

平成 18 年 5 月 31 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都港区六本木一丁目 10 番 6 号
 ニューシティ・レジデンス投資法人
 代表者名
 執行役員 藤 田 哲 也
 (コード番号 8965)
 問合せ先
 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
 取締役兼ファイナンス部長 岩崎 和行
 TEL. 03-6229-3860(代表)

平成 18 年 8 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 18 年 4 月 25 日付で公表した平成 18 年 8 月期(第 3 期:平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)の運用状況の見通し(予想数値)を下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、平成 18 年 5 月 31 日付で「資産の取得に関するお知らせ」にて取得予定の資産として公表した物件のうち、ニューシティレジデンス日本橋高津(仮称)を当期中(平成 18 年 6 月 30 日取得予定)に取得する予定であること及び平成 18 年 3 月 14 日付「資産の取得に関するお知らせ」にて公表したニューシティレジデンス品川シーサイドタワーの取得予定日を平成 18 年 6 月 30 日に変更することを決定したことに伴い、当該 2 資産が当期の収益に貢献する運びとなりました。また、ニューシティレジデンス高輪、ニューシティレジデンス西麻布等の都心に立地する運用資産の稼働率の上昇による賃貸収入の増加及び更新率の上昇による原状回復費等の賃貸費用の減少により、前回予想時よりも物件収支が改善する見込みとなりました。これに伴い、運用状況の予想の上方修正を行うものです。

2. 修正の内容

	営業収益	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
前回予想(A)	3,944 百万円	1,438 百万円	11,730 円	-
今回修正予想(B)	4,130 百万円	1,618 百万円	13,200 円	-
増減額(B-A)	186 百万円	180 百万円	1,470 円	-
増減率	4.7%	12.5%	12.5%	-

【参考】

平成 18 年 8 月期: 予想期末発行投資口数 122,612 口

【ご注意】

1. かかる予想数値は別紙記載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、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。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

以上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス <http://www.ncrinv.co.jp>

【ご参考】

平成 18 年 8 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 第 3 期：平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日（184 日） 						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 5 月 31 日現在保有している 91 物件に、平成 18 年 5 月 31 日付で当期中における取得を公表した下記 2 物件を加えた 93 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。 < 取得予定物件 > <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>物件名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 18 年 6 月 30 日(1)</td> <td>ニューシティレジデンス日本橋高津（仮称）</td> </tr> <tr> <td>平成 18 年 6 月 30 日</td> <td>ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) 今回の修正は上記日付にて取得することを前提としておりますが、売主との間で別途合意する日に変更となる可能性があります。</p>	取得予定日	物件名称	平成 18 年 6 月 30 日(1)	ニューシティレジデンス日本橋高津（仮称）	平成 18 年 6 月 30 日	ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー
取得予定日	物件名称						
平成 18 年 6 月 30 日(1)	ニューシティレジデンス日本橋高津（仮称）						
平成 18 年 6 月 30 日	ニューシティレジデンス品川シーサイドタワー						
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 5 月 31 日現在の 122,612 口が、第 3 期の期末まで続くことを前提としています。 						
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 5 月 31 日現在の有利子負債比率は約 56% です。取得予定物件の決済資金のための新規借入等を勘案後の有利子負債比率が、第 3 期末において 59% 程度となることを前提としています。 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。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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 3 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 6 百万円です。 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。 						
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 						
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配については、現時点では行う予定はありません。 						