

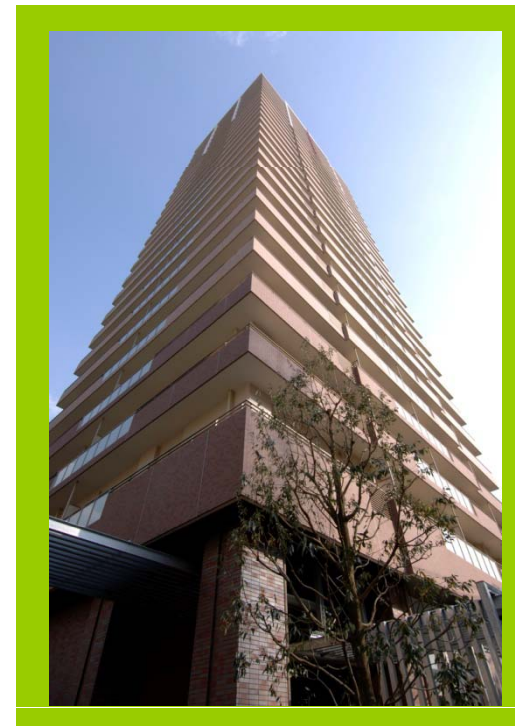
平成20年3月15日
「個人投資家のためのJ-REITフォーラム」

NEW CITY RESIDENCE

ニューシティレジデンス投資法人

8965

<http://www.ncrinv.co.jp/>



資産運用会社：シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社

CBRE
RESIDENTIAL MANAGEMENT
CBRE RESIDENTIAL MANAGEMENT K.K.

Contents

1. ニューシティ・レジデンス投資法人の概要

- 本投資法人の特徴
- 本投資法人のスポンサー
- 決算ハイライト

2. 資産運用状況

- 運用ハイライト
- 資産規模拡大の推移
- ポートフォリオの分散状況
- 東京のポートフォリオ紹介(1)(2)
- 大阪市の「近」「新」「大」を中核資産とするポートフォリオ構築
- 大阪のポートフォリオ紹介(1)(2)(3)
- パイプライン戦略
- ポートフォリオの入替え
- エリア別稼働率の推移
- 新規契約&更新契約の賃料動向と賃料坪単価の推移
- 環境への取り組み
- ブランド戦略の推進
- 財務戦略
- 有利子負債残高
- 外部成長の4つの柱
- 内部成長の4つの柱
- 今後の運用戦略

3.日本の賃貸住宅市場

- 賃貸市場動向—都心主要5区
- 世帯数動向とテナント需要
- 賃貸住宅収益の安定性

4.US-REITと日米比較

- US-REIT—時価総額の推移
- J-REIT—時価総額の推移
- US-REIT—セクター構成
- US-REIT—パフォーマンス比較
- US-REIT—配当利回りとT-Note10年利回りの差
- US-REIT—セクター別配当利回りと日米比較

Appendices

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

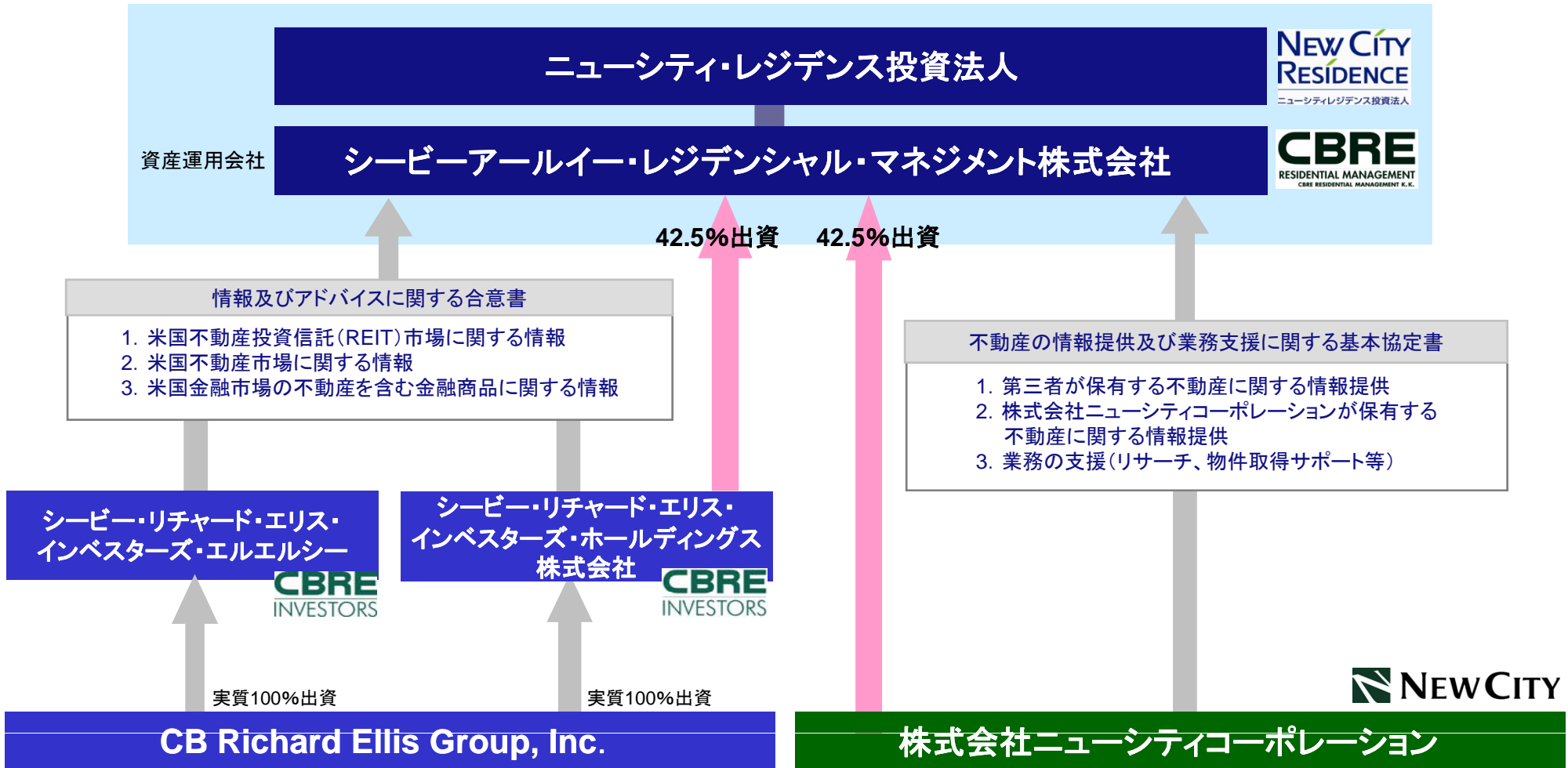
1. ニューシティ・レジデンス投資法人の概要

本投資法人の特徴

- 平成16年9月27日 本投資法人の設立
- 平成16年12月15日 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード: 8965)
- スポンサー
シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・ホールディングス株式会社
世界最大の不動産会社であるシービー・リチャード・エリス・グループ(ニューヨーク証券取引所に上場)の不動産投資顧問会社
株式会社 ニューシティコーポレーション
不動産投資および資産運用、開発、管理、IT技術の機能が一体となった広範な事業基盤を有する、不動産マーチャントバンキングおよびインベストメントマネジメントが統合された総合不動産企業

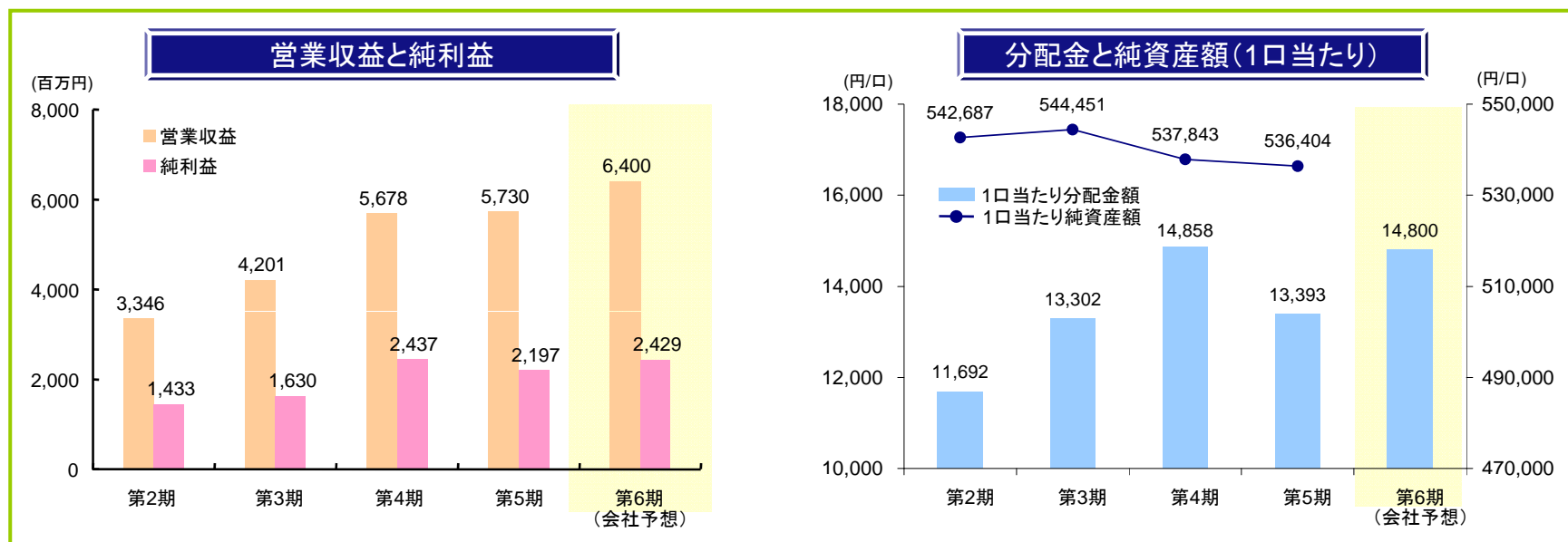
- 賃貸住宅に特化 — **分譲仕様の高級賃貸マンション** へ投資
- **分散投資効果** — 投資エリアは東京圏中心に日本全国へ住居タイプの分散化
- 「**ニューシティレジデンス**」ブランドの浸透
- **着実な資産規模の拡大** — パイプライン戦略、ネットワークの構築・拡大
- プロパティマネジメント業務を1社に集約 — **効率的な物件管理とコスト削減**

本投資法人のスポンサー



決算ハイライト

	第2期 (平成18年2月期) 実績	第3期 (平成18年8月期) 実績	第4期 (平成19年2月期) 実績	第5期 (平成19年8月期) 実績	第6期 (平成20年2月期) 会社予想
運用日数	181日	184日	181日	184日	182日
営業収益	3,346百万円	4,201百万円	5,678百万円	5,730百万円	6,400百万円
経常利益	1,435百万円	1,635百万円	2,442百万円	2,199百万円	2,431百万円
純利益	1,433百万円	1,630百万円	2,437百万円	2,197百万円	2,429百万円
総資産額	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円	195,685百万円	-
純資産額	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円	88,006百万円	-
発行済投資口数	122,612口	122,612口	164,068口	164,068口	164,068口
1口当たり純資産額	542,687円	544,451円	537,843円	536,404円	-
1口当たり分配金額 (年換算)	11,692円 (23,577円)	13,302円 (26,387円)	14,858円 (29,962円)	13,393円 (26,567円)	14,800円 (29,681円)
(前期比)	(+9.2%)	(+11.9%)	(+13.5%)	(▲11.3%)	(+11.7%)



2. 資産運用状況

運用ハイライト

外部成長

- 資産規模は113物件2,256億円に成長(取得予定を含む)
上場時(平成16年12月)の約3.7倍へ
- 「近・新・大」を中核資産とするポートフォリオ構築
- 入替によるポートフォリオの充実
- パイプライン戦略と資産運用会社独自のソーシング力強化

内部成長

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

財務戦略

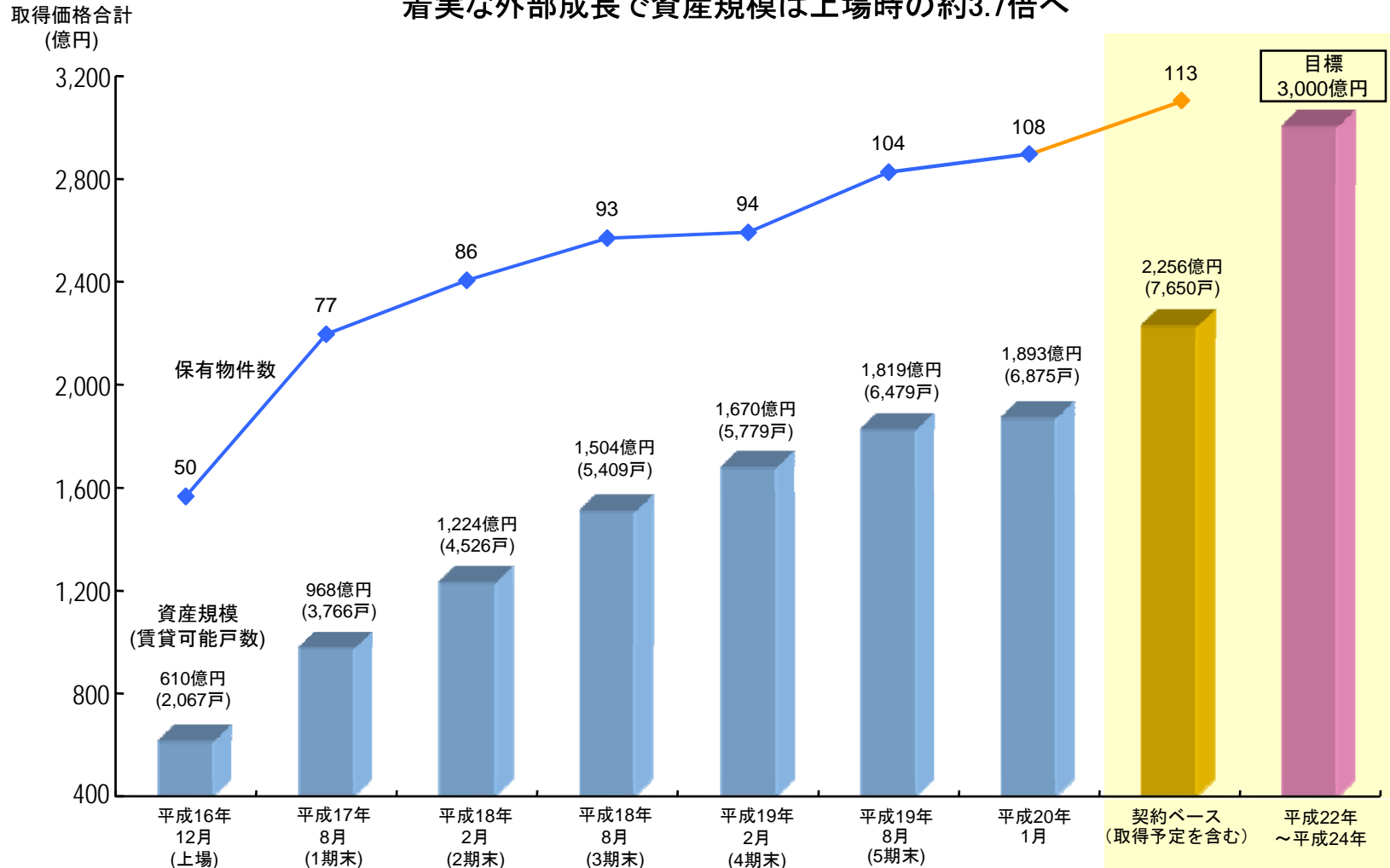
- 金利の固定化による金利上昇リスクへの対応
- 返済期限の長期化・分散化
- 調達手段の多様化・借入先の分散化

