	0	0	17,767	714	8.5%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-3	NCR西麻布	0	0	17,550	736	6.6%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-4	NCRお茶の水	0	0	9,811	586	12.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-5	NCR参宮橋	0	0	39,141	440	7.4%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-6	NCR新宿壱番館	0	0	20,239	501	13.8%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-7	NCR新宿弐番館	0	0	9,660	228	11.0%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-8	NCR日本橋イースト	0	0	16,031	463	18.3%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-9	NCR日本橋ウエスト	0	0	12,815	470	18.0%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-10	NCR銀座ツインⅠ	0	0	9,674	387	11.9%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-11	NCR銀座ツインⅡ	0	0	15,306	338	10.1%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-12	NCR原宿	0	0	16,043	302	15.6%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-13	NCR三田	0	0	9,243	308	11.9%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-14	NCR代々木上原	0	0	15,898	198	16.4%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-15	NCR千駄ヶ谷	0	0	20,040	173	9.0%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-16	NCR新宿7丁目	0	0	34,560	235	6.0%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-17	NCR市谷左内町	0	0	13,954	181	6.3%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	0	0	9,806	441	10.6%	平成17年1月	株式会社インデックス コンサルティング
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	0	0	10,195	453	13.2%	平成17年1月	株式会社インデックス コンサルティング
C-20	NCR新御茶ノ水	0	0	8,968	366	12.1%	平成17年1月	株式会社インデックス コンサルティング
C-21	NCR神保町	0	0	17,910	844	14.2%	平成17年1月	株式会社インデックス コンサルティング
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	0	0	11,360	539	12.9%	平成17年1月	株式会社インデックス コンサルティング
C-23	NCR神保町Ⅱ	0	0	13,690	383	12.6%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-24	NCR銀座イーストⅢ	0	0	14,070	307	13.7%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	0	0	21,864	998	12.4%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
C-26	NCR笹塚	0	0	27,980	928	8.1%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-27	NCR高輪台	0	0	10,807	307	13.8%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	150	0	13,062	299	12.7%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	0	0	4,920	198	9.1%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
C-30	NCR銀座イーストⅣ	0	0	3,890	184	12.8%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
M-1	NCR目黒三田	0	0	18,056	1,064	18.4%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-2	NCR等々力	0	0	102,093	733	9.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-3	NCR本所吾妻橋	0	0	12,140	512	12.6%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-4	NCR北沢	0	0	8,222	283	7.8%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-5	NCR目黒	0	0	18,803	320	9.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-6	NCR洗足公園	0	0	66,742	342	12.5%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-7	NCR経堂	0	0	46,170	439	7.0%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-8	NCR門前仲町	0	0	15,962	213	18.5%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-9	NCR田園調布	0	0	46,433	234	7.3%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-10	NCR根岸	0	0	16,771	148	19.8%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-11	NCR上池台	0	0	13,665	86	15.0%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-12	NCR大塚	0	0	11,470	520	13.6%	平成17年1月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-13	NCR森下	0	0	10,790	404	11.8%	平成17年1月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社

