

平成 18 年 11 月 8 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)

(訂正)平成 18 年 8 月期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)決算短信

ニューシティ・レジデンス投資法人が、平成 18 年 10 月 27 日付にて公表いたしました平成 18 年 8 月期(平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 8 月 31 日)決算短信について、一部に誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします(訂正部分は下線にて表示しています)。

記

5.参考情報

(2)投資不動産物件

ハ.個別資産の概要

【64ページ】

(訂正前)

<個別資産の概要>

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		特定資産の種類		信託不動産	
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び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)東京都新宿区新宿二丁目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	新生信託銀行株式会社		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戸
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プロパティサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス	
特記事項	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。 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。			

(訂正後)

< 個別資産の概要 >

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	特定資産の種類	信託不動産	
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び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) 東京都新宿区新宿二丁目14番3		
土地	所有形態	所有権	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	新生信託銀行株式会社(注)		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戸
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プロパティサービス	サブリース会社	株式会社ニューシティプロパティサービス	
特記事項	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。 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。			

(注) 平成18年9月20日以降は、三菱UFJ信託銀行株式会社が受託者となっています。

二． 鑑定評価書の概要

【102ページ】

(訂正前)

< 鑑定評価書の概要 >

物件 番号	名称(注1)	取得 (予定) 価格 (注2)	概要									
			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	鑑定会社 (注5)
					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)												
C-36	NCR高輪	10,995	11,000	4.6%	10,900	4.6%	11,000	4.4%	4.8%	8,600	平成18年8月31日	<u>工</u>
(中略)												

(訂正後)

< 鑑定評価書の概要 >

物件 番号	名称(注1)	取得 (予定) 価格 (注2)	概要									
			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	鑑定会社 (注5)
					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)												
C-36	NCR高輪	10,995	11,000	4.6%	10,900	4.6%	11,000	4.4%	4.8%	8,600	平成18年8月31日	<u>M</u>
(中略)												

ホ . 建物エンジニアリング・レポートの概要

【106ページ】

(訂正前)

< 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	取得後 12年間				
(中 略)								
M-20	NCR池袋	0	0	25,850	977	20.7%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-21	NCR要町	0	0	16,550	400	16.5%	平成17年10月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-22	NCR上野タワー	0	0	26,040	1,110	11.1%	平成18年1月	株式会社インデックス コンサルティング
M-21	NCR要町	0	0	16,550	400	16.5%	平成17年10月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-22	NCR上野タワー	0	0	26,040	1,110	11.1%	平成18年1月	株式会社インデックス コンサルティング
M-23	NCR品川シーサイドタ ワ	0	0	84,284	3,721	8.8%	平成18年2月	株式会社インデックス コンサルティング
(中 略)								

(訂正後)

< 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	取得後 12年間				
(中 略)								
M-20	NCR池袋	0	0	25,850	977	20.7%	平成17年6月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-21	NCR要町	0	0	16,550	400	16.5%	平成17年10月	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社
M-22	NCR上野タワー	0	0	26,040	1,110	11.1%	平成18年1月	株式会社インデックス コンサルティング
M-23	NCR品川シーサイドタ ワ	0	0	84,284	3,721	8.8%	平成18年2月	株式会社インデックス コンサルティング
(中 略)								

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>