コンプライアンス 体制の強化

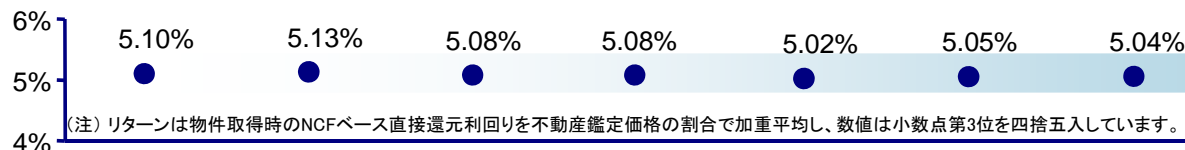
- 厳格なチェック体制による利益相反防止
- デューデリジェンス体制の強化
鑑定評価書、ER等の複数かつ多面的チェック体制の確立
- 各本部にコンプライアンス担当者を配置

資産規模拡大の推移

着実な外部成長で資産規模は上場時の約3.7倍へ

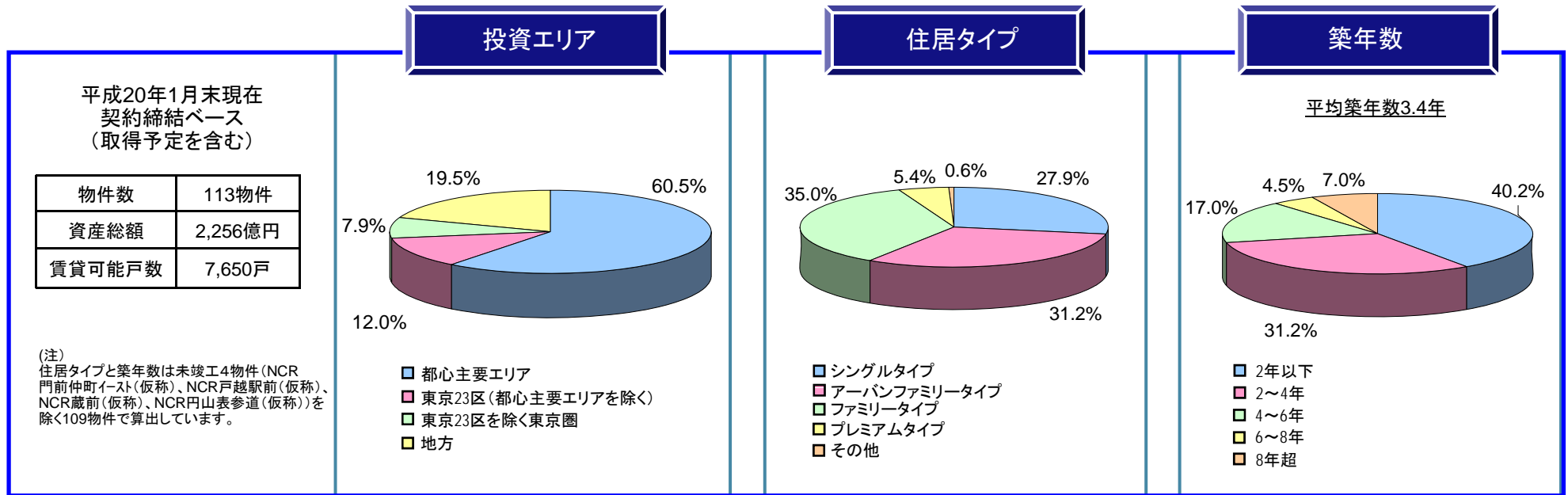


キャップレートの推移



安定したリターンの維持

ポートフォリオの分散状況



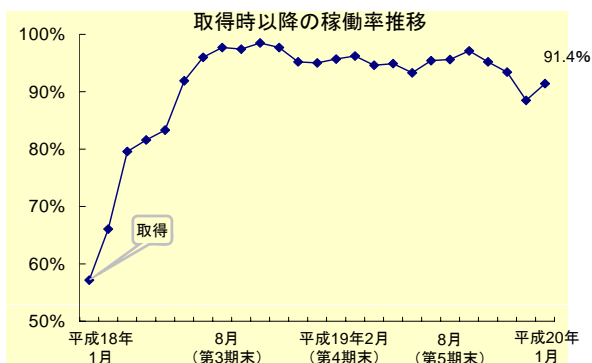
- (注1) 「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区)を、「東京23区(都心主要エリアを除く)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を表します。
- (注2) 住居タイプの「その他」は、店舗、事務所等、住居以外の用途を表します。
- (注3) 投資エリアと築年数は取得価格に基づいて算出、住居タイプは賃貸可能面積に基づいて算出しています。
- (注4) 各グラフの数値データ、平均築年数は小数点第2位を四捨五入しています。従って記載されている数値の合計は必ずしも100%となりません。

東京のポートフォリオ紹介(1)－近・新・大の中核資産

■C-36 NCR高輪



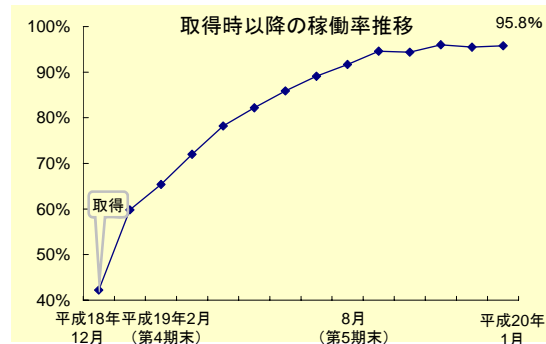
取得価格 : 10,995百万円
 所在地 : 港区高輪2-17-12
 アクセス : 都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅から徒歩約1分
 構造・階数 : SRC, 12F
 賃貸可能戸数 : 169戸
 建築時期 : 平成17年8月
 住居タイプ : S(8%)、UF(53%)、F(22%)、P(17%)
 間取り : 1K(20戸)、1K+S(2戸)、1LDK(97戸)、1LDK+S(2戸)、
 2LDK(41戸)、2LDK+S(6戸)、3LDK(1戸)
 取得年月日 : 平成18年1月11日
 鑑定評価額 : 11,000百万円
 CR4.7%(NCF)



■C-38 カテリーナ三田タワースイート(NCR)



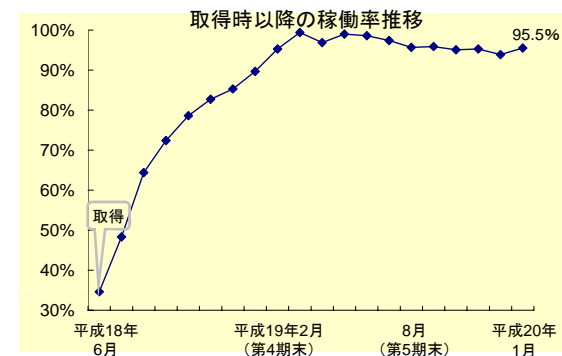
取得価格 : 16,200百万円
 所在地 : 港区芝4-16-1,4-16-2
 アクセス : 都営地下鉄三田線・浅草線「三田」駅から徒歩約2分、
 JR山手線・京浜東北線「田町」駅から徒歩約5分
 構造・階数 : RC, 36F/B2F (イーストアーク棟)
 RC, 28F/B2F (ウェストアーク棟)
 賃貸可能戸数 : 264戸 (区分所有権持分割割合 約34.5%)
 建築時期 : 平成18年8月
 住居タイプ : S(1%)、UF(36%)、F(47%)、P(16%)
 間取り : 1K(2戸)、1LDK(120戸)、2LDK(77戸)、3LDK(65戸)
 取得年月日 : 平成18年12月22日
 鑑定評価額 : 16,300百万円
 CR4.7%(NCF)



■C-46 NCR品川シーサイドタワー



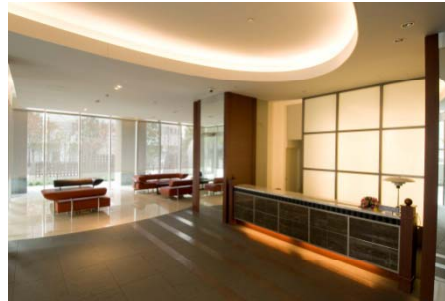
取得価格 : 9,350百万円
 所在地 : 品川区東品川4-10-18
 アクセス : 東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩約5分、
 京浜急行線「青物横丁」駅から徒歩約5分
 構造・階数 : RC, 25F/B2F
 賃貸可能戸数 : 208戸
 建築時期 : 平成17年11月
 住居タイプ : UF(37%)、F(63%)
 間取り : 1LDK(35戸)、2LDK(102戸)、3LDK(70戸)、3LDK+S(1戸)
 取得年月日 : 平成18年6月30日
 鑑定評価額 : 9,350百万円
 CR5.0%(NCF)



(注) 鑑定評価額とCRは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

東京のポートフォリオ紹介(2) - 取得予定資産

■C-49 NCR池袋プレイシャスタワー(仮称)(平成20年10月31日までに取得予定)



エントランスロビー



モデルルーム

<物件概要>

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

<アクセス、周辺環境>

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

<設備仕様>

コンシェルジュサービス、床暖房、浄水器、ディスプレイ、24時間換気、フルオートバス、デインブルキー、宅配ロッカー、駐車場、駐輪場、各階ごみ置場 等

(注)鑑定評価額とCRは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

大阪市の「近」「新」「大」を中核資産とするポートフォリオ構築

大阪市の「近・新・大」



■ 本投資法人における賃貸住宅物件の「近」「新」「大」

近 ビジネスゾーンへの近接性

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

新 近年の基準において建築された建物

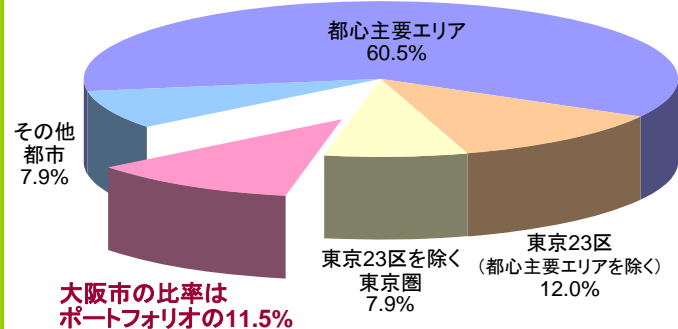
耐震力、建築仕様、セキュリティ設備等が近年の基準に対応していること

大 大規模物件ならではの充実した共用スペース

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

大阪市への投資実績

平成20年1月末(取得予定を含む)

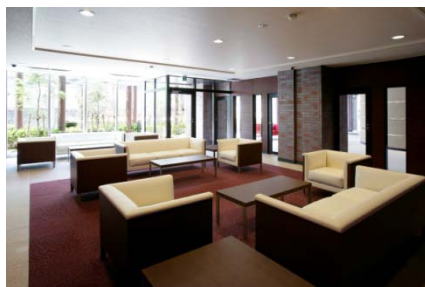


大阪のポートフォリオ紹介(1) - 近・新・大の中核資産

■R-20 NCR心齋橋イーストタワー



コリドー



エントランスロビー



<物件概要>

取得価格 : 4,693百万円
 所在地 : 大阪市中央区島之内1-15-25
 構造・階数 : RC, 28F
 賃貸可能戸数 : 133戸
 建築時期 : 平成19年1月
 住居タイプ : UF (12%)、F (84%)、P (4%)
 間取り : 1LDK (22戸)、2LDK (68戸)、3LDK (36戸)、4LDK (7戸)
 取得年月日 : 平成19年3月27日

鑑定評価額 : 4,700百万円
 CR5.3% (NCF)

(注) 鑑定評価額とCRは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

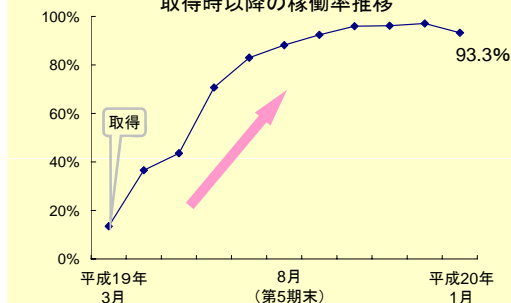
<アクセス、周辺環境>

- ❖ 大阪市営地下鉄堺筋線「長堀橋」駅から徒歩約2分
- ❖ 関西有数の繁華街 心齋橋商店街まで徒歩約15分

<設備仕様>

- 床暖房
- エアコン完備
- 浴室換気乾燥機
- シャワートイレ
- システムキッチン
- 大型クローゼット
- TV付ハンズフリーインターホン
- オートロック
- 防犯カメラ
- ブロードバンド対応
- CATV・BS・CS対応
- 宅配ロッカー

取得時以降の稼働率推移

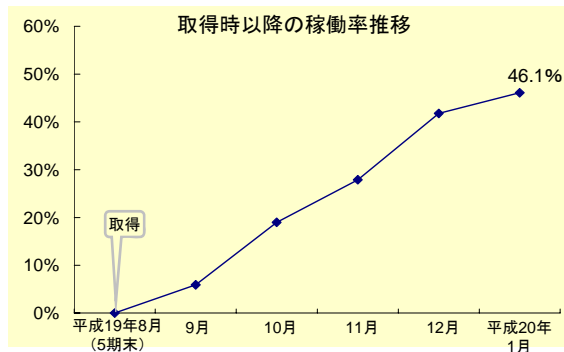


大阪のポートフォリオ紹介(2)

■R-25 NCR上町台



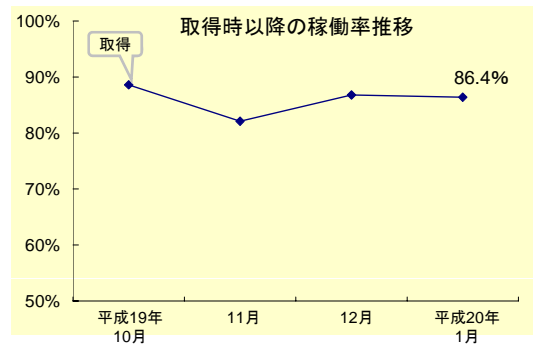
取得価格 : 3,214百万円
 所在地 : 大阪市中央区上本町西4-1-12
 アクセス : 3駅利用可能
 大阪市営地下鉄谷町線・長堀鶴見緑地線「谷町六丁目」駅
 大阪市営地下鉄谷町線・千日前線「谷町九丁目」駅
 近鉄奈良線「上本町」駅
 構造・階数 : RC, 15F/B1F
 賃貸可能戸数 : 69戸
 建築時期 : 平成19年1月
 住居タイプ : F (100%)
 間取り : 2LDK (6戸)、3LDK (35戸)、4LDK (28戸)
 取得年月日 : 平成19年8月20日
 鑑定評価額 : 3,240百万円
 CR5.1%(NCF)



■R-26 NCR肥後橋タワー



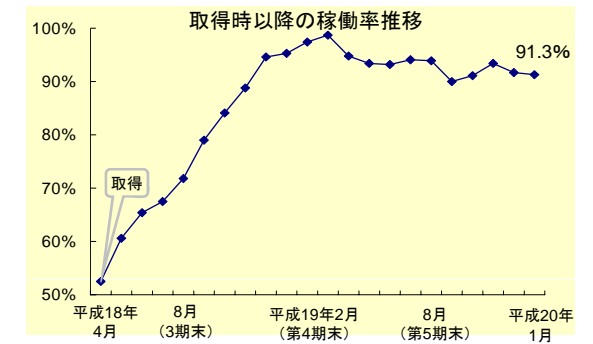
取得価格 : 4,200百万円
 所在地 : 大阪市西区土佐堀1-2-24
 アクセス : 大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅から徒歩約2分
 大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅から徒歩約7分
 構造・階数 : RC, 21F/B1F
 賃貸可能戸数 : 194戸
 建築時期 : 平成19年3月
 住居タイプ : S (69%)、UF (31%)
 間取り : 1K (154戸)、1LDK (40戸)
 取得年月日 : 平成19年10月19日
 鑑定評価額 : 4,200百万円
 CR5.0%(NCF)



■R-13 NCR阿倍野



取得価格 : 5,400百万円
 所在地 : 大阪市阿倍野区阿倍野筋2-4-37
 アクセス : 大阪市営地下鉄谷町線「阿倍野」駅から徒歩約2分
 JR大阪環状線・阪和線「天王寺」駅、大阪市営地下鉄御堂筋線「天王寺」駅、及び近鉄南大阪線「大阪阿倍野橋」駅から徒歩約4分
 構造・階数 : SRC, 15F
 賃貸可能戸数 : 153戸
 建築時期 : 平成18年1月
 住居タイプ : UF (4%)、F (90%)、P (6%)、その他
 間取り : 1LDK (10戸)、2LDK (20戸)、3LDK (73戸)、4LDK (49戸)、店舗 (1戸)
 取得年月日 : 平成18年4月27日
 鑑定評価額 : 5,400百万円
 CR5.1%(NCF)



