NEW CITY RESIDENCE
ニューシティレジデンス投資法人

平成16年11月12日

各　位

不動産投信発行者名
東京都港区六本木一丁目6番1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

問合せ先
ｼｰﾋﾞｰｱｰﾙｲｰ・ﾚｼﾞﾃﾞﾝｼｬﾙ・ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ株式会社
取締役ファイナンス部長　小　野　豊
TEL. 03-6229-3860（代表）

平成17年8月期及び平成18年2月期の運用状況の予想について

平成17年8月期（平成16年9月27日～平成17年8月31日）及び平成18年2月期（平成17年9月1日～平成18年2月末日）におけるニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し(予想数値)は、下記のとおりです。

記

	営業収益	当期純利益	1口当たり分配金	1口当たり利益超過分配金
平成17年8月期（第1期）	百万円 2,656	百万円 1,030	円 13,824	－
平成18年2月期（第2期）	百万円 1,832	百万円 798	円 10,707	－

【参考】
平成17年8月期：　予想期末発行投資口数　74,556口（注）1口当たり予想当期純利益13,824円
平成18年2月期：　予想期末発行投資口数　74,556口（注）1口当たり予想当期純利益10,707円
（注）予想期末発行投資口数は、別紙「投資口の発行」欄記載の前提条件のもとに算出しています。

【注記】
1. 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を1口当たり500千円と仮定しております。
2. 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。
3. 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。
4. 本投資法人における第1期営業期間（平成17年8月期）は平成16年9月27日から平成17年8月31日までです。なお、第2期以降の各営業期間は、毎年9月1日から翌年2月末日まで及び3月1日から8月31日までとなります。
5. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成16年12月14日）の後遅滞なく、不動産等を信託する信託の受益権（50物件）を取得する予定です。
6. 本投資法人の上場予定日は平成16年12月15日です。
7. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

● 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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18年2月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

NEW CITY RESIDENCE
ニューシティレジデンス投資法人

【ご参考】

平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
運用資産	・ 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（50 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 ・ 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 16 年 12 月 14 日）の翌営業日後、速やかに当初取得予定資産の取得を完了し、第 2 期営業期間末（平成 18 年 2 月末日）まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 ・ 第 1 期の実質運用期間は 260 日として算出しております。
営業収益	賃貸事業収益につきましては、平成 16 年 9 月末日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び相対的な戸数を勘案して算出しております。
営業費用	・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、当初取得予定資産の現所有者より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・ 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いたします。なお、当初取得予定資産（50 物件）について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 5 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ること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（第 1 期営業期間　約 391 百万円、第 2 期営業期間　約 261 百万円）
営業外費用	・ 第 1 期営業期間の一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用としまして約 217 百万円を見込んでおります。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 17 年 8 月期及び平成 18 年 2 月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

借入れ	・ 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より28,568百万円程度の借入れを行い、またオーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当によって調達した資金については全て当該借入金の返済に充当する予定（返済後残高27,869百万円）で算出しております。なお、上記借入金返済を除き、第2期営業期間末（平成18年2月末日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
投資口の発行	平成16年11月12日現在の300口に加え、平成16年11月12日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（72,800口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限1,456口）によって新規に発行される予定の合計74,256口がすべて発行されることを前提としています。なお、第2期営業期間末（平成18年2月末日）までは投資口の追加発行がないことを前提としております。
1口当たり分配金	・ 分配金（1口当たり分配金）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。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成17年8月期及び平成18年2月期の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。