

平成 19 年 4 月 24 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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)

投資信託委託業者名

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

代表者名

代表取締役社長 藤 田 哲 也

問合せ先

取締役兼ファイナンス本部長 岩 崎 和 行
TEL. 03-6229-3860(代表)

平成 19 年 8 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 18 年 10 月 27 日付で公表した平成 19 年 8 月期（第 5 期：平成 19 年 3 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 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. 修正の理由

平成 19 年 4 月 13 日付で「資産の譲渡に関するお知らせ」にて公表したニューシティレジデンス神保町の譲渡に伴う売却益の計上、並びに、前回公表日以降、本日現在までに、本投資法人が第 4 期及び第 5 期中に取得することを公表した資産からの賃料収入が本投資法人の収益に貢献することになったことを受け、また、上記資産の取得に伴う賃貸事業費用等及び金利の長期固定化等を目的とした投資法人債の発行による資金調達費用の増加等を考慮した上で、第 5 期の運用状況の予想の上方修正を行うものです。なお、下記修正の内容は、本日公表の「平成 19 年 2 月期（平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日）決算短信」に記載の、平成 19 年 8 月期の運用状況の予想と同じです。

2. 修正の内容

	営業収益	経常利益	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 (A)	4,593 百万円	1,829 百万円	1,827 百万円	11,130 円	—
今回修正予想 (B)	5,690 百万円	2,135 百万円	2,133 百万円	13,000 円	—
増減額 (B-A)	1,097 百万円	306 百万円	306 百万円	1,870 円	—
増減率	23.9%	16.7%	16.8%	16.8%	—

【参考】

平成 19 年 8 月期：予想期末発行投資口数 164,068 口

【ご注意】

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. 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。
3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。また、パーセント表示は小数点第2位以下を四捨五入し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】

第5期（平成19年3月1日～平成19年8月31日）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"> 第5期：平成19年3月1日～平成19年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第5期につきましては、平成19年2月28日現在保有している94物件に、平成19年3月23日に取得したニューシティレジデンス栄、平成19年3月27日に取得したニューシティレジデンス心齋橋イーストタワー及びニューシティレジデンス三宮、平成19年4月26日取得予定のニューシティレジデンス勾当台公園、平成19年6月30日取得予定のニューシティレジデンス森下ウエスト（仮称）、平成19年7月31日取得予定のニューシティレジデンス一番町（仮称）及び平成19年8月15日取得予定のニューシティレジデンス大町（仮称）を加え、平成19年6月29日売却予定のニューシティレジデンス神保町を除いた合計100物件を前提としています。 (※) 今回の予想は上記日付にて各物件を取得することを前提としておりますが、売主との間で別途合意する日に変更となる可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年2月28日現在の164,068口が第5期末まで変動しないことを前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年2月28日現在の有利子負債比率は約51%です。第5期において取得する物件（本日現在既に取得した物件を含みます。）の決済資金のための新規借入れ等を勘案後の有利子負債比率が、第5期末において約54%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。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債額} \div (\text{有利子負債額} + \text{出資総額}) \times 100$
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加的資本的支出を含めて定額法により算出しており、第5期に844百万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"> 利益超過の分配については、現時点では行う予定はありません。