

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年10月23日
【計算期間】	第4期（自平成18年9月1日 至平成19年2月28日）
【発行者名】	ニューシティ・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 新井 潤
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目10番6号
【事務連絡者氏名】	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 取締役兼企画総務本部長 田尻 正明
【連絡場所】	東京都港区六本木一丁目10番6号
【電話番号】	03-6229-3860（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

1 【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

平成19年5月30日提出の有価証券報告書に訂正すべき事項がありましたので、これを訂正するため、本訂正報告書を提出するものです。

2 【訂正事項】

下線部_____は訂正部分を示します。

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

2【投資方針】

(1)【投資方針】

①【基本方針】

(ロ) 成長性の確保

a. 内部成長

(i) 内部成長の4つの柱

(a) 「ニューシティレジデンス」ブランドの浸透

<訂正前>

(前略)

<賃貸生活をサポートするサービスプログラム>

ブランド戦略の一環として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以下のようなサービスプログラムを順次実施しており、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。これらのサービスプログラムは、NCP Sを通じて提供されます。

(後略)

<訂正後>

(前略)

<賃貸生活をサポートするサービスプログラム>

ブランド戦略の一環として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以下のようなサービスプログラムを順次実施しており、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。これらのサービスプログラムは、NCP S (株式会社ニューシティプロパティサービスをいいます。以下同じです。)を通じて提供されます。

(後略)

5【運用状況】

(2)【投資資産】

②【投資不動産物件】

イ. 不動産及び信託不動産の概要

<不動産及び信託不動産の概要>

<訂正前>

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)	住居タイプ別面積比率(注7)					間取り別戸数 (戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
(中略)												
C-13	NCR三田	1,128.80	1,128.80	30	30	100.0%		100%				1LDK(20)、2DK(10)
(中略)												
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)
(中略)												
C-29	NCR新宿御苑 II	668.79	668.79	27	27	100.0%	100%					1R(27)
(中略)												
M-24	NCR八雲	1,276.91	1,206.9	18	17	94.5%		13%	87%			1LDK(1)、1LDK+S(2) 2LDK(10)、3LDK(4) 3LDK+S(1)
(中略)												
G-8	NCR久米川	2,013.93	1,889.94	31	29	93.8%			100%			2LDK+S(16)、 3LDK(12)、4LDK(3)
(後略)												

<訂正後>

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)	住居タイプ別面積比率(注7)					間取り別戸数 (戸)(注8)
							S	UF	F	P	その他	
(中略)												
C-13	NCR三田	1,128.80	1,128.80	30	30	100.0%		100%				1DK(20)、2DK(10)
(中略)												
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)、 2DK(2)
(中略)												
C-29	NCR新宿御苑 II	668.79	668.79	27	27	100.0%	100%					1K(27)

(中略)											
M-24	NCR八雲	1,276.91	1,206.9	18	17	94.5%		13%	<u>77%</u>	<u>10%</u>	1LDK(1)、1LDK+S(2) 2LDK(10)、3LDK(4) 3LDK+S(1)
(中略)											
G-8	NCR久米川	2,013.93	1,889.94	31	29	93.8%			100%		2LDK+S(<u>15</u>)、 3LDK(<u>13</u>)、4LDK(3)
(後略)											

ロ. 不動産及び信託不動産の収益状況

<不動産又は信託不動産の収益状況>

<訂正前>

物件番号		C-2		C-37	C-38	
名称		NCR西麻布ツインタワー		NCR東日本橋	カテリーナ三田 タワースイート (ニューシティ レジデンス)	
(中略)		(中略)		(中略)	(中略)	
損益情報	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)
(D)減価償却費		8,687		11,091	35,176	
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)		62,844		26,004	8,294	
(F)資本的支出		1,023		225	-	
(G)NCF=(C)-(F)		70,509		36,869	43,470	
(後略)		(後略)		(後略)	(後略)	

物件番号		M-24	M-26		G-7	
名称		NCR八雲	NCR戸越銀座		NCR市川妙典	
(中略)		(中略)	(中略)		(中略)	
損益情報	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(後略)
(D)減価償却費		2,096	4,829		3,107	
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)		8,106	-15,986		19,768	
(F)資本的支出		185	1,367		826	
(G)NCF=(C)-(F)		10,017	-12,524		16,169	
(後略)		(後略)	(後略)		(後略)	