(注) 鑑定評価額とCRは、取得時の鑑定評価書に基づきます。

大阪のポートフォリオ紹介(3)



■ R-10 NCR本町イースト

取得価格	: 1,740百万円
所在地	: 大阪市中央区久太郎町1-3-7
アクセス	: 大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約3分
構造・階数	: RC, 15F
賃貸可能戸数	: 117戸
建築時期	: 平成17年2月
住居タイプ	: S(85%)、UF(15%)
間取り	: 1K(105戸)、1LDK(12戸)
取得年月日	: 平成17年12月1日
稼働率	: 96.0% (平成20年1月末)



■ R-14 NCR大手通

取得価格	: 382百万円
所在地	: 大阪市中央区大手通2-4-15
アクセス	: 大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅から徒歩約9分
構造・階数	: RC, 11F
賃貸可能戸数	: 31戸
建築時期	: 平成18年1月
住居タイプ	: S(97%)その他(3%)
間取り	: 1K(30戸)、店舗(1戸)
取得年月日	: 平成18年4月27日
稼働率	: 90.5% (平成20年1月末)



■ R-11 NCR新梅田

取得価格	: 1,640百万円
所在地	: 大阪市北区中津6-8-21
アクセス	: 阪急電鉄「中津」駅から徒歩約6分
構造・階数	: RC, 11F
賃貸可能戸数	: 108戸
建築時期	: 平成17年2月
住居タイプ	: S(75%)、UF(25%)
間取り	: 1K(88戸)、1DK(20戸)
取得年月日	: 平成17年12月1日
稼働率	: 91.1% (平成20年1月末)

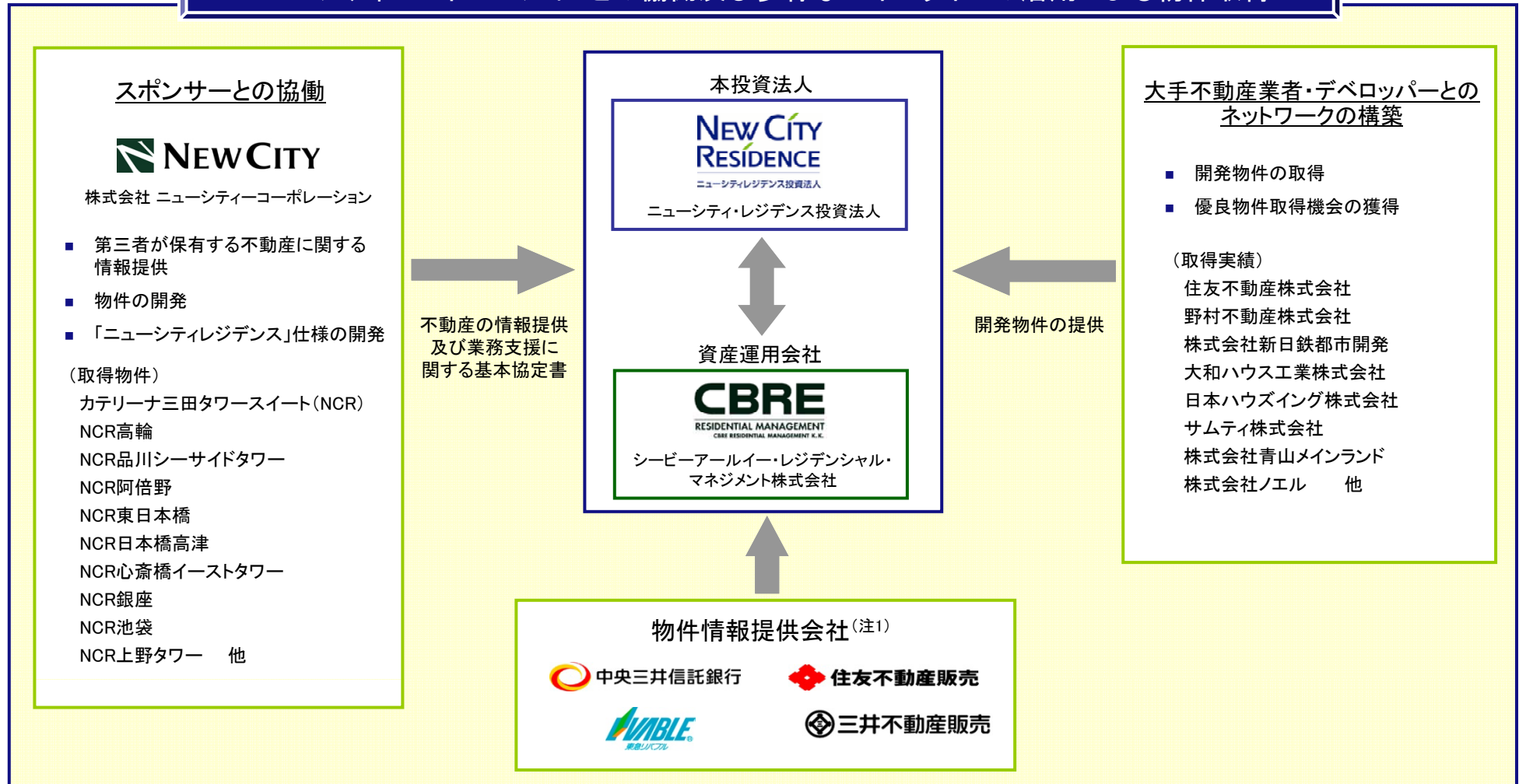


■ R-16 NCR日本橋高津

取得価格	: 4,780百万円
所在地	: 大阪市中央区高津2-4-6
アクセス	: 大阪市営地下鉄堺筋線「日本橋」駅から徒歩約3分
構造・階数	: RC, 14F / B1F
賃貸可能戸数	: 262戸
建築時期	: 平成18年1月
住居タイプ	: S(55%)、UF(13%)、F(12%)、P(20%)
間取り	: 1R(91戸)、1DK(120戸)、1LDK(15戸)、2LDK(25戸)、2LDK+S(5戸)、3LDK(6戸)
取得年月日	: 平成18年6月30日
稼働率	: 93.3% (平成20年1月末)

パイプライン戦略

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



(注1)「物件情報提供会社」とは、本投資法人が「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を締結している会社をいいます。

ポートフォリオの入替え

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

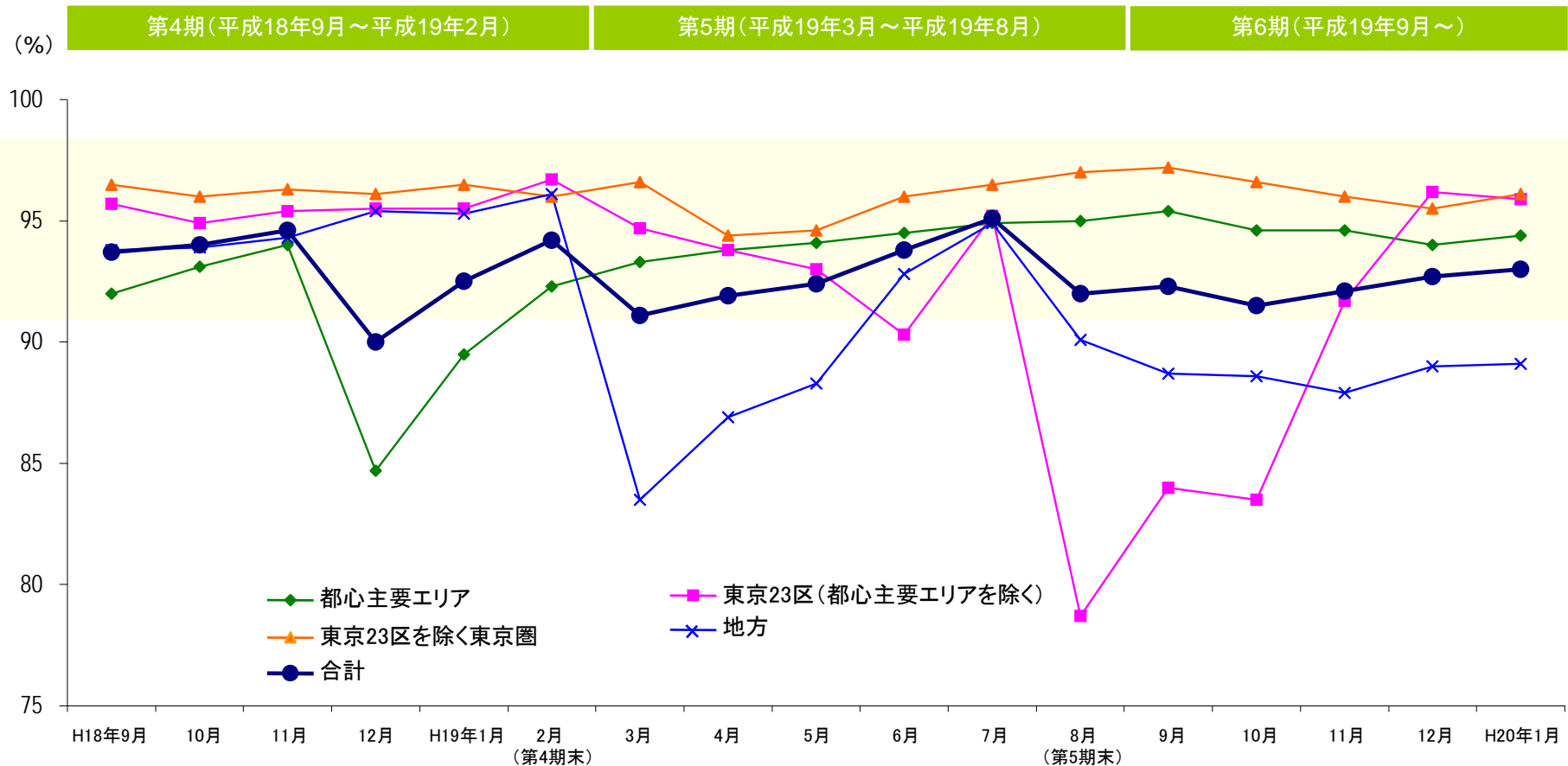
◆ 第5期 平成19年6月29日に保有資産1物件を売却

物件名称	所在地	築年月	取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却原価 (百万円)	売却費用 (百万円)	鑑定評価額 第4期末 (平成19年2月) (百万円)	売却価格÷ 鑑定評価額	売却益 (百万円)
C-21 NCR神保町	千代田区神田小川町 3-7-4	平成16年9月	2,803	3,275	2,845	28	3,053	7.3%	402

◆ 第6期 平成19年10月30日に保有資産3物件を売却

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

エリア別稼働率の推移



	H18年 9月	10月	11月	12月	H19年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	H20年 1月
合計	93.7%	94.0%	94.6%	90.0%	92.5%	94.2%	91.1%	91.9%	92.4%	93.8%	95.1%	92.0%	92.3%	91.5%	92.1%	92.7%	93.0%

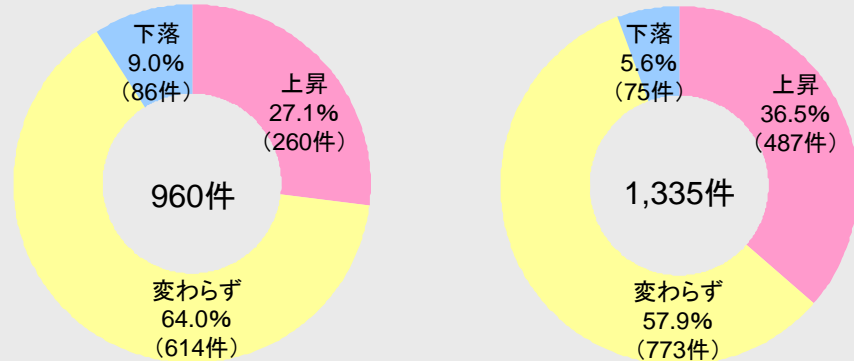
<第5期末保有の104物件ベース>

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

新規契約 & 更新契約の賃料動向と賃料坪単価の推移

新規契約賃料 & 更新契約賃料の動向

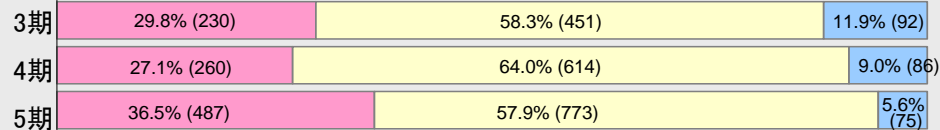
期中のテナント入替え(新規契約)又は更新時の新賃料を旧賃料と比較
 第4期(平成18年9月～平成19年2月) 第5期(平成19年3月～平成19年8月)



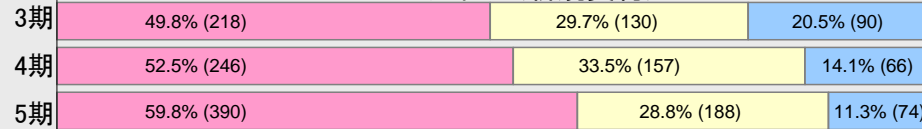
テナント入替え(新規契約) : 469件
 更新 : 491件

テナント入替え(新規契約) : 652件
 更新 : 683件

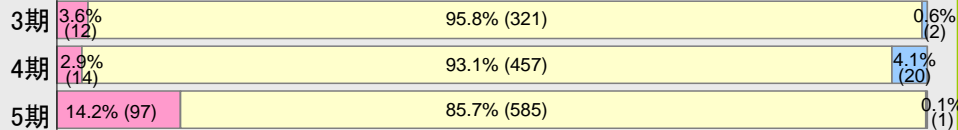
<ポートフォリオ全体>



<入替え(新規契約)>



<更新>

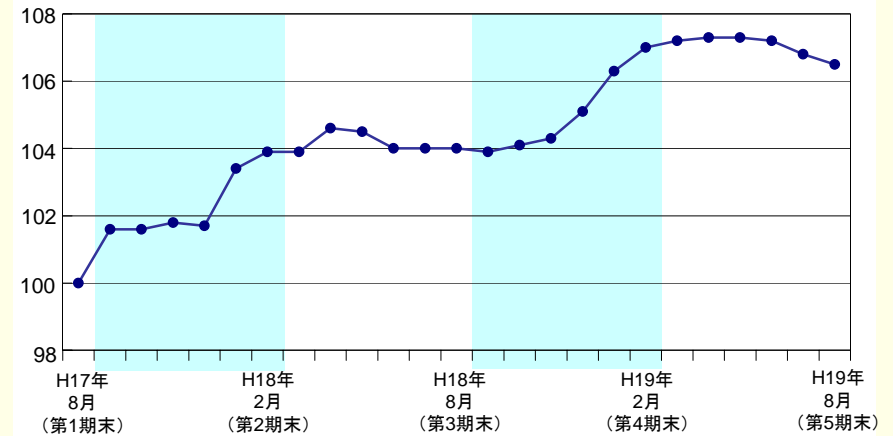


■ 上昇 ■ 変わらず ■ 下落

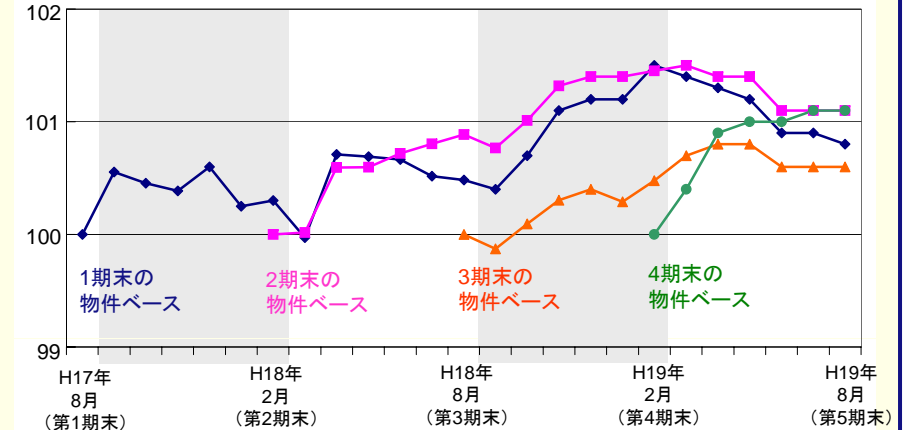
(注1) ()内は件数を表します。
 (注2) 上記グラフは件数ベースで作成しています。

