

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年11月26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 藤田 哲也
【本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目6番1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 企画総務部長 瀧澤 洋悦
【電話番号】	03 - 6229 - 3860 (代表)
【届出の対象とした募集(売出)内 国投資証券に係る投資法人の名称】	ニューシティ・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集(売出)内 国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 36,691,200,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 764,400,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。  
但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記金額と異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。  
但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券1,456口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

## 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成16年11月12日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、募集及び売出しに関して発行価格の仮条件が決定されましたので、これらに関連する事項を訂正するとともに、記載内容の一部についても訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

## 【訂正事項】

### 第一部 証券情報

#### 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）

- 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）
  - (4) 発行価額の総額
  - (5) 発行価格
  - (13) 手取金の使途
- 2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）
  - (4) 売出価額の総額

### 第二部 発行者情報

#### 第1 投資法人の状況

- 2 投資方針
  - (1) 投資方針
  - (2) 投資対象
- 4 手数料等及び税金
  - (5) 課税上の取扱い

下線部\_\_\_\_\_は訂正部分を示します。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】（以下「一般募集」といいます。）

##### (4)【発行価額の総額】

< 訂正前 >

36,400,000,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

36,691,200,000円

（注）後記「(14) その他 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成16年11月26日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

##### (5)【発行価格】

< 訂正前 >

（前 略）

（注2）発行価格の決定に当たり、平成16年11月26日（金）に仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人にかかる情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号にいう適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。

（後 略）

< 訂正後 >

（前 略）

（注2）発行価格の仮条件は、500,000円以上550,000円以下の価格とします。当該仮条件は、本投資法人の取得予定の資産の内容その他本投資法人にかかる情報を判断し、本投資証券の価格算定を行う能力が高いと推定される証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第2条第3項第1号にいう適格機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定しました。

（後 略）

##### (13)【手取金の使途】

< 訂正前 >

一般募集における手取金（36,400,000,000円）については、グリーンシュエーションに

よる第三者割当による手取金（上限728,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部等に充当します。

（注）上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

一般募集における手取金（36,691,200,000円）については、グリーンシュエーションによる第三者割当による手取金（上限733,824,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部等に充当します。

（注）上記の手取金は、平成16年11月26日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

## 2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (4) 【売出価額の総額】

< 訂正前 >

728,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

< 訂正後 >

764,400,000円

（注）売出価額の総額は、平成16年11月26日付有価証券届出書の訂正届出書の提出日現在における見込額です。

## 第二部【発行者情報】

### 第1【投資法人の状況】

#### 2【投資方針】

##### (1)【投資方針】

###### 基本方針

##### (口) 成長性の確保

###### b. 外部成長

(中 略)

###### NCCが保有する不動産に関する情報提供

(中 略)

<訂正前>

(中 略)

これに対し、NCCが第三者による入札の実施を決定し、第三者が不動産のにつき特定の価格をもって購入申込みを行った場合、NCCは、当該第三者によって提示された購入条件(購入申出価格を含みます。)を本投資法人の提示する購入条件と比較し、本投資法人が提示する買値が第三者の入札価格と同一若しくはそれより高価である場合又は両者から提示されたかかる条件に概ね相違がない場合、NCCは、不動産を本投資法人に売却しなければなりません。

(後 略)

<訂正後>

(中 略)

これに対し、NCCが第三者による入札の実施を決定し、第三者が不動産につき特定の価格をもって購入申込みを行った場合、NCCは、当該第三者によって提示された購入条件(購入申出価格を含みます。)を本投資法人の提示する購入条件と比較し、本投資法人が提示する買値が第三者の入札価格と同一若しくはそれより高価である場合又は両者から提示されたかかる条件に概ね相違がない場合、NCCは、不動産を本投資法人に売却しなければなりません。

(後 略)

###### 財務方針

##### (口) 借入れ及び投資法人債発行

c. 借入先の選定

< 訂正前 >

借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。なお、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限ります。

< 訂正後 >

借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。なお、借入先は、証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（以下「適格機関投資家」といいます。）に限ります。

(2) 【投資対象】

取得予定資産の概要

< 訂正前 >

(前 略)

< 本投資法人が取得を予定する信託受益権の概要 >

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	受託者	信託期間満了日	取得予定価格 (百万円) (注3)	比率 (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
(中 略)							
C-13	都心主要5区	NCR三田	新生信託銀行 株式会社	平成21年4月27日	986	1.6%	986
(中 略)							
M-8	東京23区(都心 主要5区を除き ます。)	NCR門前仲町	新生信託銀行 株式会社	平成21年4月27日	524	0.9%	524
(中 略)							
G-1	東京23区を 除く東京圏	NCR横浜イースト	新生信託銀行 株式会社	平成21年4月27日	6,753	11.1%	6,753

(中 略)

(注5) 鑑定評価額の価格時点は平成16年9月1日です。

< 訂正後 >

( 前 略 )

