

平成 17 年 8 月 18 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
企画総務部長 瀧澤 洋悦

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

本投資法人は、平成 17 年 2 月 25 日付に公表した平成 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 28 日）の運用状況の予想を下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 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）の運用状況の予想の修正

	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
前回発表時予想 (A)	2,921 百万円	1,126 百万円	15,112 円	—
今回修正予想 (B)	3,186 百万円	1,127 百万円	15,127 円	—
増減額 (B-A)	265 百万円	1 百万円	15 円	—
増減率	9.0%	0.0%	0.0%	—

(注 1) 予想期末発行投資口数 74,556 口

(注 2) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

2. 平成 18 年 2 月期（第 2 期：平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の修正

	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
前回発表時予想 (A)	2,095 百万円	926 百万円	12,432 円	—
今回修正予想 (B)	3,217 百万円	1,364 百万円	11,129 円	—
増減額 (B-A)	1,122 百万円	437 百万円	▲1,303 円	—
増減率	53.5%	47.2%	▲10.4%	—

(注 1) 予想期末発行投資口数 122,612 口

(注 2) 予想期末発行投資口数は別紙記載の前提条件の下に算出しています。

(注 3) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

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 月期の運用状況の予想の修正に関して、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でなさるようお願い致します。

3. 修正の理由

本投資法人は、平成17年8月18日開催の役員会にて、新投資口を追加発行することを決議いたしました。これに伴い、運用状況につき現時点における予想の修正を行うものです。

【ご注意】

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。

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 18 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 9 月 1 日～平成 18 年 2 月 28 日（181 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 8 月 18 日現在保有している 77 物件に、平成 17 年 9 月 21 日取得予定の 3 物件及び平成 17 年 12 月 1 日取得予定の 2 物件を加えた、合計 82 物件を前提としています。実際には、第 2 期営業期間末（平成 18 年 2 月末日）までに、異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 8 月 18 日現在の 74,556 口に、平成 17 年 8 月 18 日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行口数（46,600 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の上限口数（1,456 口）を加えた 122,612 口を前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 8 月 18 日現在の有利子負債比率は約 61%です。平成 17 年 8 月 18 日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成 18 年 2 月 28 日現在の有利子負債比率は 39%程度となることを前提としています。 本表における有利子負債の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債額÷（有利子負債額＋出資総額）×100 但し、新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、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し、賃貸事業費用に計上しておりません。第 2 期営業期間につきまして、取得原価に算入された固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 35 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ります。 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、第 2 期営業期間につきましては約 480 百万円を見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として、平成 17 年 8 月 18 日開催の役員会において決議した新投資口の追加発行等に係る費用として、第 1 期営業期間に 72 百万円、第 2 期営業期間に 90 百万円を見込んでおります。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。

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 月期の運用状況の予想の修正に関して、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でなさるようお願い致します。