賃料坪単価(稼働面積ベース)の推移

ポートフォリオ全体



各期末物件ベース



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

(注2) 賃料坪単価の算出においては、事務所、店舗等の住居以外の用途にかかる面積を除きます。
 (注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

環境への取り組み

「エコ宣言」の発信

エコ宣言

私たちは、「未来につながる」賃貸住宅の新たな価値を提案します。

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

環境活動方針

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

「ニューシティレジデンス環境サービス」の特長

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



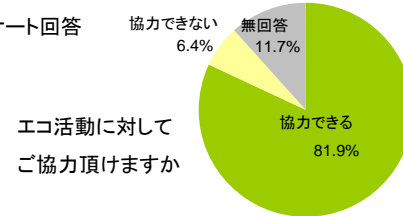
このマークはニューシティレジデンス投資法人の環境活動への取り組み姿勢を示すシンボルマークです。本投資法人の環境サービスに関わる活動を行う際に使用することがあります。

地球温暖化や食料・原油価格の高騰など、環境や資源に関する問題や課題が大きく取り上げられるなか、私たち生活者にも身近なテーマとして環境への真摯な取り組みが強く求められ始めています

賃貸住宅という「生活の場」を提供していくことを社会的使命とする本投資法人は、このような社会の要請に応えていくために、平成19年9月、環境問題に対するプロジェクトチームを立ち上げました。

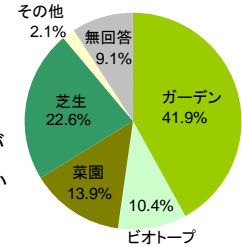
10月には、約4200世帯に環境問題に関するアンケートを実施し、ご回答いただいた内の8割を超える入居者の方から、エコ活動推進へのご賛同・ご関心をいただきました。「環境に配慮した生活を送りたい」という多くの声に応えるために、新しいサービスを平成19年12月から開始しました。

■アンケート回答



エコ活動に対して
ご協力頂けますか

緑化を行う場合、
どのような緑化が
良いと思いますか



環境サービスの事例紹介

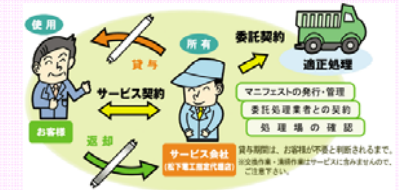
●カーシェアリング、 ●自転車シェアリング

入居者が共同利用するカーシェアリング、自転車シェアリングを提供。



●あかり安心サービス

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



●緑化

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



●ゴミ置場の機能と美観の向上

アンケート調査で、ご意見が最も多かったゴミの分別やゴミ置場の環境課題。分かりやすい分別システムと清潔感のある環境を提供。

ブランド戦略の推進

テナントサービスプログラムの進化・発展

New City 24

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



連携
報告

New City Patrol

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

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



ニューシティレジデンスカード

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

【特典】

- カードで支払った賃料の額
にに応じたポイントの付与
- 家賃の銀行口座自動引落し
- 賃借時の保証人不要 等

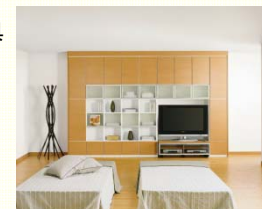


New City Reform

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

<リフォーム事例>

■ システム家具



■ 壁紙



■ 畳ユニット



■ 室内監視カメラ



携帯電話で外出先
からお部屋をチェック
することが可能

リビングオプション

衣食住に関わる多様な
サービスを提供。

【サービスメニュー】

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



ウェルカムキット

新規契約締結時にお渡し
するサービスブック。

【内容】

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



入居者専用ホームページ

(株)ニューシティプロパティサー
ビスが運営するホームページで、
賃貸生活に役立つ情報を発信。
管理会社と入居者の双方向コミュ
ニケーションにも利用

【主なコンテンツ】

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



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

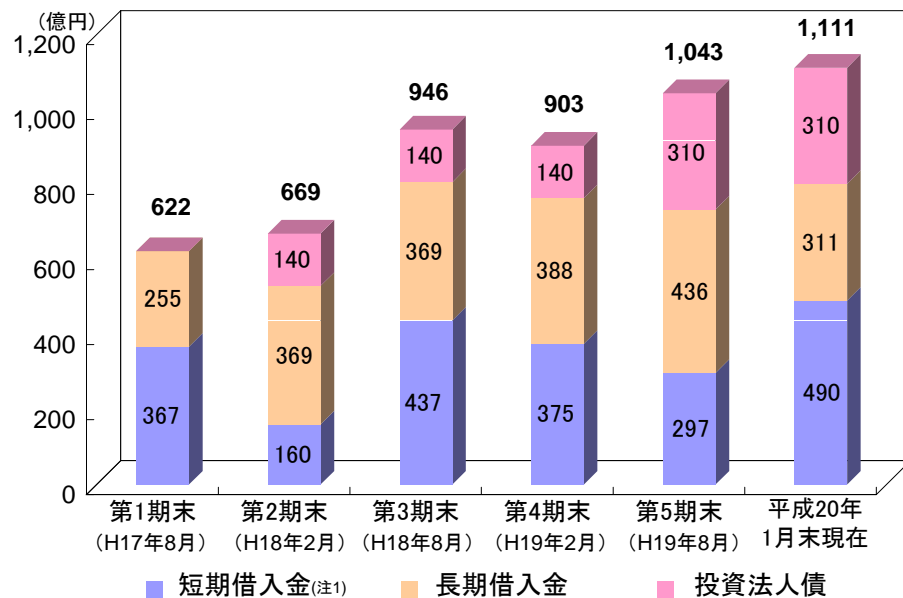
(注2) 上記のテナントサービスプログラムは、本投資法人が保有する全ての不動産及び信託不動産で実施されているものではなく、また、一部のテナントサービスプログラムのみ実施しているものがあります。

財務戦略

財務方針

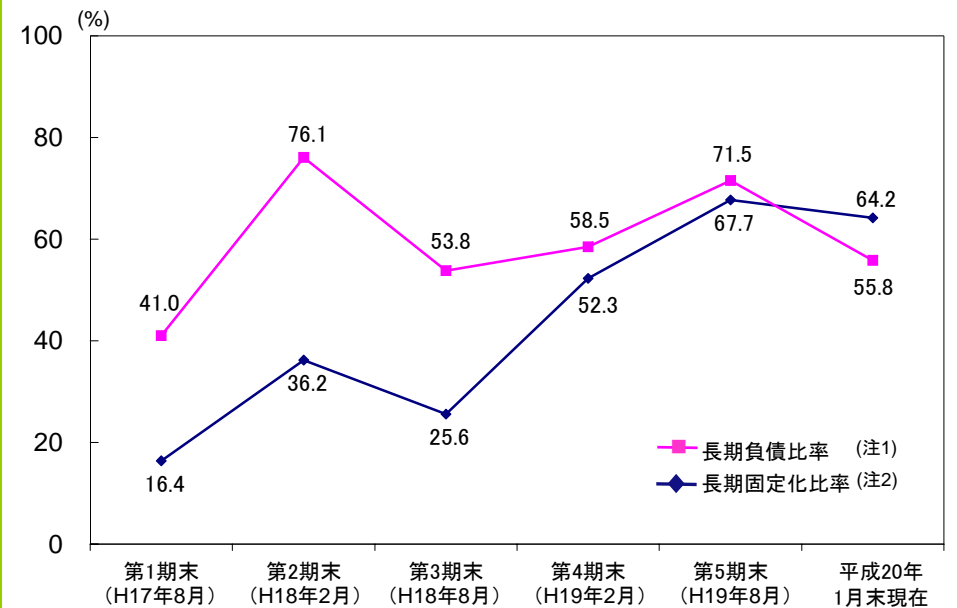
- ◆ 金利の固定化 – 金利上昇リスクへの対応
金利固定スワップ購入、投資法人債(5年債・7年債)発行
- ◆ 返済期限の長期化・分散化 – リファイナンスリスクの軽減
物件取得時における長期借入金(5年間)の導入
- ◆ 調達手段の多様化・借入先の分散化 – 資金調達の安全性・機動性の確保
投資法人債の発行登録、コミットメントライン枠の拡大

有利子負債



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

長期固定化比率と長期負債比率



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

有利子負債残高

(平成20年1月31日現在)

	発行総額	発行日	利率	償還期限	取得格付	
投資法人債	第1回無担保 投資法人債	140億円	平成18年2月24日	年1.61%	平成23年2月24日	A3 (ムーディーズ)
	第2回無担保 投資法人債	120億円	平成19年4月12日	年1.79%	平成24年4月12日	A3 (ムーディーズ) A+ (R&I)
	第3回無担保 投資法人債	50億円	平成19年4月12日	年2.15%	平成26年4月11日	A3 (ムーディーズ) A+ (R&I)

	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
短期借入金	120億円	年率1.34152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年3月31日	無担保・無保証
	45億円	年率1.34152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年10月17日	無担保・無保証
	55億円	年率1.34465% (平成19年12月21日～平成20年3月25日)	平成20年3月31日	無担保・無保証
	37億円	年率1.17627% (平成20年1月30日～平成20年3月25日)	平成21年1月30日	無担保・無保証
	14億円	年率1.20627% (平成20年1月30日～平成20年3月25日)	平成20年4月24日	無担保・無保証
1年以内 返済予定の 長期借入金	179億円 (注2)	年率1.29250% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年9月21日	有担保
	40億円	年率1.23152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成20年12月18日	無担保・無保証
長期借入金	57億円	年率1.32152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成21年12月18日	無担保・無保証
	80億円 (注3)	年率1.37152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成22年12月17日	無担保・無保証
	64億円 (注4)	年率1.37152% (平成19年12月26日～平成20年3月25日)	平成24年3月26日	無担保・無保証
	110億円 (注5)	年率1.37680% (平成19年12月17日～平成20年3月25日)	平成24年12月17日	無担保・無保証
	合計	801億円	<コミットメントラインの設定> 中央三井信託銀行、あおぞら銀行、住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、新生銀行、りそな銀行 借入限度額:56億円 平成19年7月13日から平成20年4月24日まで シンジケーション方式、無担保・無保証	
有利子負債 合計	1,111億円			

(注1) 利率はいずれも変動利率です。

(注2) 借入残高179億円のうち、150億円を想定元本とするスワップ取引を平成18年9月25日より開始。これにより平成20年9月21日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.269%です。

(注3) 80億円を想定元本とするスワップ取引を平成18年12月18日より開始。これにより平成22年12月17日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.800%です。

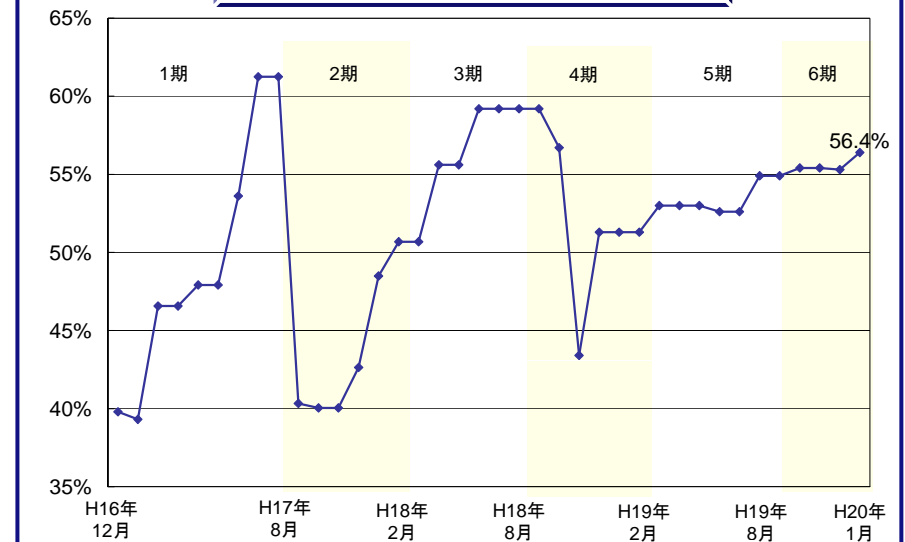
(注4) 64億円を想定元本とする先日付スワップ取引を平成19年6月25日より開始。これにより平成24年3月26日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.952%です。

(注5) 110億円を想定元本とするスワップ取引を平成19年12月17日より開始。これにより平成24年12月17日まで固定された支払利息の利率(年率)は1.747%です。

発行体格付け

会社名	発行体格付け	格付けの見通し/ 格付けの方向性	取得時期
ムーディーズ・インベスターズ・ サービス・インク	A2	安定的	平成19年12月
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A+	安定的	平成18年5月

LTVの推移



外部成長の4つの柱

パイプライン戦略

- ◆ スポンサーである株式会社ニューシティコーポレーションとの協働
- ◆ 物件情報提供会社との連携
(不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書)
 - ・ 中央三井信託銀行
 - ・ 住友不動産販売
 - ・ 東急リバブル
 - ・ 三井不動産販売

収益性重視のエリア・物件選別

- ◆ 賃料上昇ポテンシャルの高いポートフォリオの構築
 - ・ 都心主要エリアへの重点投資
 - ・ 「近・新・大」のポートフォリオにおける中核資産(コア資産)の取得
- ◆ 政令指定都市中心部における収益性のある物件への選別投資
- ◆ 低稼働率で取得する開発物件では、売主との間の賃貸借契約締結により収益を安定化

ポートフォリオの充実

取得手法の多様化

- ◆ 物件ソーシング力の強化
- ◆ 開発物件の取得推進
 - ・ 過度の取得競争を回避
 - ・ 建物デザイン・スペックについて「ニューシティレジデンス」ブランドに合致した物件の取得を推進

デュー・ディリジェンスの強化

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

内部成長の4つの柱

「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

- ◆ 高品質・高水準な賃貸住宅の提供
- ◆ 多様なテナントサービスの提供^(注1)
- ◆ ニューシティレジデンスカードの発行^(注1)
- ◆ 入居者に対するモニタリング調査の実施^(注1)

(注1) 株式会社ニューシティプロパティサービスを通して提供されるサービスです。

高稼働率の達成・契約賃料の上昇

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

キャッシュ・フローの 最大化

コスト削減と管理品質向上

- ◆ エリア毎の効率的物件管理
- ◆ 管理会社の入札によるコスト削減と管理水準の向上
- ◆ 全国レベルで管理水準の統一化

戦略的アセットマネジメント

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

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

今後の運用戦略

「東京オフィスエリアとの近接性」に一層着目した 物件取得

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

賃料上昇・稼働率上昇トレンドの継続(収益性の向上へ)