物件番号	名称(注1)	修繕費(千円)(注2)			建物再調達価格(百万円)	予想損失率(注3)	調査時点	調査会社
		緊急	1年以内	今後12年間				
M-14	NCR若林公園	0	0	9,260	364	4.7%	平成17年3月	株式会社インデックス コンサルティング
M-15	NCR浅草橋	0	0	9,280	360	5.8%	平成17年3月	株式会社インデックス コンサルティング
M-16	NCR学芸大学	0	0	15,800	364	7.3%	平成17年5月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-17	NCR自由が丘	0	0	12,680	358	8.8%	平成17年7月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-18	NCR目白イースト	0	0	8,782	327	9.2%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
M-19	NCR入谷	0	0	7,690	308	16.8%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
G-1	NCR横浜イースト	0	0	184,671	3,187	2.4%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-2	NCR船橋本町	0	0	52,117	342	26.8%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-3	SH元住吉	—	—	—	911	15.3%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-4	NCR豊田	0	0	47,480	815	10.2%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-5	NCR西船橋	0	0	18,933	368	10.2%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-6	NCR舞浜	0	0	9,948	311	18.1%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-7	NCR市川妙典	0	0	6,617	257	18.2%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-8	NCR久米川	0	0	33,314	431	11.2%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-9	NCR浦安	0	0	7,498	243	16.0%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-10	NCR南行徳I	0	0	9,513	242	22.2%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-11	NCR南行徳II	0	0	6,949	173	20.3%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-12	NCR野毛山	0	0	11,073	187	11.9%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-13	NCR南林間	0	0	6,411	323	15.3%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-14	NCR湘南	0	0	19,319	226	7.2%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-15	LM淵野辺本町	—	—	—	344	6.8%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-16	LM東青梅第三	—	—	—	400	5.3%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
G-17	PT市川	0	0	4,930	238	12.6%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
G-18	PT塩焼	400	5,470	38,000	210	10.5%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
G-19	PT堀江	0	1,466	23,446	98	12.3%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
R-1	NCR大通公園	0	0	22,562	620	2.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-2	五色山ハイツ	0	0	31,245	438	4.1%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-3	NCR西公園	0	0	16,666	282	0.6%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-4	NCR西大濠	0	0	15,923	212	0.5%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-5	NCR加古川	0	0	19,255	354	2.8%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-6	LM前橋西片貝	—	—	—	454	3.7%	平成16年9月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-7	アプリーレ垂水	0	0	30,836	903	4.4%	平成17年1月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
R-8	NCR上本町	0	0	15,103	398	6.1%	平成17年1月	株式会社インデックス コンサルティング
R-9	クレスト草津	0	0	224,400	2,981	4.8%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング

(注1) 「名称」欄に記載されている「NCR」は、ニューシティレジデンスを、「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) 「修繕費」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 「予想損失率」については、応用アール・エム・エス株式会社作成の地震リスク分析報告書の記載に基づき、同社により自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLink®を用いて算出された地震による年超過確率約0.21%（再現期間475年、50年間における超過確率10%に相当）における予想損失率です。

(注4) 以下の区分所有建物については、修繕費の算定をしていません。SH元住吉、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝

#### ホ. ポートフォリオの分散状況

信託不動産の(イ) 地域別、(ロ) 築年数別、(ハ) 住居タイプ別の分散状況は以下のとおりです。

##### (イ) 地域別

(平成17年8月31日現在)

地域(注1)	取得価格(円)	比率(注2)
都心主要5区	46,972,000,000	48.5%
東京23区(都心主要5区を除きます。)	22,972,600,000	23.7%
東京23区を除く東京圏	17,910,000,000	18.5%

地方	8,954,000,000	9.2%
合計	96,808,600,000	100.0%

## (ロ) 築年数別 (※)

(平成17年8月31日現在)

年数	取得価格 (円)	比率 (注2)
2年以下	32,163,600,000	33.2%
2年超4年以下	39,992,000,000	41.3%
4年超6年以下	9,450,000,000	9.8%
6年超8年以下	5,564,000,000	5.7%
8年超	9,639,000,000	10.0%
合計	96,808,600,000	100.0%

(※) 取得価格に基づき、加重平均したポートフォリオの平成17年8月31日現在の平均築年数は、3.7年です(小数点第2位を四捨五入しています。)

## (ハ) 住居タイプ別

(平成17年8月31日現在)

住居タイプ (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	比率 (注2)
シングルタイプ	47,529.61	31.0%
アーバンファミリータイプ	44,004.91	28.7%
ファミリータイプ	50,458.93	32.9%
プレミアムタイプ	7,120.37	4.6%
その他	4,278.23	2.8%
合計	153,392.05	100.0%