<訂正後>

物件番号		C-2		C-37	C-38	
名称				NCR西麻布ツインタワー		
(中略)		(中略)		(中略)	(中略)	
損益情報	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)
(D)減価償却費		8,704		10,805	36,432	
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)		62,828		26,290	7,038	
(F)資本的支出		1,023		225	-	
(G)NCF=(C)-(F)		70,509		36,869	43,470	
(後略)		(後略)		(後略)	(後略)	

物件番号		M-24	M-26		G-7	
名称			NCR八雲		NCR戸越銀座	
(中略)		(中略)	(中略)		(中略)	
損益情報	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(中略)	(後略)
(D)減価償却費		2,034	4,547		3,107	
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)		8,168	-15,704		19,768	
(F)資本的支出		185	1,367		-	
(G)NCF=(C)-(F)		10,017	-12,524		22,875	
(後略)		(後略)	(後略)		(後略)	

ハ. 個別資産の概要

<個別資産の概要>

<訂正前>

物件番号：C-36	物件名称：ニューシティレジデンス高輪	特定資産の種類		信託不動産
(中略)				
(中略)		建物	構造・階数	SRC、12F/B1F
(後略)				

<訂正後>

物件番号：C-36	物件名称：ニューシティレジデンス高輪	特定資産の種類		信託不動産
(中略)				
(中略)		建物	構造・階数	SRC、12F
(後略)				

(中略)

(参考情報) 第4期末後に取得した資産及び取得する予定の資産の概要

(中略)

(2) また、本投資法人は、下記(e)から(j)に記載の不動産所有権を取得することを決定し、公表しております。

(中略)

(i) ニューシティレジデンス一番町(仮称) (取得予定日:平成19年7月31日)

<訂正前>

物件番号: R-22	物件名称: ニューシティレジデンス一番町(仮称)	特定資産の種類	不動産
(後略)			

<訂正後>

物件番号: R-23	物件名称: ニューシティレジデンス一番町(仮称)	特定資産の種類	不動産
(後略)			

(j) ニューシティレジデンス大町(仮称) (取得予定日:平成19年8月15日)

<訂正前>

物件番号: R-23	物件名称: ニューシティレジデンス大町(仮称)	特定資産の種類	不動産
(後略)			

<訂正後>

物件番号: R-24	物件名称: ニューシティレジデンス大町(仮称)	特定資産の種類	不動産
(後略)			

二. 鑑定評価書の概要

<鑑定評価書の概要>

<訂正前>

物件番号	名称(注1)	取得価格(注2)	概要								鑑定会社(注5)	
			鑑定評価額(百万円)	出来上り利回り(注3)	収益還元法					原価法		価格時点
					直接還元価格(百万円)	直接還元利回り(注4)	DCF価格(百万円)	割引率(注4)	最終還元利回り(注4)			
(中略)												
M-2	NCR等々力	1,850	1,850	5.0%	194	4.8%	181	5.0%	5.2%	194	平成19年2月28日	G
(中略)												
M-26	NCR戸越銀座	1,960	2,040	4.8%	2,050	4.8	2,030	4.7%	5.0%	1,230	平成19年2月28日	D
(後略)												

<訂正後>

物件番号	名称(注1)	取得価格(注2)	概要									鑑定会社(注5)
			鑑定評価額(百万円)	出来上り利回り(注3)	収益還元法					原価法 積算価格(百万円)	価格時点	
					直接還元価格(百万円)	直接還元利回り(注4)	DCF価格(百万円)	割引率(注4)	最終還元利回り(注4)			
(中略)												
M-2	NCR等々力	1,850	1,850	5.0%	1,940	4.8%	1,810	5.0%	5.2%	194	平成19年2月28日	G
(中略)												
M-26	NCR戸越銀座	1,960	2,040	4.8%	2,050	4.8%	2,030	4.7%	5.0%	1,230	平成19年2月28日	D
(後略)												