NCRブランド戦略の拡充

金利固定化・長期分散化

格付けの向上

コンプライアンス・リスク管理体制の一層の充実

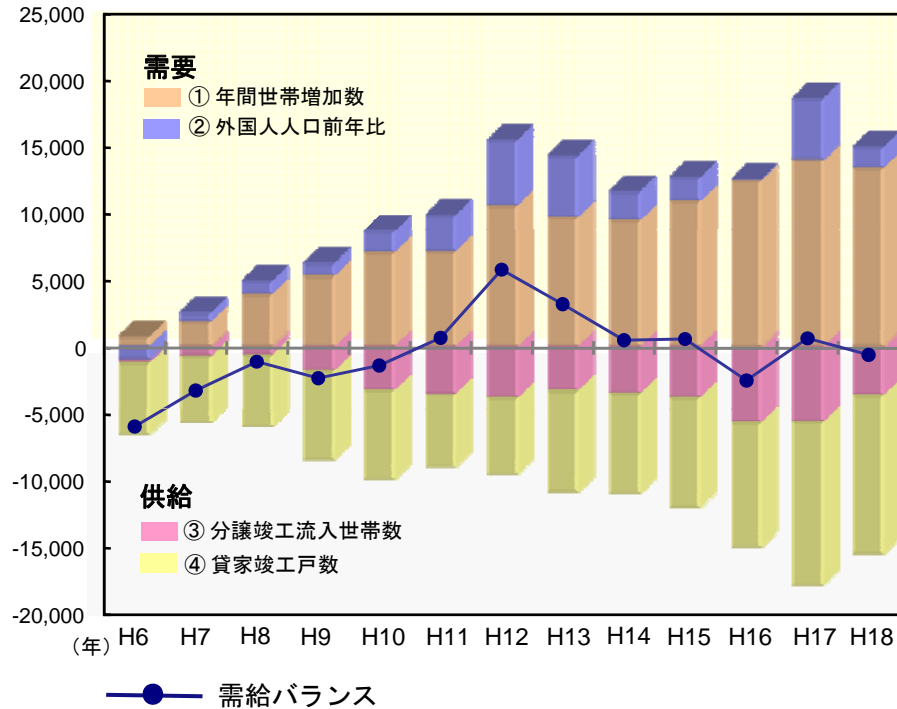
賃貸住宅に特化した
わかりやすいREITへ

独自の特徴があり
収益性の高いREITへ

3. 日本の賃貸住宅市場

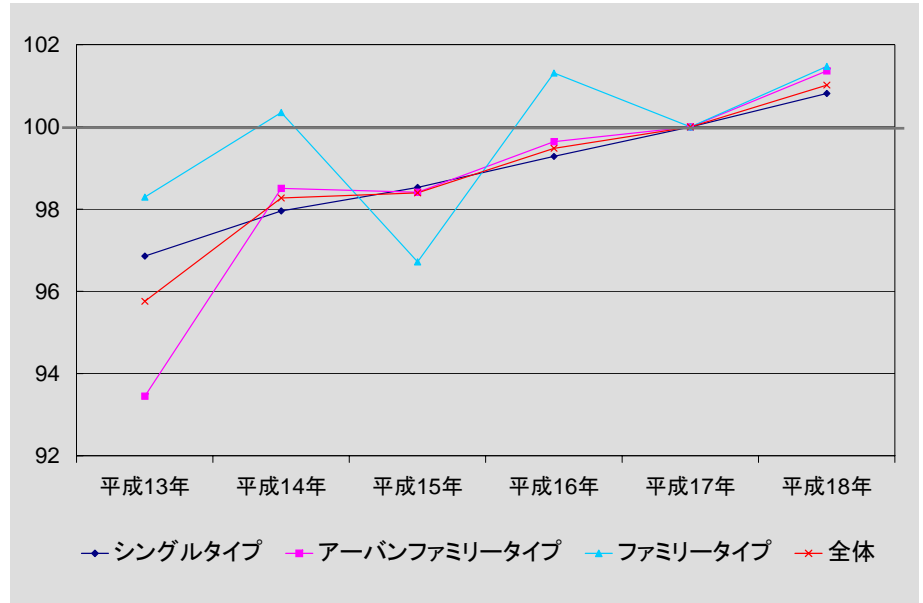
賃貸市場動向 – 都心主要5区

都心主要5区の需給要因分析



(注1) 「都心主要5区」とは、港区、渋谷区、新宿区、千代田区及び中央区を表す。

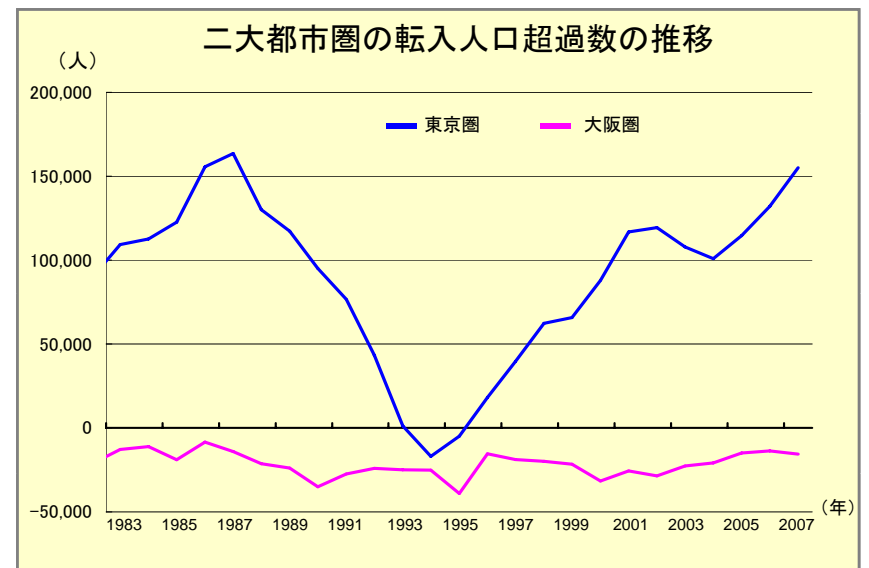
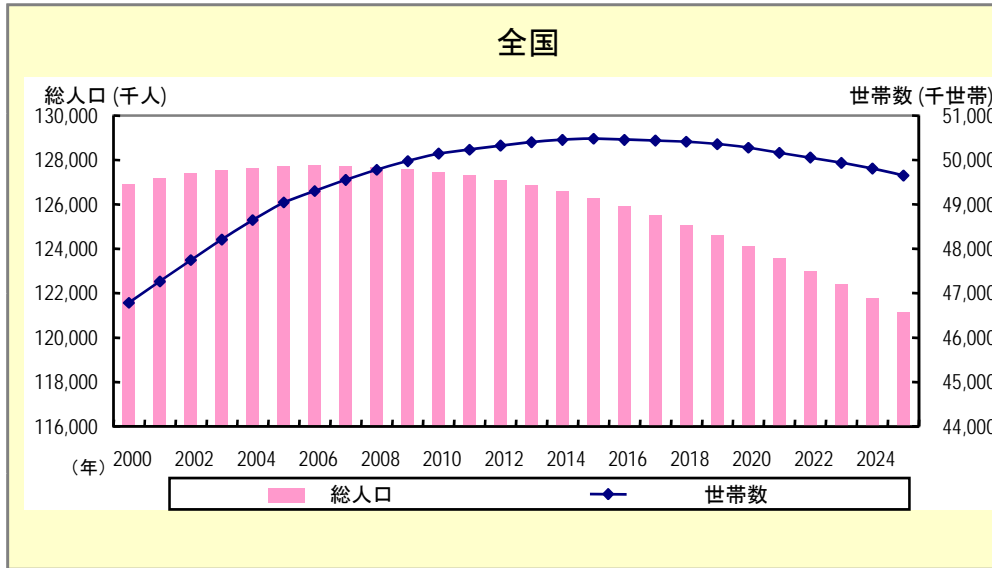
都心主要5区のタイプ別成約賃料インデックス



出所: アトラクターズ・ラボ株式会社

世帯数動向とテナント需要

人口と世帯数の予測



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

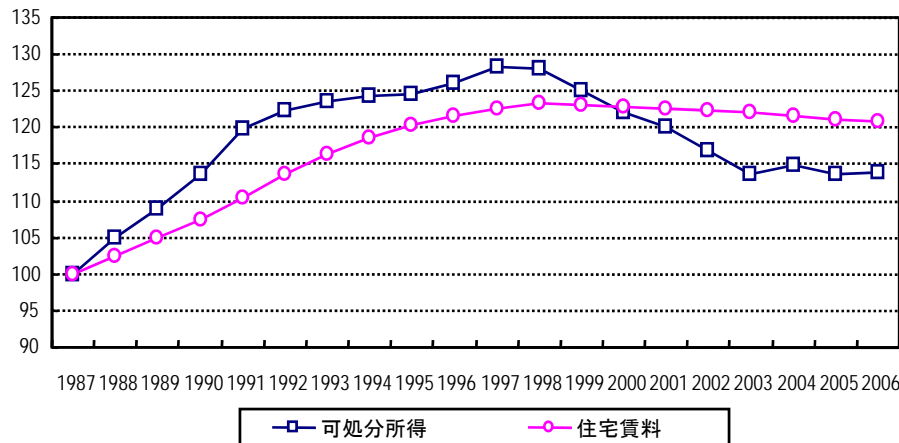
(注)：東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県を表し、大阪圏とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県を表す。

- わが国の総人口は将来的に減少基調にあるものと推測しているが、世帯数は総人口の減少傾向と比較して、なだらかな減少にとどまるものと推測されている
- 東京圏に関しては、人口の流入傾向が続いている

賃貸住宅収益の安定性

住宅賃料の比較

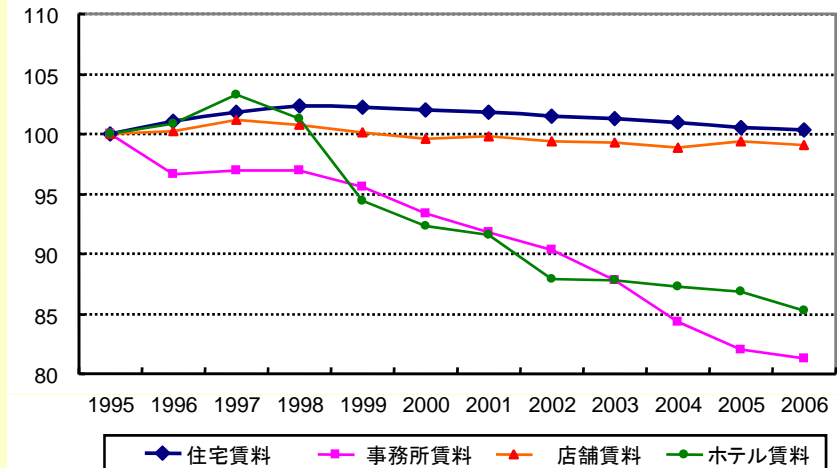
可処分所得と住宅賃料の推移



出所：総務省統計局「家計調査(二人以上の世帯)調査結果(平成15年年報)統計表」中の「主要家計指標」、同局「消費者物価指数(CPI)」中「消費者物価指数年報平成15年統計表」

注1：1987年を100とした場合の指数に置き換えてグラフ化
 注2：可処分所得とは、実収入から税金、社会保険料等の非消費支出を差し引いた額、住宅賃料とは、総務省統計局による小売物価統計調査に基づく「財・サービス分類指数(全国)年平均指数」の項目の一つである「民営家賃」(同局による各家賃調査区域内における全民営借家世帯での家賃)の数値

他賃料との比較



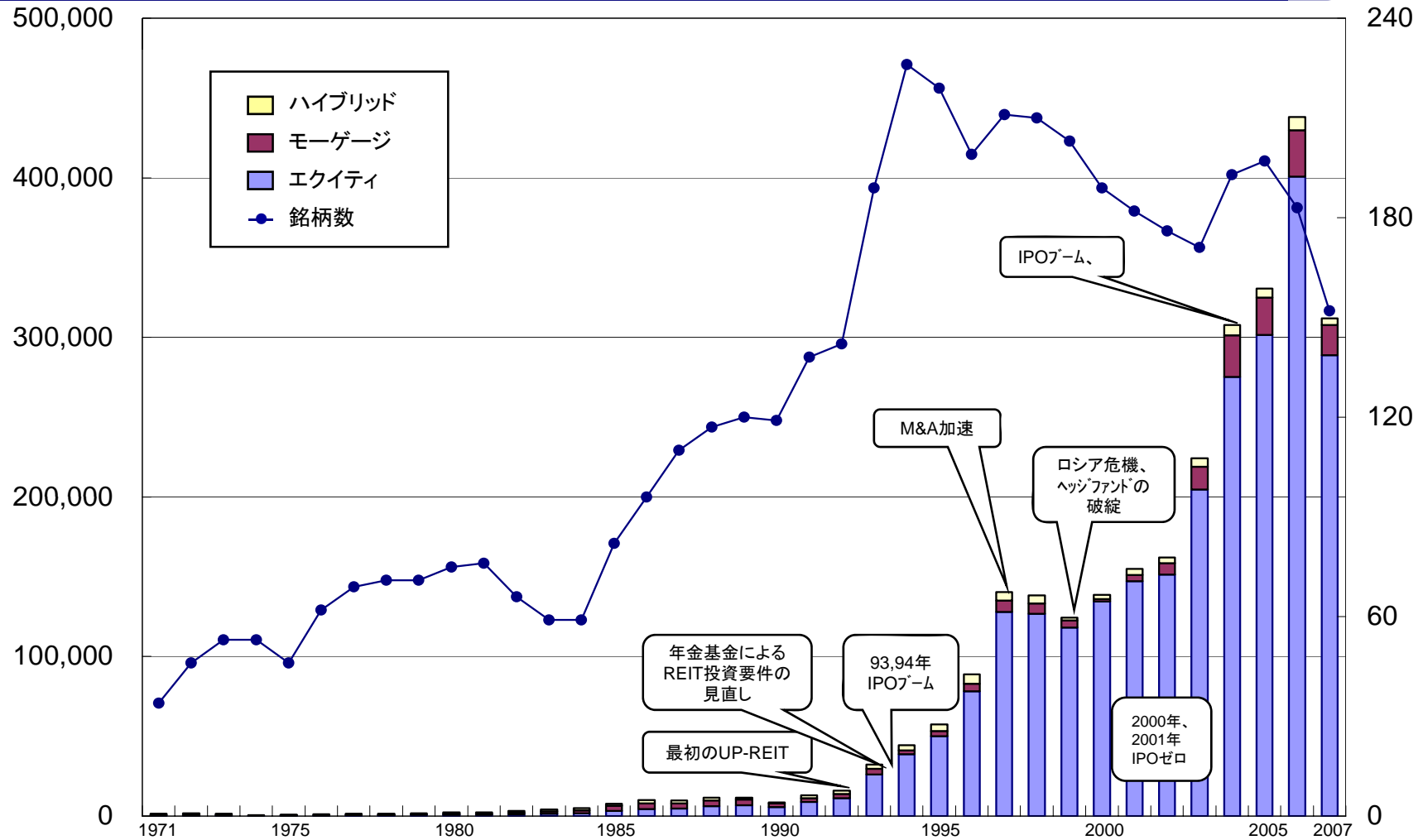
出所：民間家賃に関しては総務省「消費者物価指数」
 事務所、店舗、ホテルに関しては日本銀行「企業向けサービス価格指数」