(注1) 「地域」欄に記載されている「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を、「東京23区(都心主要5区を除く。)」とは、都心主要5区を除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「地方」とは、それ以外の地域をそれぞれ表します。

(注2) 「比率」欄には、取得価格の総額に対する比率又は総賃貸可能面積に対する比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。従って、記載されている数値を足し合わせても必ずしも100%となりません。

(注3) 「その他」欄には、店舗、事務所等、住居以外の用途にかかる賃貸可能面積及び比率を記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

へ. 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

(イ) 主要なテナントの概要

a. 主要なテナントの一覧

第1期末保有資産にかかる信託不動産における主要なテナント毎の年間賃料と賃貸面積は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

<主要なテナントの一覧>

(平成17年8月31日現在)

番号	テナント名 (注1)	業種 (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	年間賃料総額 (百万円) (注3)
1	株式会社ニューシティエステートサービス	不動産管理業	38,329.88	1,499
2	ニューシティ・リーシング・ツー有限会社	特別目的会社	24,730.81	722
3	ニューシティ・リーシング・ワン有限会社	特別目的会社	20,106.77	764
4	ニューシティ・リーシング・フォー有限会社	特別目的会社	18,113.15	680
5	ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社	特別目的会社	17,131.20	910
6	ニューシティ・リーシング・シックス有限会社	特別目的会社	9,379.19	393
7	ニューシティ・レジデンス・フォー有限会社 (注4)	特別目的会社	6,377.34	350
	主要なテナントの合計		134,168.34	5,319
	全体ポートフォリオの合計		140,713.59	5,443
	(全体のポートフォリオに占める比率)		95.3%	97.7%

(注1) サブリース会社であるニューシティ・リーシング・ツー有限会社、ニューシティ・リーシング・ワン有限会社、ニューシティ・リーシング・フォー有限会社、ニューシティ・リーシング・ファイヴ有限会社、ニューシティ・リーシング・シックス有限会社及びニューシティ・レジデンス・フォー有限会社の6社は、いずれも株式会社ニューシティコーポレーションの意向を受けて設立された特別目的会社であり、不動産の賃貸借及びそれに付随する業務のみを行う有限会社です。平成17年8月末日現在、信託不動産の各物件（アプリーレ垂水を除く。）について、上記6社及び株式会社ニューシティエステートサービスの7社のうちいずれかの会社をサブリース会社としてマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されています。本投資法人は、各信託不動産の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、信託受託者がマスターリース契約の形式でサブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて、資産運用を実行する意向です。しかし、従前の所有者（又は賃貸人）と直接の賃貸借契約を締結している一部のエンド・テナントについては、賃貸人の変更に対する同意を取得していないため、上記のサブリース会社からかかるエンド・テナントへの転貸ではなく、信託受託者とかかるエンド・テナントの間で直接の賃貸借契約が維持されています。

(注2) 「賃貸面積」欄には、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、原則として信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。

(注3) 「年間賃料総額」は、平成17年8月31日現在における月間賃料を12倍して百万円未満を四捨五入して記載しています。従って、各主要なテナントの「年間賃料総額」の合計が全体ポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

(注4) 当該テナントは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占める「主要なテナント」には該当しませんが、上記(注1)記載のサブリース会社の一つであるため、ここに併せて記載しています。

## b. 主要なテナントへの賃貸条件

前記 a. 記載のサブリース会社との間のマスターリース契約（一括賃貸借契約）は、いずれも第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約です（注1）。これらのサブリース会社から収受する賃料は、各サブリース会社が転借人（エンド・テナント）から収受する賃料と同額となっており、賃料の保証はされていません。また、信託受託者は、かかるサブリース会社のいずれからも敷金・保証金を収受していません（注2）。かかるサブリース会社へ賃貸している物件名及び賃貸借契約の契約満了日は、それぞれ以下のとおりです。

(平成17年8月31日現在)