< 本投資法人が取得を予定する信託受益権の概要 >

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	受託者	信託期間満了日	取得予定価格 (百万円) (注3)	比率 (注4)	鑑定評価額 (百万円) (注5)
( 中 略 )							
C-13	都心主要5区	NCR三田	UFJ信託銀行 株式会社(注6)	平成21年4月27日	986	1.6%	986
( 中 略 )							
M-8	東京23区(都心 主要5区を除き ます。)	NCR門前仲町	UFJ信託銀行 株式会社(注6)	平成21年4月27日	524	0.9%	524
( 中 略 )							
G-1	東京23区を 除く東京圏	NCR横浜イースト	UFJ信託銀行 株式会社(注6)	平成21年4月27日	6,753	11.1%	6,753

( 中 略 )

(注5) 鑑定評価額の価格時点は平成16年9月1日です。

(注6) NCR三田、NCR門前仲町及びNCR横浜イーストの各物件にかかる信託受託者は、本投資法人が当該各取得予定資産を  
取得する直前において、従前の受託者である新生信託銀行株式会社からUFJ信託銀行株式会社に変更されます。

### 個別信託不動産概要

< 訂正前 >

( 前 略 )

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

( 中 略 )	
特記事項	
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。	
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。	

( 中 略 )

物件番号：G - 4 物件名称：ニューシティレジデンス豊田

( 中 略 )

物件番号：G - 5 物件名称：ニューシティレジデンス西船橋

( 中 略 )

物件番号：G - 6 物件名称：ニューシティレジデンス舞浜

( 中 略 )

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

( 中 略 )

物件番号：G - 8 物件名称：ニューシティレジデンス久米川

( 中 略 )

物件番号：G - 9 物件名称：ニューシティレジデンス浦安

( 中 略 )

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、角地指定により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  
(中略)

物件番号：G - 11 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳  
(中略)

物件番号：G - 12 物件名称：ニューシティレジデンス野毛山  
(中略)

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  
(中略)

特記事項
(注)本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。 1.隣接土地との間で境界確認が未了です。 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。

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  
(中略)

特記事項
(注)本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。 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。 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。 3.隣接土地との間で境界確認が未了です。

(中略)

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  
(中略)

特記事項
(注)本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。 1.隣接土地との間で境界確認が未了です。 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。 3.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。

(後略)

<訂正後>

(前略)

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  
(中略)

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。 3.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。

(中略)

物件番号：G - 4 物件名称：ニューシティレジデンス豊田

(中略)

物件番号：G - 5 物件名称：ニューシティレジデンス西船橋

(中略)

物件番号：G - 6 物件名称：ニューシティレジデンス舞浜

(中略)

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

(中略)

物件番号：G - 8 物件名称：ニューシティレジデンス久米川

(中略)

物件番号：G - 9 物件名称：ニューシティレジデンス浦安

(中略)

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

(中略)

物件番号：G - 11 物件名称：ニューシティレジデンス南行徳

(中略)

物件番号：G - 12 物件名称：ニューシティレジデンス野毛山

(中略)

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

(中略)

特記事項
(注)本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。 1.隣接土地との間で境界確認が未了です。 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、信託受託者の所有部分は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。

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

(中略)

特記事項
(注)本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。 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。 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、信託受託者の共用持分割合は197,766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。 3.隣接土地との間で境界確認が未了です。

(中略)

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

(中略)

特記事項
------

(注)本物件については、区分所有のため、修繕費を算定していません。

1. 隣接土地との間で境界確認が未了です。
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、信託受託者の所有部分は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。
3. 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。

(後略)

## 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

#### b. 主要なテナントへの賃貸条件

<訂正前>

(前略)

(注2)本書の日付現在、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。)本投資法人は、信託受益権の形式で取得予定資産を取得するに当たり、その売主である現信託受益者との間で敷金・保証金を売買代金と相殺等することにより実質的にこれを確保し、信託勘定においてかかる敷金・保証金相当額を保有するものとします。

(後略)

<訂正後>

(前略)

(注2)本書の日付現在、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。)本投資法人は、信託受益権の形式で取得予定資産を取得するに当たり、その売主である現信託受益者との間で敷金・保証金を売買代金と相殺等することにより実質的にこれを確保し、信託勘定においてかかる敷金・保証金相当額を保有するものとします。但し、かかる敷金・保証金相当額の一部については、資産運用会社の指定するプロパティ・マネジメント会社の下で保有されることがあります。

(後略)

## 4【手数料等及び税金】

### (5)【課税上の取扱い】

#### 個人投資主の税務

#### (ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

##### < 訂正前 >

個人投資主が上場投資口である本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合の税率は、平成19年12月31日までは、10%（所得税7%、地方税3%）、平成20年1月1日以降は20%（所得税15%、地方税5%）の税率により課税されます。

（後 略）

##### < 訂正後 >

個人投資家が上場投資口である本投資法人の投資口を証券会社等を通じて譲渡する場合、平成19年12月31日までは10%（所得税7%、地方税3%）、平成20年1月1日以降は20%（所得税15%、地方税5%）の税率により申告分離課税されます。また、証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等した場合には、同じ税率で源泉徴収されることにより申告不要の選択をすることもできます。

（後 略）