注：1995年を100とした場合の指数に置き換えてグラフ化

4. US-REITと日米比較

US-REIT — 時価総額の推移

(百万ドル) 500,000



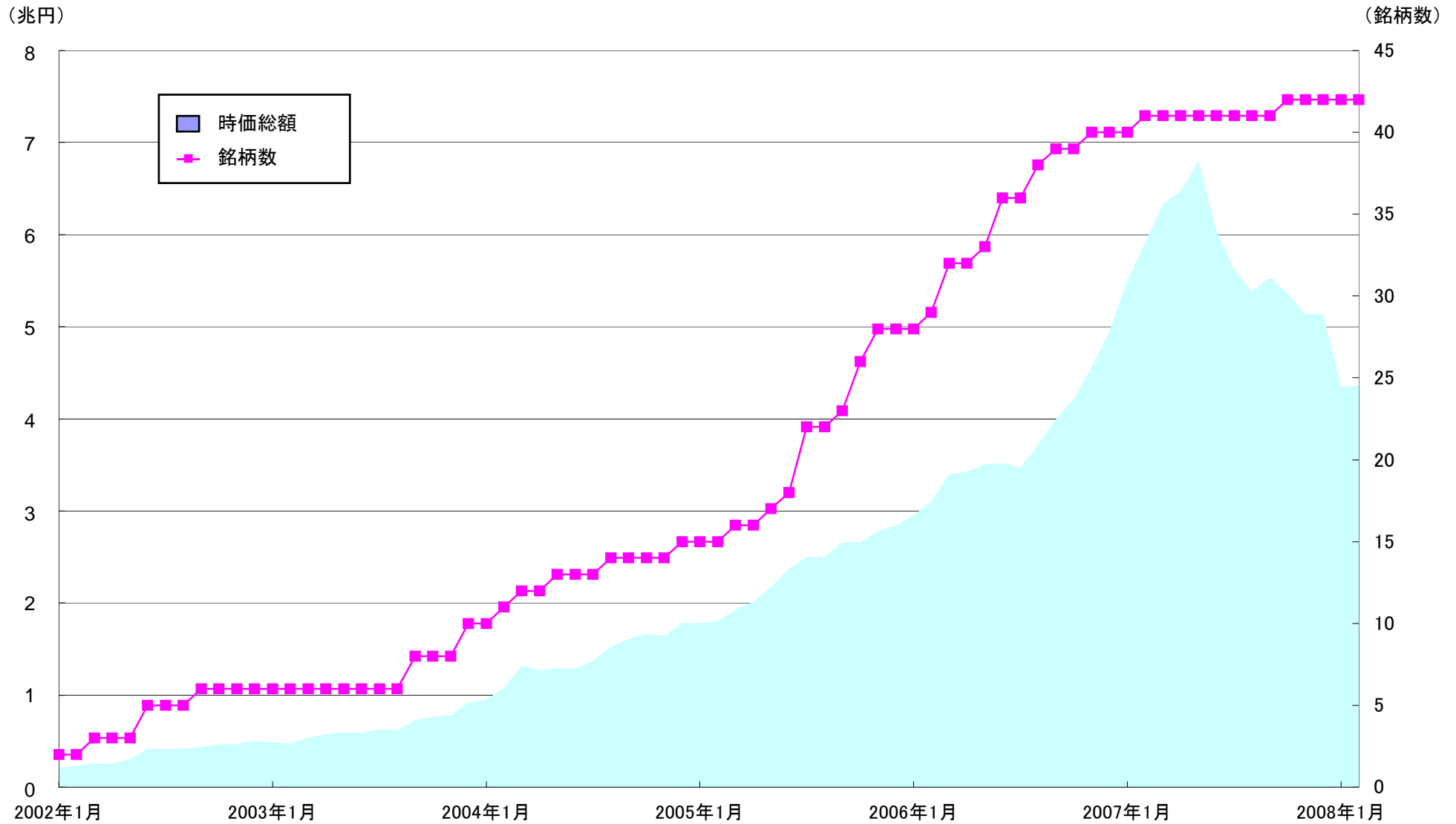
<2007年2月末時点>

	エクイティ REIT	モーゲージ REIT	ハイブリッド REIT	Total
	実物不動産に直接投資	不動産モーゲージに投資	両方に投資	
時価総額	2,739億ドル (28兆7,500億円)	208億ドル (2兆1,800億円)	35億ドル (3,700億円)	2,982億ドル (31兆3,100億円)
	91.9%	7.0%	1.2%	100%
銘柄数	118	29	5	152

()は日本円に換算した数値(為替レート:105円/\$)

出所: NAREIT

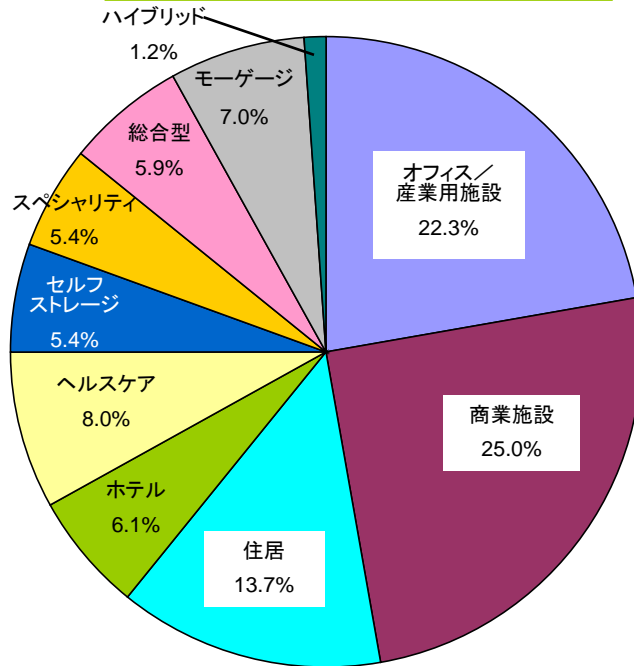
J-REIT — 時価総額の推移



<2008年2月末時点> 時価総額 4兆3,594 億円
銘柄数 42 銘柄

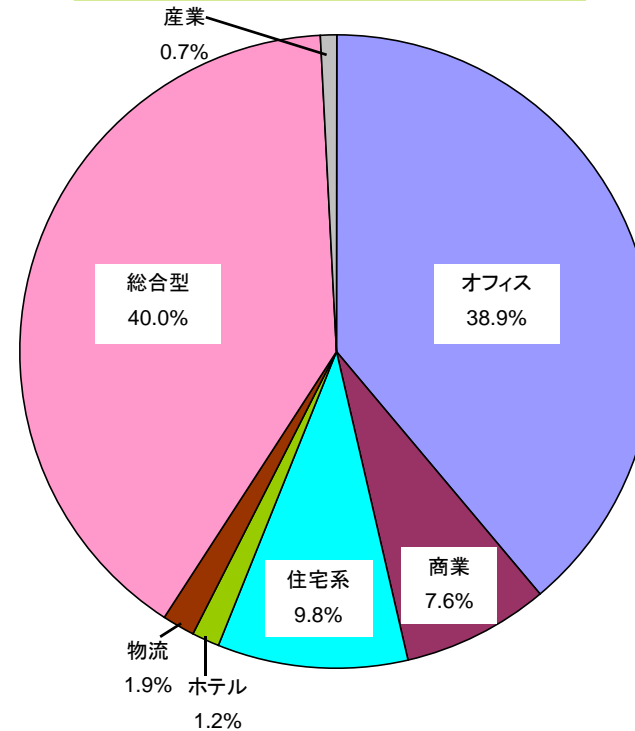
US-REIT — セクター構成

US-REIT (2008年2月末時点)



時価総額: 2,982億ドル

J-REIT (2008年2月末時点)

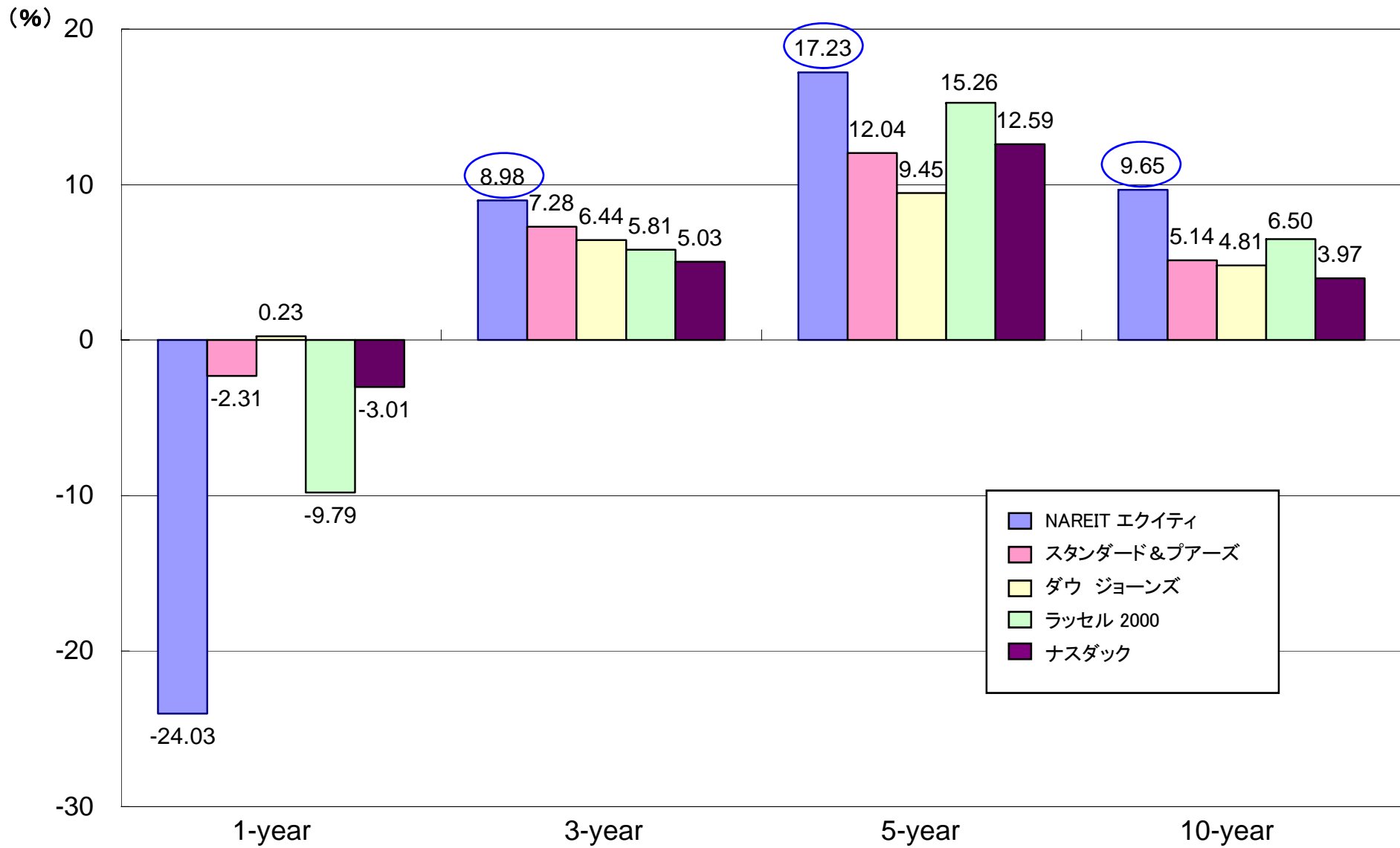


時価総額: 4兆3,593 億円

オフィス／産業用施設	オフィス／産業用施設は倉庫・配送センター、軽工場など
商業施設	ショッピングセンター、ショッピングモール、 フリースタANDING (フランチャイズ店等一定のテナントとの賃貸借契約に特化したもの)
住居	賃貸住宅や工場生産型住宅(プレハブ住宅)
総合型	特定の物件に投資するのではなく、2つ以上の物件タイプに投資するもの
ホテル	ホテル
ヘルスケア	病院、養護施設、ナースセンターなど
セルフストレージ	個人用倉庫(個人用のトランクルーム)
スペシャリティ	森林やエンターテイメント施設などの特殊用途に投資するもの
モーゲージ	不動産担保ローン等を通じて間接的に不動産に投資するもの
ハイブリッド	エクイティとモーゲージを組み合わせたもの

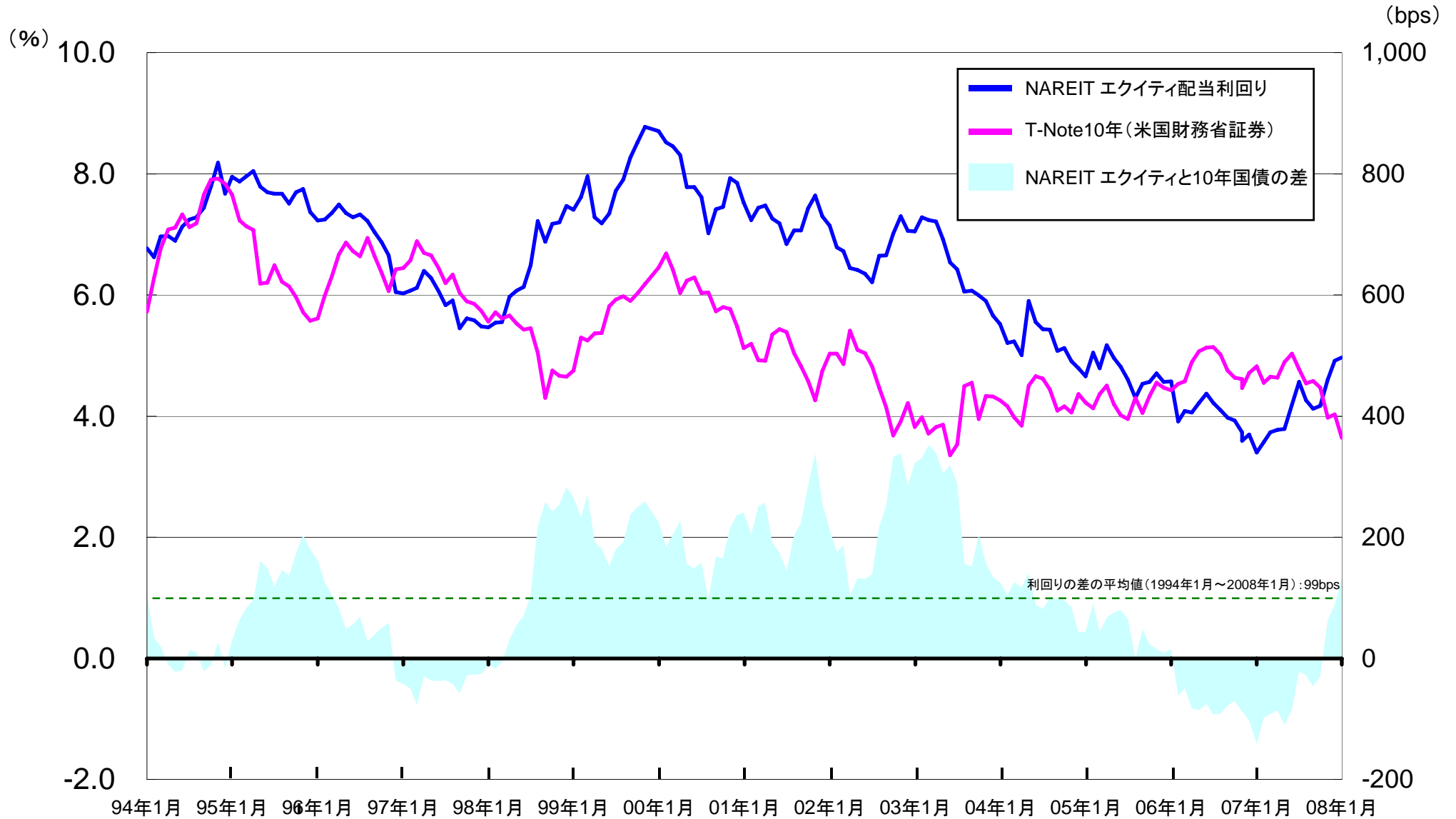
出所: NAREIT
不動産証券化協会

US-REIT パフォーマンス比較



出所: NAREIT

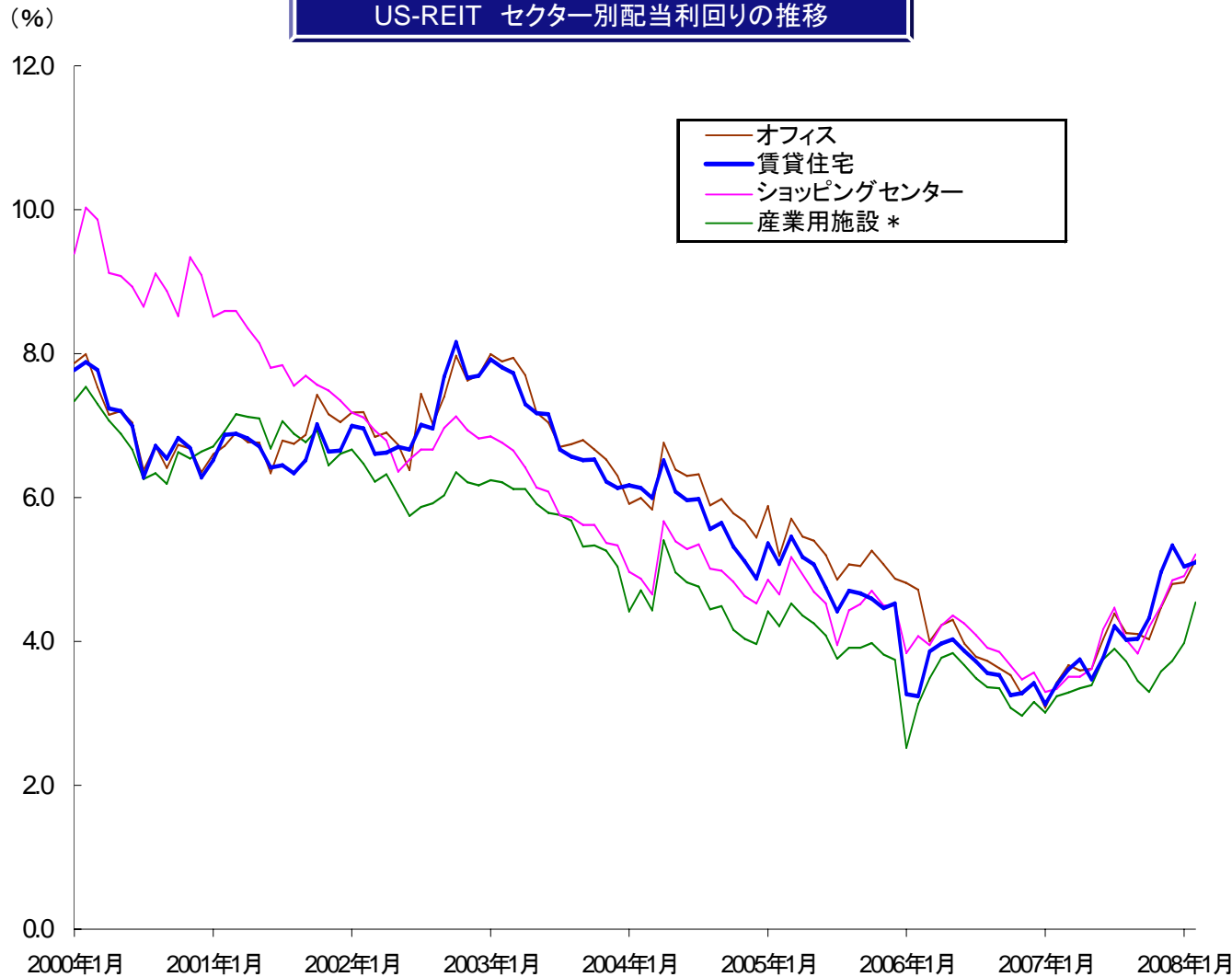
US-REIT — 配当利回りとT-Note10年利回りの差



出所: NAREIT

US-REIT — セクター別配当利回りと日米比較

US-REIT セクター別配当利回りの推移



* 産業用施設: 倉庫・配送センター、軽工場など

US-REITとJ-REIT(セクター別配当利回り比較)