番号	テナント名	物件名（注3）	契約満了日（注4）
1	ニューシティ・リーシング・ワン 有限会社	NCR横浜イースト	平成21年4月27日
		NCR三田	平成21年4月27日
		NCR門前仲町	平成21年4月27日
		NCR新宿壹番館	平成20年7月22日
		NCR新宿貳番館	平成20年7月22日
		NCR等々力	平成20年7月22日
2	ニューシティ・リーシング・ツー 有限会社	NCR原宿	平成20年7月24日
		NCR西船橋	平成20年7月24日
		NCR目黒	平成20年7月24日
		NCR洗足公園	平成20年7月24日
		NCR久米川	平成20年7月24日
		NCR代々木上原	平成20年7月24日
		NCR千駄ヶ谷	平成20年7月24日
		NCR新宿7丁目	平成20年7月24日
		NCR市谷左内町	平成20年7月24日
		NCR田園調布	平成20年7月24日
		NCR野毛山	平成20年7月24日
		NCR湘南	平成20年7月24日

番号	テナント名	物件名（注3）	契約満了日（注4）
2	ニューシティ・リーシング・ツアー 有限会社	NCR根岸	平成20年7月24日
		NCR上池台	平成20年7月24日
		NCR南林間	平成20年7月24日
		NCR大通公園	平成20年7月24日
		NCR加古川	平成20年7月24日
		NCR西公園	平成20年7月24日
		NCR西大濠	平成20年7月24日
		LM東青梅第三	平成20年7月24日
		LM前橋西片貝	平成20年7月24日
		LM淵野辺本町	平成20年7月24日
3	ニューシティ・レジデンス・フォー 有限会社	NCR日本橋イースト	平成20年7月30日
		NCR日本橋ウエスト	平成20年7月30日
		NCR南青山	平成20年7月30日
4	ニューシティ・リーシング・フォー 有限会社	NCR銀座ツインⅠ	平成20年11月20日
		NCR銀座ツインⅡ	平成20年11月20日
		NCR本所吾妻橋	平成21年1月19日
		NCR豊田	平成21年1月21日
		NCR西麻布	平成21年1月20日
		NCR経堂	平成21年2月19日
		SH元住吉	平成21年2月19日
		NCR参宮橋	平成21年2月19日
		五色山ハイツ	平成21年2月19日
5	ニューシティ・リーシング・ファイヴ 有限会社	NCR目黒三田	平成21年3月10日
		NCRお茶の水	平成21年3月10日
		NCR北沢	平成21年3月10日
		NCR西麻布ツインタワー	平成21年3月10日
		NCR浦安	平成21年3月21日
		NCR舞浜	平成21年3月21日
		NCR南行徳Ⅰ	平成21年3月21日
		NCR南行徳Ⅱ	平成21年3月21日
		NCR船橋本町	平成21年3月21日
		NCR市川妙典	平成21年3月21日



番号	テナント名	物件名（注3）	契約満了日（注4）
6	ニューシティ・リーシング・シックス株式会社	NCR日本橋人形町Ⅰ	平成22年12月10日
		NCR日本橋人形町Ⅱ	平成22年12月10日
		NCR新御茶ノ水	平成22年9月30日
		NCR大塚	平成22年9月30日
		NCR森下	平成22年10月15日
		NCR上本町	平成22年9月30日
7	株式会社ニューシティエステートサービス	NCR神保町	平成22年10月28日
		NCR日本橋人形町Ⅲ	平成23年2月3日
		NCR神保町Ⅱ	平成25年6月30日
		NCR銀座イーストⅢ	平成25年6月30日
		NCR新宿御苑Ⅰ	平成25年7月31日
		NCR笹塚	平成25年7月31日
		NCR高輪台	平成25年7月31日
		NCR日本橋人形町Ⅳ	平成25年7月31日
		NCR新宿御苑Ⅱ	平成25年7月31日
		NCR銀座イーストⅣ	平成25年7月31日
		NCR若林公園	平成25年4月20日
		NCR浅草橋	平成25年4月18日
		NCR学芸大学	平成25年5月31日
		NCR自由が丘	平成25年7月31日
		NCR目白イースト	平成25年7月31日
		NCR入谷	平成25年7月31日
		PT市川	平成25年7月31日
		PT塩焼	平成25年7月31日
PT堀江	平成25年7月31日		
クレスト草津	平成25年6月30日		