ホ. 建物エンジニアリング・レポートの概要

<建物エンジニアリング・レポートの概要>

<訂正前>

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)(注2)	予想損失率(注3)	調査時点	調査会社
		緊急	1年以内	取得後12年間				
(中略)								
C-25	NCR新宿御苑 I	0	0	21,864	998	4.6%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
C-29	NCR新宿御苑 II	0	0	4,920	198	6.3%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
C-31	NCR高輪台 II	0	0	12,980	178	10.7%	平成17年11月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
C-37	NCR東日本橋	0	0	33,798	1,739	7.7%	平成18年5月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
M-12	NCR大塚	0	0	11,470	520	9.6%	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	6.3%	平成17年1月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
(中略)								
M-17	NCR自由が丘	0	0	12,680	358	7.0%	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	7.0%	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	12.9%	平成17年6月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
R-11	NCR新梅田	0	0	21,240	846	11.3%	平成17年7月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
R-13	NCR阿倍野	0	0	56,860	2,382	6.2%	平成18年2月	株式会社インデックス コンサルティング
R-14	NCR大手通	0	0	5,658	207	4.5%	平成18年2月	株式会社インデックス コンサルティング
R-16	NCR日本橋高津	0	0	77,505	2,607	5.6%	平成18年2月	株式会社インデックス コンサルティング

(後略)

<訂正後>

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)(注2)	予想損失率(注3)	調査時点	調査会社
		緊急	1年以内	取得後12年間				
(中略)								
C-25	NCR新宿御苑 I	0	0	21,864	998	4.6%	平成17年5月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
C-29	NCR新宿御苑 II	0	0	4,920	198	6.3%	平成17年5月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
C-31	NCR高輪台 II	0	0	14,430	384	10.7%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
(中略)								
C-37	NCR東日本橋	0	0	33,798	1,739	7.7%	平成18年3月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
M-12	NCR大塚	0	0	11,470	547	9.6%	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	399	6.3%	平成17年1月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
(中略)								
M-17	NCR自由が丘	0	0	12,680	358	7.0%	平成17年6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	7.0%	平成17年7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	12.9%	平成17年7月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
R-11	NCR新梅田	0	0	21,240	845	11.3%	平成17年7月	株式会社インデックス コンサルティング
(中略)								
R-13	NCR阿倍野	0	0	56,860	2,381	6.2%	平成18年1月	株式会社インデックス コンサルティング
R-14	NCR大手通	0	0	5,658	207	4.5%	平成18年1月	株式会社インデックス コンサルティング
R-16	NCR日本橋高津	0	0	77,505	2,607	5.6%	平成18年5月	株式会社インデックス コンサルティング

(後略)

チ. 主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

(ハ) 稼働率の推移

<訂正前>

年月 項目		平成18年 1月末	平成18年 2月末	
総賃貸可 能面積 (㎡)	(中略)	179,524.86	183,722.52	(後略)
賃貸契約 面積 (㎡)		167,769.53	173,790.16	
稼働率		93.5%	94.6%	
物件数		85	86	
賃貸可能 戸数 (戸)		4,426	4,528	

<訂正後>

年月 項目		平成18年 1月末	平成18年 2月末	
総賃貸可 能面積 (㎡)	(中略)	179,524.86	183,722.52	(後略)
賃貸契約 面積 (㎡)		167,769.53	173,790.16	
稼働率		93.5%	94.6%	
物件数		85	86	
賃貸可能 戸数 (戸)		4,424	4,526	

第二部【投資法人の詳細情報】

第5【投資法人の経理状況】

1【財務諸表】

(4)【注記表】

[リース取引に関する注記]

<訂正前>

第3期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	第4期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
(中略)	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 411,036千円 1年超 <u>544,433千円</u> 合計 <u>956,469千円</u>

<訂正後>

第3期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	第4期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
(中略)	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 411,036千円 1年超 <u>554,433千円</u> 合計 <u>965,469千円</u>

(6) 【キャッシュ・フロー計算書】

< 訂正前 >

区分	注記 番号	第3期	第4期
		自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
		金額 (千円)	金額 (千円)
(中略)			(中略)
Ⅱ. 投資活動によるキャッシュ・フロー			(中略)
(中略)		(後略)	(中略)
信託預り敷金保証金の収入			<u>277,068</u>
(後略)	(後略)		(後略)

< 訂正後 >

区分	注記 番号	第3期	第4期
		自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日	自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
		金額 (千円)	金額 (千円)
(中略)			(中略)
Ⅱ. 投資活動によるキャッシュ・フロー			(中略)
(中略)		(後略)	(中略)
信託預り敷金保証金の収入			<u>277,060</u>
(後略)	(後略)		(後略)