US-REIT (2008年2月末時点)

セクター	配当利回り
ホテル	6.91%
フリースタANDING*	6.19%
ヘルスケア	5.99%
ショッピングセンター	5.21%
大商圏型ショッピングモール	5.14%
オフィス	5.13%
賃貸住宅	5.10%
総合型	5.07%
産業用施設	4.54%
工場生産型住宅	4.47%
スペシァリティ	4.31%
セルフストレージ	3.26%

J-REIT (2008年2月末時点)

セクター	配当利回り
住宅	6.22%
ホテル	6.13%
産業	5.87%
総合型	5.10%
商業	4.80%
オフィス	4.41%
物流	4.12%

* フリースタANDING: フランチャイズ店等一定のテナントとの賃貸借契約に特化したもの

出所: NAREIT



Appendices

財務指標

	第1期 (平成17年8月期)	第2期 (平成18年2月期)	第3期 (平成18年8月期)	第4期 (平成19年2月期)	第5期 (平成19年8月期)
当期運用日数	260日	181日	184日	181日	184
総資産額	104,678百万円	135,663百万円	164,094百万円	181,509百万円	195,685百万円
純資産額	40,503百万円	66,539百万円	66,756百万円	88,242百万円	88,006百万円
出資総額	39,357百万円	65,106百万円	65,106百万円	85,791百万円	85,791百万円
発行済投資口数	74,556口	122,612口	122,612口	164,068口	164,068口
1口当たり純資産額	543,268円	542,687円	544,451円	537,843円	536,404円
1口当たり分配金額	15,381円	11,692円	13,302円	14,858円	13,393円
総資産経常利益率(年換算) ^(注1)	2.2%	2.4%	2.2%	2.9%	2.3%
自己資本利益率(年換算) ^(注2)	4.1%	5.4%	4.9%	6.3%	4.9%
自己資本比率 ^(注3)	38.7%	49.0%	40.7%	48.6%	45.0%
物件数	77物件	86物件	93物件	94物件	104物件
総賃貸可能面積	153,429.01m ²	183,722.52m ²	227,310.83m ²	246,553.52m ²	276,209.31m ²
期末稼働率	91.7%	94.6%	92.3%	94.2%	92.0%
NOI ^(注4)	2,591百万円	2,637百万円	3,293百万円	3,615百万円	4,122百万円
FFO ^(注5)	1,657百万円	1,934百万円	2,282百万円	3,175百万円	3,044百万円
1口当たりFFO	22,231円	15,774円	18,616円	19,351円	18,555円
有利子負債総額	62,200百万円	66,900百万円	94,600百万円	90,300百万円	104,350百万円
LTV(有利子負債/総資産)	59.4%	49.3%	57.6%	49.7%	53.3%
LTV(有利子負債/(有利子負債+出資総額))	61.2%	50.7%	59.2%	51.3%	54.9%
デット・サービス・カバレッジ・レシオ ^(注6)	9.3倍	12.7倍	7.4倍	7.6倍	5.6倍

(注1) 総資産経常利益率 = 経常利益/平均総資産額、平均総資産額 = (期首総資産額+期末総資産額)/2、運用日数により年換算

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

(注3) 自己資本比率 = 純資産の期末残高/総資産の期末残高

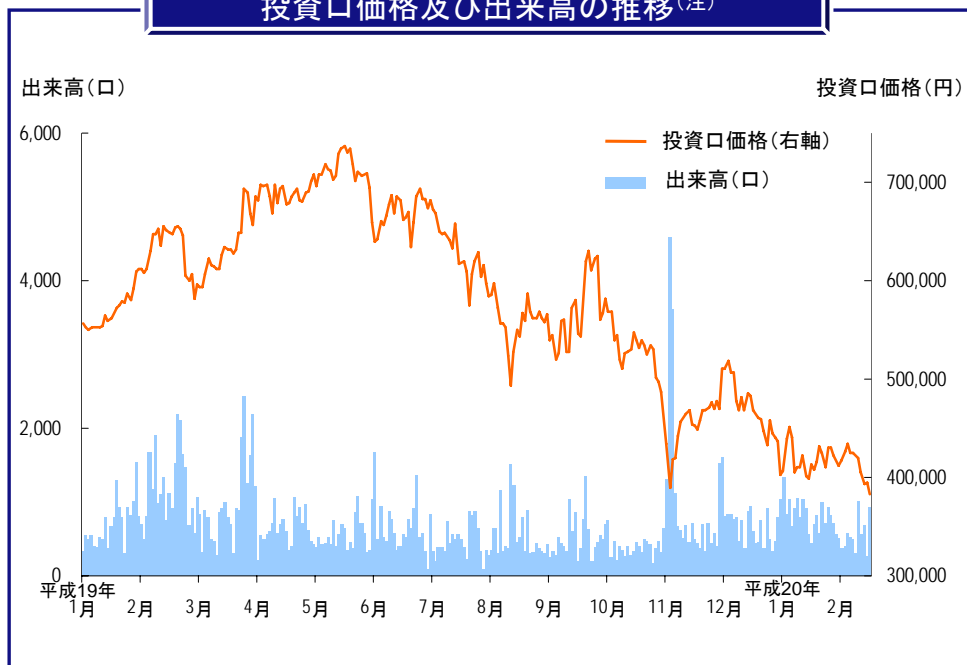
(注4) NOI = 当期賃貸事業利益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

(注5) FFO = 当期純利益+当期減価償却費

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

投資口価格の推移

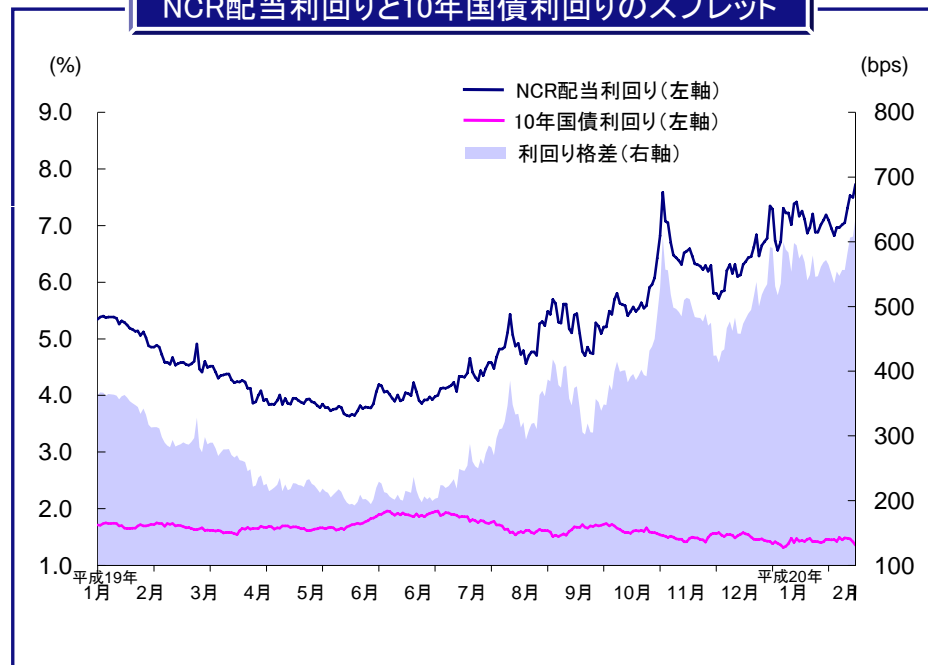
投資口価格及び出来高の推移(注)



(注) 投資口価格データは終値ベースです。

現在の投資口価格 383,000 円 (平成20年2月29日)
 最高値(上場来) 737,000 円 (平成19年5月24日)
 最安値(上場来) 383,000 円 (平成20年2月29日)

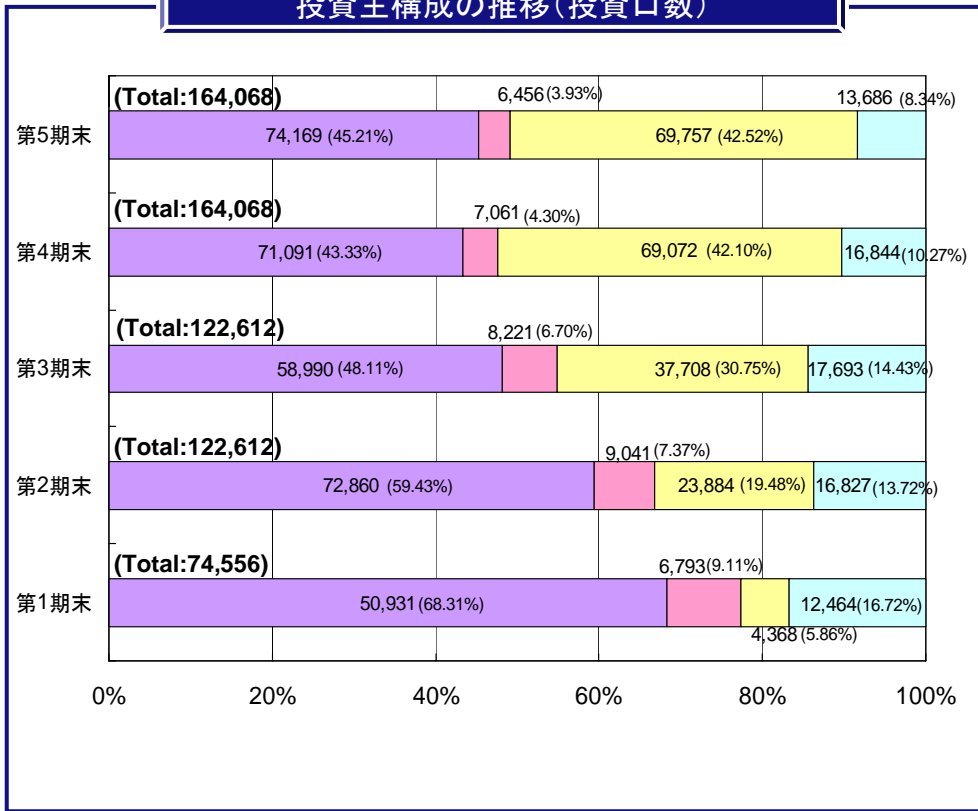
NCR配当利回りと10年国債利回りのスプレッド



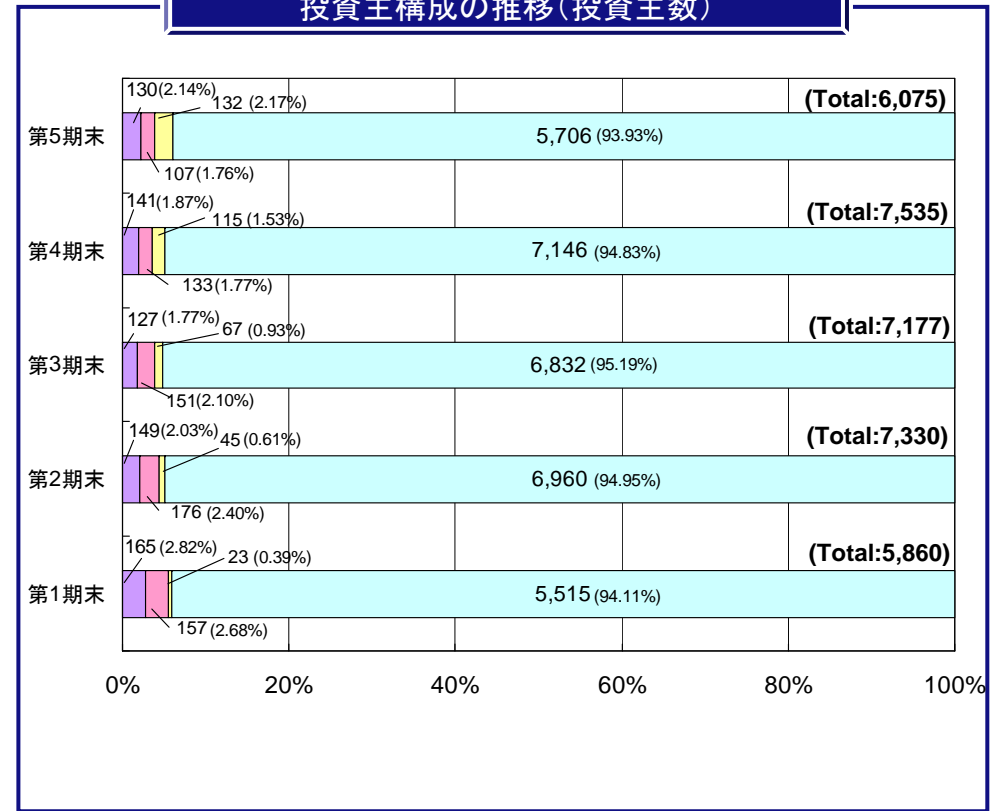
	高値	安値	終値
第1期 (平成16年12月15日～平成17年8月31日)	683,000	561,000	570,000
第2期 (平成17年9月1日～平成18年2月28日)	598,000	503,000	539,000
第3期 (平成18年3月1日～平成18年8月31日)	574,000	492,000	503,000
第4期 (平成18年9月1日～平成19年2月28日)	655,000	503,000	605,000
第5期 (平成19年3月1日～平成19年8月31日)	737,000	493,000	569,000

投資主概況

投資主構成の推移(投資口数)



投資主構成の推移(投資主数)



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

本投資法人の投資方針

目標ポートフォリオ

投資地域の分散

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

(注1)「都心主要エリア」とは、東京都心の8区(港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区)を、「東京23区(除く都心主要エリア)」とは、都心主要エリアを除く東京23区を、「東京23区を除く東京圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県を表します。