- (注1) 本投資法人は、各信託不動産（アプリーレ垂水を除く。）の全戸につき、各エンド・テナントの同意を得た上、信託受託者がマスターリース契約（一括賃貸借契約）の形式で上記サブリース会社に賃貸し、サブリース会社が各エンド・テナントに転貸する仕組みを用いて資産運用を実行する意向です。当該同意の状況については、前記「a. 主要なテナントの一覧」記載の表の（注1）をご参照下さい。
- (注2) 平成17年8月末日現在、上記のサブリース会社から信託受託者に敷金・保証金は預託されていませんが、かかるサブリース会社はエンド・テナントから敷金・保証金を受領し、それを現信託受益者に預託しています。（但し、各エンド・テナントのうち、上記（注1）記載の同意をしていないエンド・テナントについては、信託受託者との間の賃貸借契約が維持されるため、当該エンド・テナントにかかる敷金・保証金は信託受託者の勘定で保管されています。）
- (注3) 「物件名」欄に記載されている「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4) 上記のいずれの賃貸借契約においても、対象となる信託不動産にかかる信託契約が終了又は延長された場合には、当該賃貸借契約も同様に終了又は延長されることになります。

(ロ) 賃貸借の状況の全体概要

第1期末保有資産全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

(平成17年8月31日現在)

テナントの総数の合計 (注1)	8
月額総賃料 (注2)	453,600,309円
敷金・保証金の合計 (注3)	1,151,300,200円
総賃貸可能面積 (注4)	153,429.01㎡
総賃貸面積 (注5)	140,713.59㎡
稼働率 (注6)	91.7%
総賃貸可能戸数 (注7)	3,766戸
賃貸戸数 (注8)	3,499戸

(注1) 「テナントの総数の合計」欄において、サブリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。

(注2) 「月額総賃料」欄には、原則として、平成17年8月31日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に表示された月間賃料（月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金の合計」欄については、原則として、平成17年8月31日時点において信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく店舗、事務所、住居の用途に関わる部分（駐車場等を除きます。）についての各賃借人の敷金・保証金等の平成17年8月31日時点における残高（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注4) 「総賃貸可能面積」欄は、個々の信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸可能な総面積を意味します。

(注5) 「総賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている総面積を意味し、原則として信託受託者又はサブリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている総賃貸面積を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、第1期末保有資産の前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注6) 「稼働率」欄は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注7) 「総賃貸可能戸数」欄には、個々の信託不動産について賃貸可能な総戸数を記載しています。

(注8) 「賃貸戸数」欄には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(ハ) 稼働率の推移

年月 項目	平成16年 12月末	平成17年 1月末	平成17年 2月末	平成17年 3月末	平成17年 4月末	平成17年 5月末	平成17年 6月末	平成17年 7月末	平成17年 8月末
総賃貸可能面積 (㎡)	93,786.64	93,786.64	110,209.67	110,209.67	113,172.94	114,775.82	133,547.91	153,429.01	153,429.01
賃貸契約面積 (㎡)	86,421.24	86,438.52	101,081.13	101,745.56	103,624.89	104,086.50	123,410.73	140,342.51	140,713.59
稼働率	92.1%	92.2%	91.7%	92.3%	91.6%	90.7%	92.4%	91.5%	91.7%
物件数	50	50	57	57	59	60	63	77	77
賃貸可能戸数(戸)	2,067	2,067	2,390	2,390	2,445	2,483	3,151	3,766	3,766

