

## 【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18年11月 8 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 企画総務部担当取締役 田尻 正明
【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 213億円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 8 億円
	（注1）発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額 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時価を基準として算出した見込額 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。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投 資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、 証券取引法施行令第20条第 1 項に規定する安定操作取引が 行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所有価証券市場 を開設する証券取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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）

## I 【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成18年10月27日提出の有価証券届出書及び平成18年10月31日提出の有価証券届出書の訂正届出書の記載事項のうち、記載内容の一部について訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものがあります。

## II 【訂正事項】

### 第二部 ファンド情報

#### 第1 ファンドの状況

##### 1 投資法人の概況

###### (1) 主要な経営指標等の推移

###### ④ 上場以来の運用状況

(へ) 資金調達の状況

##### 2 投資方針

###### (2) 投資対象

⑥ 取得予定資産及び取得済み資産の個別資産毎の概要

⑦ 鑑定評価書の概要

⑧ 建物エンジニアリング・レポートの概要

### 第三部 投資法人の詳細情報

#### 第4 関係法人の状況

##### 1 資産運用会社の概況

###### (4) 役員の状況

下線部\_\_\_\_\_は訂正部分を示します。

## 第二部【ファンド情報】

### 第1【ファンドの状況】

#### 1【投資法人の概況】

##### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ④ 上場以来の運用状況

##### (へ) 資金調達状況

<訂正前>

(前 略)

(平成18年9月30日現在)

	借入先	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
短期	株式会社あおぞら銀行	13億円 (注5)	年率1.32000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む))	平成18年12月26日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	14億円 (注5)	年率1.32000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年1月11日 (一括返済)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	31億円 (注5)	年率1.32000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年2月1日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社広島銀行 三井住友海上火災株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社百五銀行 株式会社北洋銀行 株式会社山口銀行 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	147億円	年率0.91000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年4月27日 (一括返済)	無担保・ 無保証
	中央三井信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社百五銀行 株式会社北洋銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行	130億円	年率0.91000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年6月30日 (一括返済)	無担保・ 無保証

長期	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社東京三菱銀行 株式会社新生銀行	102億円	年率0.79273% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月18日(含む)までの利率)	平成18年12月18日 (注4)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行	153億円 (注6)	年率0.88500% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率) (注2)	平成19年12月17日 (一括返済) (注4)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社百五銀行	216億円 (注7)	年率0.86000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率) (注3)	平成20年9月21日 (一括返済) (注4)	有担保
	合計	806億円			

(後 略)

<訂正後>

(前 略)

(平成18年9月30日現在)

	借入先	借入残高	利率(注1)	返済期限	摘要
短期	株式会社あおぞら銀行	13億円 (注5)	年率1.32000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む))	平成18年12月26日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	14億円 (注5)	年率1.32000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年1月11日 (一括返済)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	31億円 (注5)	年率1.32000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年2月1日 (一括返済)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社広島銀行 三井住友海上火災株式会社 株式会社福岡銀行 株式会社百五銀行 株式会社北洋銀行 株式会社山口銀行 株式会社千葉銀行 株式会社静岡銀行	147億円	年率0.91000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年4月27日 (一括返済)	無担保・ 無保証
	中央三井信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社百五銀行 株式会社北洋銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行	130億円	年率0.91000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率)	平成19年6月30日 (一括返済)	無担保・ 無保証
	中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社新生銀行	102億円	年率0.79273% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月18日(含む)までの利率)	平成18年12月18日 (注4)	有担保
中央三井信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行	153億円 (注6)	年率0.88500% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率) (注2)	平成19年12月17日 (一括返済) (注4)	有担保	

中央三井信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社百五銀行	216億円 (注7)	年率0.86000% (平成18年9月26日(含む)から 平成18年12月25日(含む)までの利率) (注3)	平成20年9月21日 (一括返済) (注4)	有担保
合計	806億円			

(後 略)

## 2【投資方針】

### (2)【投資対象】

#### ⑥ 取得予定資産及び取得済み資産の個別資産毎の概要

<訂正前>

取得予定資産及び取得済み資産にかかる不動産又は信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

(中 略)

#### <個別資産の概要－取得済み資産>

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Ⅰ		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ぶ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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>					

<訂正後>

取得予定資産及び取得済み資産にかかる不動産又は信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

(中 略)

<個別資産の概要－取得済み資産>

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 I		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ぶ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(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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>					

(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。

⑦ 鑑定評価書の概要

<訂正前>

(前 略)

<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	T
(中 略)												

(後 略)

<訂正後>

(前 略)

<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	M
(中 略)												

(後 略)

⑧ 建物エンジニアリング・レポートの概要

<訂正前>

(前 略)

<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
<u>M-21</u>	<u>NCR要町</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16,550</u>	<u>400</u>	<u>16.5%</u>	<u>平成17年10月</u>	<u>ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社</u>
<u>M-22</u>	<u>NCR上野タワー</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26,040</u>	<u>1,110</u>	<u>11.1%</u>	<u>平成18年1月</u>	<u>株式会社インデックス コンサルティング</u>
M-23	NCR品川シーサイドタワ ー	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)								

(後 略)

<訂正後>

(前 略)

<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 ー	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)								

(後 略)

### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第4【関係法人の状況】

##### 1【資産運用会社の概況】

##### (4)【役員の状況】

<訂正前>

(前 略)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
(中 略)				
監査役 (非常勤)	兼山 嘉人	昭和58年9月 平成7年7月 平成17年6月 平成17年9月	青山監査法人（プライス・ウォーターハウズ；[現中央青山監査法人]）入社 兼山公認会計士事務所を開設（現職） 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 監査役（非常勤）就任（現在に至る） 株式会社ニューシティコーポレーション 監査役（非常勤）	0

(後 略)

<訂正後>

(前 略)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
(中 略)				
監査役 (非常勤)	兼山 嘉人	昭和58年9月 平成7年7月 平成17年6月 平成17年9月	青山監査法人（プライス・ウォーターハウズ）入社 兼山公認会計士事務所を開設（現職） 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 監査役（非常勤）就任（現在に至る） 株式会社ニューシティコーポレーション 監査役（非常勤）	0

(後 略)