(注2)投資比率は、ポートフォリオ全体の取得価格合計に対する比率を表します。

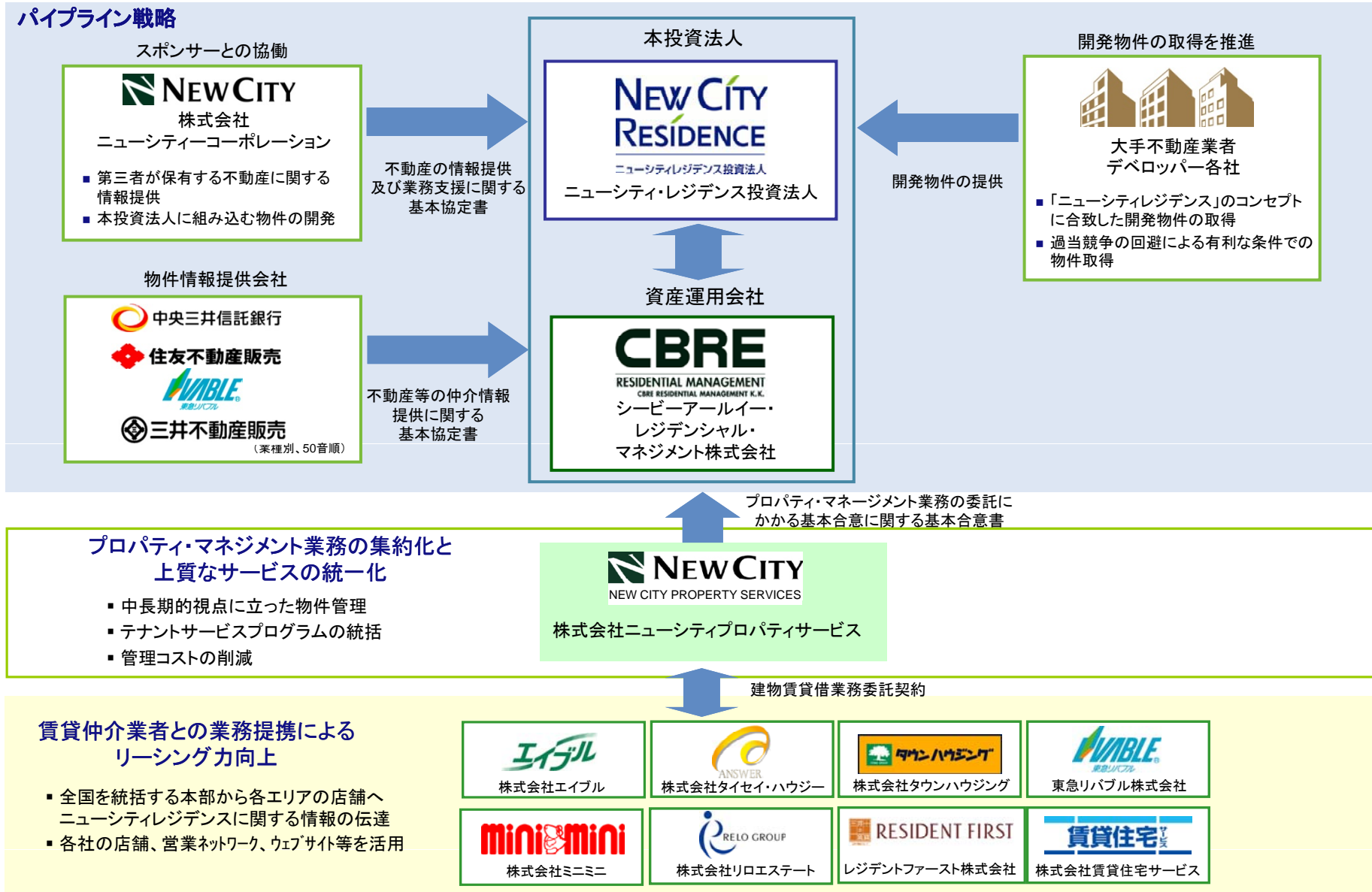
住居タイプの分散

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

広さ 住居タイプ	~30㎡ 以下	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	~100㎡	100㎡超
1R又は1K	S	S	S	S					
1DK又は 1K+S	S	UF	UF	UF	UF				
1LDK又は LDK+S		UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2DK又は 1DK+S		UF	UF/F	UF/F	F				
2LDK又は 1LDK+S		UF	UF/F	UF/F	F	F	P	P	P
3DK又は 2DK+S			F	F	F				
3LDK又は 2LDK+S				F	F	F	F	P	P
4LDK又は 3LDK+S						F	F	F	P

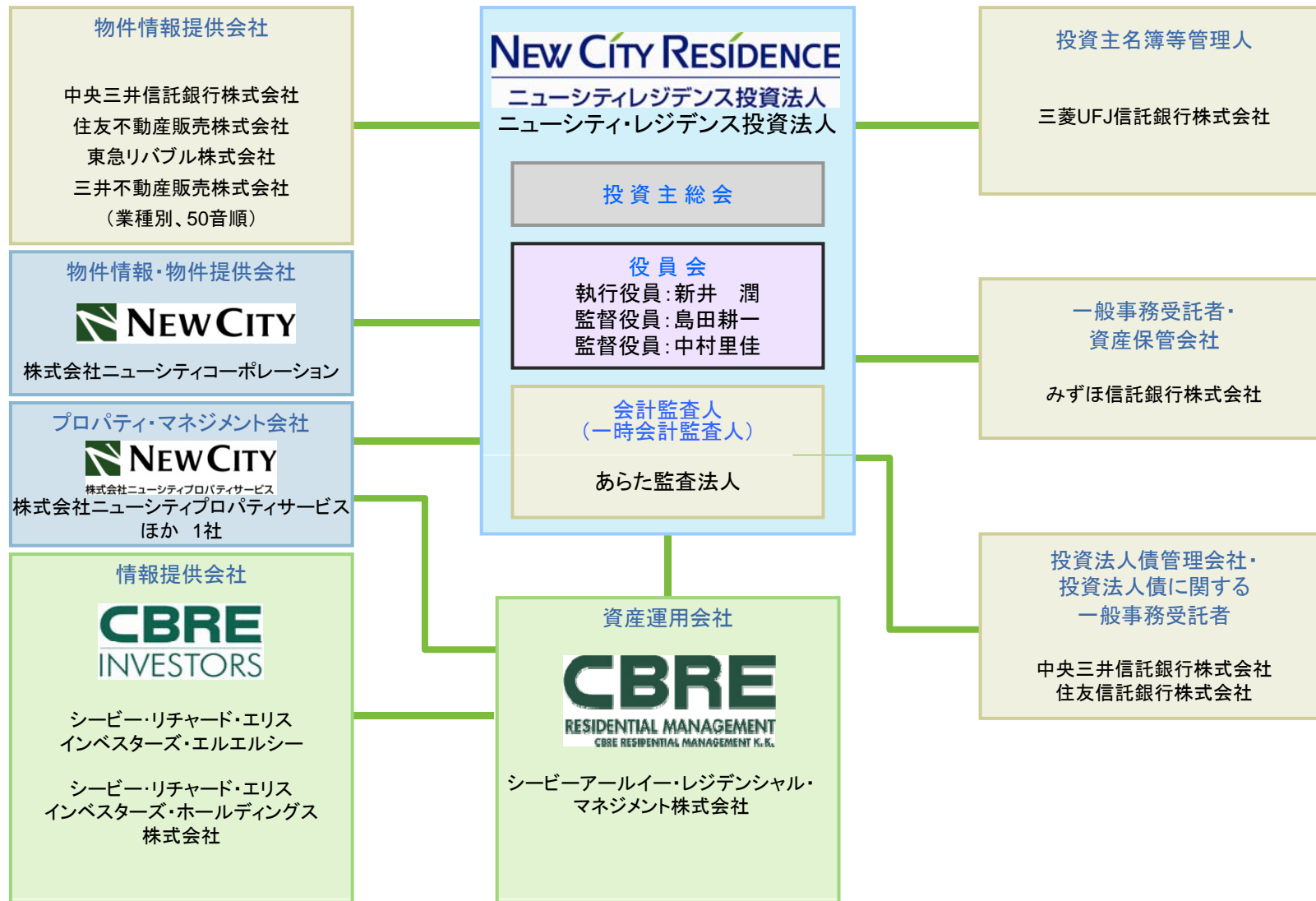
(注) 2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居につき、想定されるテナント層や、ライフスタイルに基づき東京23区に所在する場合はアーバンファミリータイプに分類し、東京23区以外に所在する場合はファミリータイプと分類しています。

成長戦略を支えるネットワーク

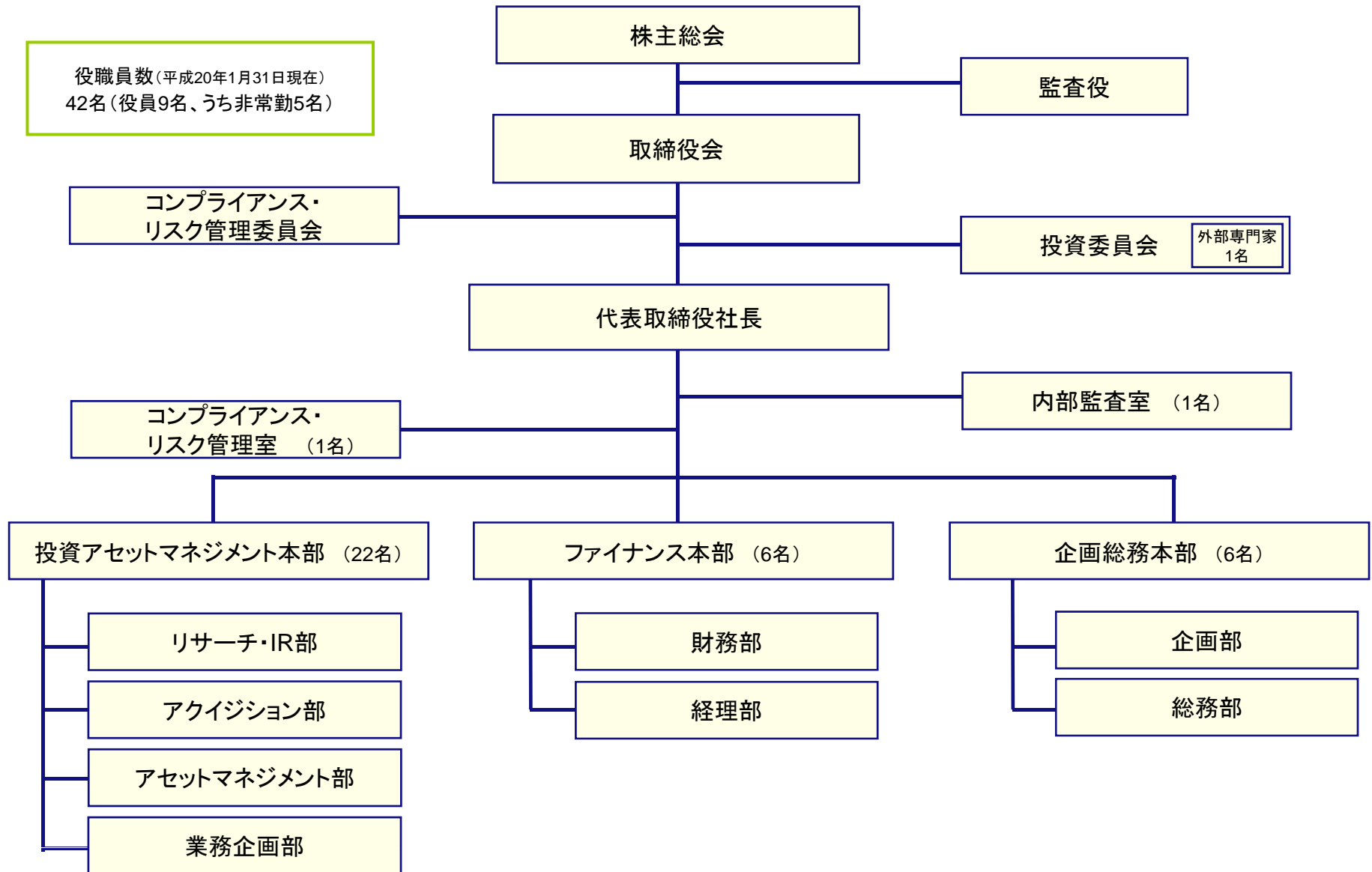


(50音順)

本投資法人のストラクチャー



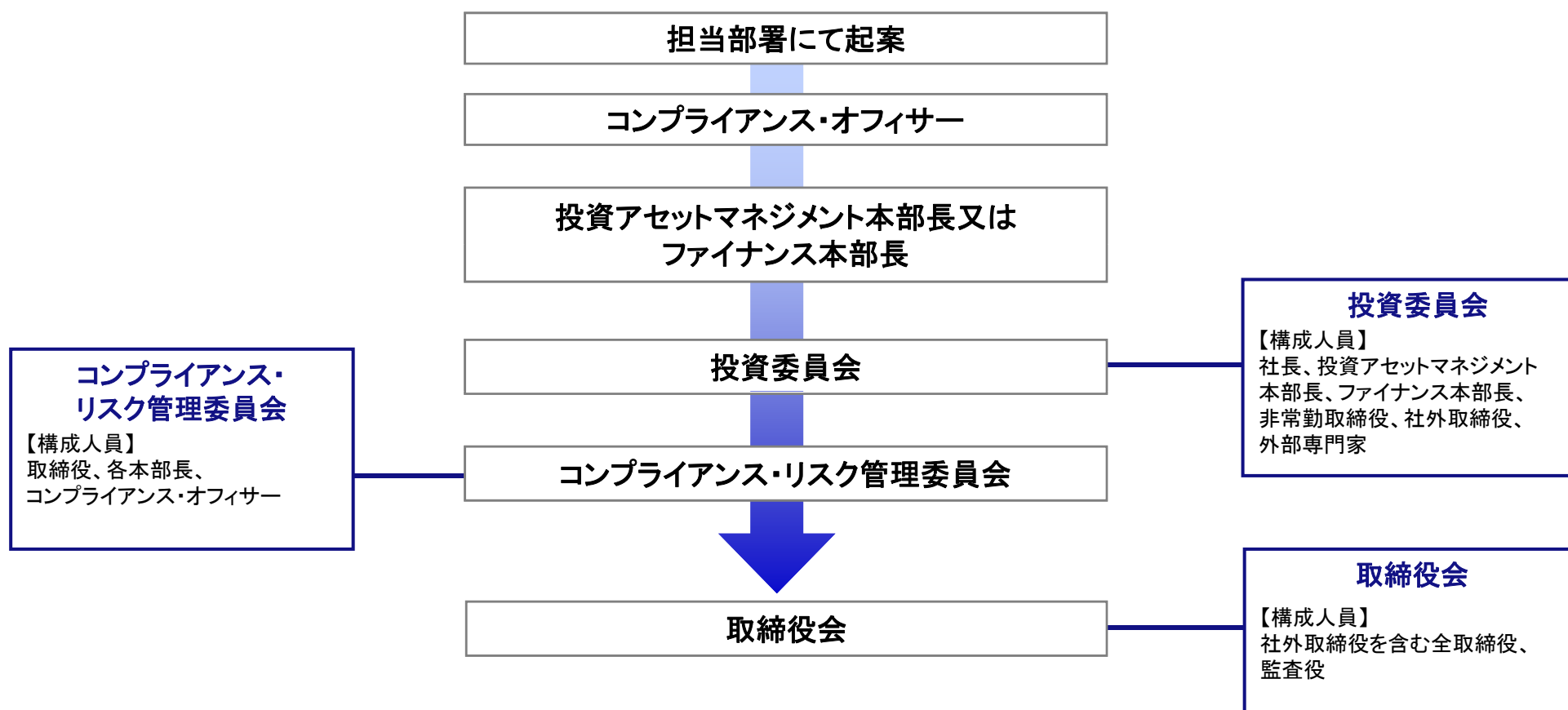
運用体制



利益相反対策

利害関係者との取引における意思決定プロセス

利害関係者：投信法にて定義される利害関係人等、資産運用会社の10%以上の株主及びその子会社並びにそれらの者の意向を受けて設立された特別目的会社を意味します。



- 本資料は情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。また、投資決定は投資家ご自身の判断と責任でなさいますようお願いいたします。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに付随する府令、規則、施行令等、並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれております。こうした記述は、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響をうけるおそれがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。
- 本資料で提供している内容等に関しては万全を期しておりますが、本投資法人及び資産運用会社は、その内容の正確性・確実性を保証するものではありません。また、本資料は予告なしに内容が変更される場合がありますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

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