(注1) 「総賃貸可能面積」とは、個々の信託不動産について本投資法人の所有部分における賃貸可能な面積を意味します。

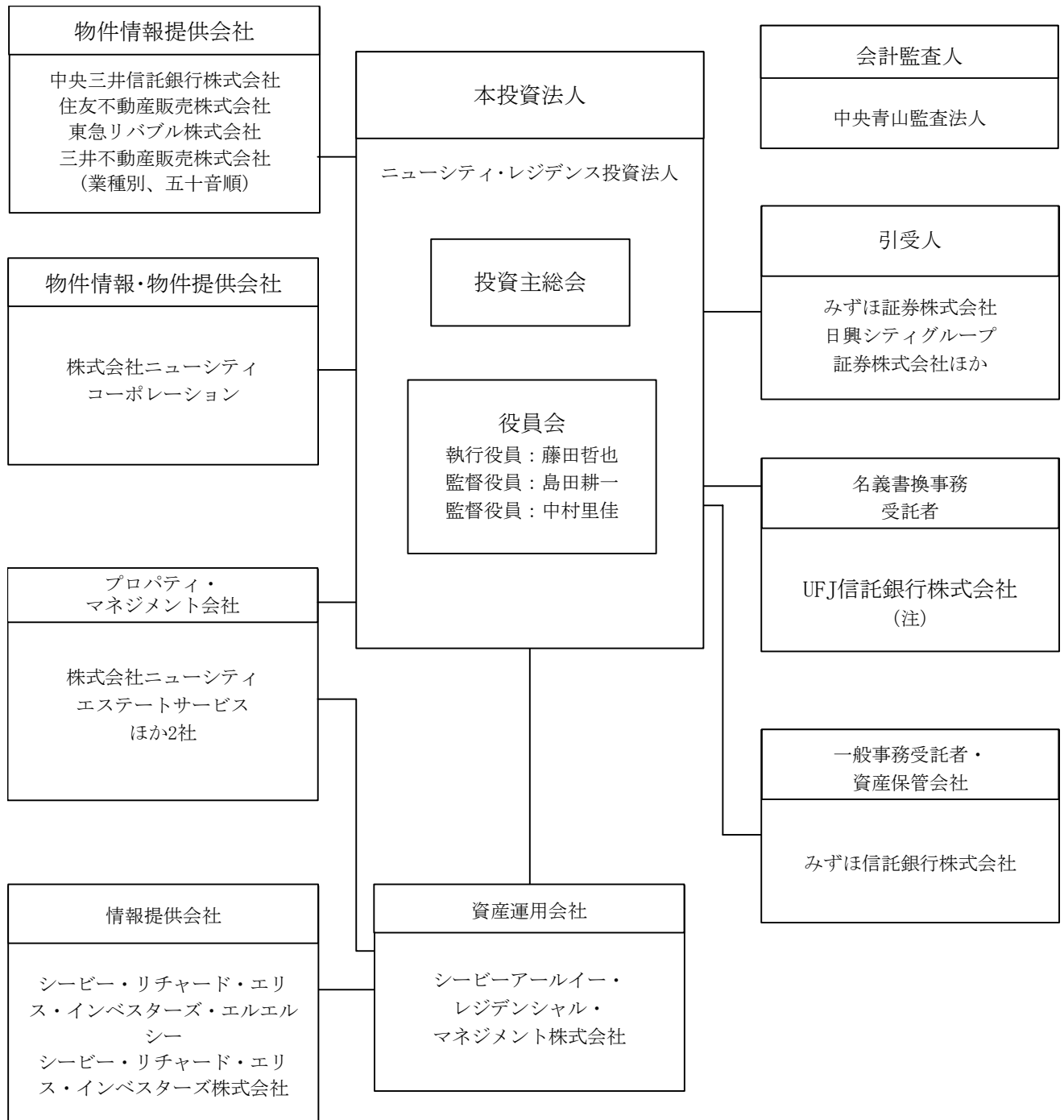
(注2) 「賃貸契約面積」とは、「総賃貸可能面積」のうち、実際に賃貸借契約が締結され貸付けが行われている面積を意味します。

