

平成 17 年 2 月 25 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  
(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の修正に関するお知らせ

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。)は、本日、平成 16 年 12 月 15 日付で公表した平成 17 年 8 月期(第 1 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(第 2 期:平成 17 年 9 月 1 日~平成 18 年 2 月末日)における本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)について、下記のとおり修正することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 運用状況の予想の修正の理由

新たに不動産信託受益権<sup>(注)</sup>を取得することに伴い、運用状況の予想の修正を行うものです。

(注)上記の不動産信託受益権とは、平成 17 年 1 月 27 日付「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、アプリーレ垂水、ニューシティレジデンス大塚、ニューシティレジデンス日本橋人形町、ニューシティレジデンス日本橋人形町、ニューシティレジデンス新御茶ノ水、ニューシティレジデンス森下、ニューシティレジデンス上本町(合計 7 物件)に係る不動産信託受益権を意味します。

#### 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(平成 16 年 12 月 15 日)	百万円	百万円	円	
平成 17 年 8 月期(第 1 期)	2,656	1,044	14,004	-
平成 18 年 2 月期(第 2 期)	1,832	810	10,870	-
今回修正予想	百万円	百万円	円	
平成 17 年 8 月期(第 1 期)	2,921	1,126	15,112	-
平成 18 年 2 月期(第 2 期)	2,095	926	12,432	-
増減率	%	%	%	
平成 17 年 8 月期(第 1 期)	9.9	7.8	7.9	-
平成 18 年 2 月期(第 2 期)	14.3	14.3	14.3	-

## 【参考】

- 平成 17 年 8 月期 : 予想期末発行投資口数 74,556 口(前回と変更なし)  
平成 18 年 2 月期 : 予想期末発行投資口数 74,556 口(前回と変更なし)

## 【注記】

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. 平成 17 年 1 月 27 日付「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資産のうち、ニューシティレジデンス神保町及びニューシティレジデンス日本橋人形町 につきましては、現時点で取得日等の詳細が確定していないため、今回の運用状況の予想の修正の前提条件にはその取得を含めておりません。
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 日までの各期間となります。
5. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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「当初取得資産」といいます。）を、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平成 16 年 12 月 15 日及び同月 17 日取得いたしました。</li> <li>・ 運用状況の予想にあたっては、当初取得資産に加え、平成 17 年 2 月 25 日にアプリーレ垂水、ニューシティレジデンス大塚、ニューシティレジデンス日本橋人形町、ニューシティレジデンス日本橋人形町、ニューシティレジデンス新御茶ノ水、ニューシティレジデンス森下、ニューシティレジデンス上本町（以上 7 物件を総称して以下「第 1 期中取得資産」といいます。）を取得することを前提とし、この他に第 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。</li> </ul>
営業収益	<p>当初取得資産と第 1 期中取得資産に係る賃貸事業収益につきましては、それぞれ平成 17 年 1 月末日時点及び平成 17 年 2 月 15 日時点で有効な賃貸借契約をもとに、物件の競争力及び物件の規模を勘案して算出しております。</p>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、当初取得資産の前所有者及び第 1 期中取得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。なお、入居テナントの満足度向上に資するためのテナントサービスプログラム費用等により、前回公表時の前提条件に比し、平成 17 年 8 月期中に 20 百万円の経費支出の増額を見込んでおります。ただし、かかる費用の増額は任意に支出される費用によるものであるため、実際の支出額は見込額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・ 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。なお、当初取得資産と第 1 期中取得資産について、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合計約 20 百万円です。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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</li> </ul>

	により算出しております。(第1期営業期間につき約440百万円、第2期営業期間につき約303百万円を想定しています。)
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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201百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1期中取得資産のうち、平成17年2月25日付で取得した7物件の購入資金に充当することを目的として、同日付で8,800百万円の借入れを行っており、その結果、本日現在の借入金総額は、34,300百万円です。なお、上記借入れを除き、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。</li> </ul>
投資口の発行	平成17年2月25日現在の74,556口のほか、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>