(3) その他投資資産の主要なもの

不動産信託受益権については、前記「(2) 投資不動産物件」をご参照下さい。その他については該当事項はありません。

投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参考資料）

① 本投資法人の仕組図



(注) UFJ 信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成 17 年 10 月 1 日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱 UFJ 信託銀行株式会社」とされました。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ニューシティ・レジデンス投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として運用資産に投資することにより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て運用を行います。
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	平成16年9月27日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務は①運用資産の運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、④運用資産に係る運営計画の策定業務、及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記各号に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	平成16年9月27日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第4号乃至第6号）として、本投資法人の①投資証券の発行に関する事務、②機関の運営に関する事務の一部、③計算に関する事務、④会計帳簿の作成に関する事務、及び⑤納税に関する事務を行います。また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務に係る業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。
名義書換事務受託者	UFJ信託銀行株式会社（注）	平成16年9月27日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約を締結しており、同契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号及び3号）として、①本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、②管理及び備置に関する事務、③投資口の譲渡・移転等に係る名義書換、④投資証券の発行に関する事務、⑤投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書に関する事務並びにその他の投資主総会の運営に関する事務、及び⑥投資主及び証券保管振替制度による実質投資主に対して分配する金銭の支払いに関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
引受人	みずほ証券株式会社 日興シティグループ 証券株式会社ほか	本投資法人及び資産運用会社との間で発行価格決定日に新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

(注) UFJ 信託銀行株式会社と三菱信託銀行株式会社は、平成 17 年 10 月 1 日をもって合併し、合併後の社名は、「三菱 UFJ 信託銀行株式会社」とされました。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
物件情報・物件提供会社	株式会社ニューシティコーポレーション	平成16年10月28日付で本投資法人及び資産運用会社との間で不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書 (Master Agreement concerning Provision of Information on Real Estate and Support of Business) を締結しており、同協定書に基づいて本投資法人に一定の情報及び物件を提供します。
情報提供会社	シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・エルエルシー シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社	平成16年10月28日付で資産運用会社との間で情報及びアドバイスに関する合意書 (Agreement concerning Provision of Information and Advice) を締結しており、同契約に基づき、一定の情報を提供します。

役割	名称	業務の概要
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ニューシテイエステートサービス (以下「N C E S」といいます。)	本投資法人（信託受益権の形態で保有を予定している不動産については、信託受託者）は、直接に又は信託受益権の形態により保有し、又は今後保有を予定する不動産について、不動産の運営のため必要となるプロパティ・マネジメント業務（例えば、保守、管理、修繕及び美化に関する業務、不動産の運営、修繕、保守及び保守点検のため又は本契約の範囲内のその他の行為のために第三者と契約を締結する必要がある場合における第三者との契約締結、不動産の管理運営のために必要又は適当な装置、用具、機器、材料及び消耗品の購入等の物件管理業務、及び不動産のテナントに対し賃貸借契約に限った債務の支払いを履行させるための措置、その他のテナントへの賃貸管理業務に関わる一切の業務を指します。）（以下これらの業務を総称して「プロパティ・マネジメント業務」といい、当該業務の委託先を一般的に「プロパティ・マネジメント会社」といいます。）につき、N C E Sに当該業務を原則として全て委託する方針です。なお、平成16年10月29日付で本投資法人、資産運用会社及びN C E Sの間で、本投資法人の取得資産にかかるプロパティ・マネジメント業務の委託にかかる基本合意に関する基本合意書を締結しています。
物件情報提供会社	中央三井信託銀行株式会社 住友不動産販売株式会社 東急リバブル株式会社 三井不動産販売株式会社	本投資法人は物件情報提供会社各社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を締結しており、第三者が保有し、又は開発・保有を予定する不動産等に関する情報の提供を受けます。