

平成19年5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)

(訂正) 決算短信の一部訂正について

ニューシティ・レジデンス投資法人が、平成18年10月27日付にて公表いたしました平成18年8月期(平成18年3月1日～平成18年8月31日)決算短信(以下「平成18年8月期決算短信」といいます。)及び平成19年4月24日付にて公表いたしました平成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(以下「平成19年2月期決算短信」といいます。)について、一部に誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします(訂正部分は下線にて表示しています)。

記

平成18年8月期決算短信

5. 参考情報

(2) 投資不動産物件

【62 ページ】

ハ. 個別資産の概要

(訂正前)

<個別資産の概要>

物件番号：C-22		物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ		特定資産の種類	信託不動産
(中略)					
土地	容積率/建ぺい率	480%/80%		(中略)	
(中略)					
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来480%ですが、中央区の「街並み誘導型地区計画」による緩和により容積率は576.00%となっています。				

(訂正後)

<個別資産の概要>

物件番号：C-22		物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ		特定資産の種類	信託不動産
(中略)					
土地	容積率/建ぺい率	600%/80%		(中略)	
(中略)					
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来600%ですが、中央区の「街並み誘導型地区計画」による緩和により容積率は600.30%となっています。				

【103 ページ】

(訂正前)

二 鑑定評価書の概要

<鑑定評価書の概要>

物件番号	名称(注1)	取得価格(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 積算価格(百万円)	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)												
G-6	NCR舞浜	848	848	5.7%	877	5.5%	835	5.5%	5.8%	463	平成18年8月31日	T
(中略)												

(訂正後)

三. 鑑定評価書の概要

< 鑑定評価書の概要 >

物件 番号	名称 (注1)	取得 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)	積算価格 (百万円)		
(中略)												
G-6	NCR舞浜	844	848	5.7%	877	5.5%	835	5.5%	5.8%	463	平成18年8月31日	T
(中略)												

平成 19 年 2 月期決算短信

3. 財務諸表等

(1) 財務諸表

6. 注記表

[デリバティブ取引に関する注記]

【22 ページ】

(訂正前)

当期 自 平成 18 年 9 月 1 日 至 平成 19 年 2 月 28 日	前期 自 平成 18 年 3 月 1 日 至 平成 18 年 8 月 31 日
(中略)	(中略)
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。 ① ヘッジ会計の手法 繰延ヘッジ処理によっております。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ④ ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検討することにより、有効性の評価を行っております。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しております。	(3) 取引の利用目的 同左
(中略)	(中略)

(訂正後)

当期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日	前期 自 平成18年3月 1日 至 平成18年8月31日
(中略)	(中略)
<p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、金利関連では借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 なお、デリバティブ取引を利用しているヘッジ会計を行っております。</p> <p>① ヘッジ会計の手法 繰延ヘッジ処理によっております。 <u>但し、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理によっております。</u></p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フローの変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検討することにより、有効性の評価を行っております。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p>	<p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>① <u>ヘッジ会計の手法</u> 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>② <u>ヘッジ手段とヘッジ対象</u> 同左</p> <p>③ <u>ヘッジ方針</u> 同左</p> <p>④ <u>ヘッジ有効性の評価方法</u> 同左</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p>

[重要な後発事象に関する注記]

【26 ページ】

訂正前	訂正後
当期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日	当期 自 平成18年9月 1日 至 平成19年2月28日
(中略) ① 第2回投資法人債 (中略)	(中略) ① 第2回無担保投資法人債 (中略)

5. 参考情報

(2) 投資不動産物件

【30 ページ】

(訂正前)

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	第4期末 帳簿価額 (百万円)	取得時期
(中略)							
C-12	都心主要5区	NCR原宿	1,220	0.73%	1,210	<u>1,235</u>	平成16年12月17日
(中略)							

(訂正後)

物件番号	地域 (注1)	名称 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	比率 (注4)	鑑定評価額 (注5) (百万円)	第4期末 帳簿価額 (百万円)	取得時期
(中略)							
C-12	都心主要5区	NCR原宿	1,220	0.73%	1,210	<u>1,235</u>	平成16年12月17日
(中略)							

【36 ページ】

イ. 不動産及び信託不動産の概要

(訂正前)

< 不動産及び信託不動産の概要 >

物件 番号	名称 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数(戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ別面積比率 (注7)					間取り別戸数 (戸) (注8)
							S	UF	F	P	その他	
(中略)												
C-38	カテリーナ三 田タワースイ ート(NCR)	17,553.76	11,487.07	264	182	65.4%	1%	36%	47%	16%		1K(2)、1LDK(120)、 2LDK(77)、 3LDK(65)
(中略)												

(中略)

(注9) 以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、取得済み資産及び取得予定資産に含まれる戸数を記載し、建物全体の戸数を括弧の中に記載しています。

カテリーナ三田タワースイート(NCR)、SH元住吉、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝

(訂正後)

<不動産及び信託不動産の概要>

物件 番号	名称 (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注4)	賃貸 戸数(戸) (注5)	稼働率 (注6)	住居タイプ別面積比率 (注7)					間取り別戸数 (戸) (注8)
							S	UF	F	P	その他	
(中略)												
C-38	カテリーナ三田タワースイート(NCR)	17,553.76	11,487.07	264 (759) (注9)	182	65.4%	1%	36%	47%	16%		1K(2)、1LDK(120)、 2LDK(77)、 3LDK(65)
(中略)												

(中略)

(注9) 以下の区分所有建物にかかる「賃貸可能戸数」欄には、取得済み資産に含まれる戸数を記載し、建物全体の戸数を括弧の中に記載しています。

カテリーナ三田タワースイート(NCR)、SH元住吉、LM淵野辺本町、LM東青梅第三、LM前橋西片貝

ハ. 個別資産の概要

【67 ページ】

(訂正前)

<個別資産の概要>

物件番号：C-22	物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ	特定資産の種類	信託不動産
(中略)			
土地	容積率/建ぺい率	480%/80%	(中略)
(中略)			
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来480%ですが、中央区の「街並み誘導型地区計画」による緩和により容積率は576.00%となっています。		

(訂正後)

<個別資産の概要>

物件番号：C-22	物件名称：ニューシティレジデンス日本橋人形町Ⅲ	特定資産の種類	信託不動産
(中略)			
土地	容積率/建ぺい率	600%/80%	(中略)
(中略)			
特記事項	信託不動産にかかる土地の容積率は本来600%ですが、中央区の「街並み誘導型地区計画」による緩和により容積率は600.30%となっています。		

【75 ページ】

(訂正前)

<個別資産の概要>

物件番号：C-37 物件名称：ニューシティレジデンス東日本橋		特定資産の種類	不動産
(中略)			
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋横山町9番14	(中略)	
(中略)			
(中略)			

(訂正後)

<個別資産の概要>

物件番号：C-37 物件名称：ニューシティレジデンス東日本橋		特定資産の種類	不動産
(中略)			
所在地	(住所) 東京都中央区日本橋横山町9番14号	(中略)	
(中略)			
(中略)			

(訂正前)

<個別資産の概要>

物件番号：C-38 物件名称：カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)		特定資産の種類	信託不動産
(中略)			
(中略)		建物	構造・階数 ウエスト棟/RC、28F/B2F イースト棟/RC、36F/B2F
(中略)			延床面積 105,646.15 m ²
(中略)			

(訂正後)

<個別資産の概要>

物件番号：C-38 物件名称：カテリーナ三田タワースイート (ニューシティレジデンス)		特定資産の種類	信託不動産
(中略)			
(中略)		建物	構造・階数 RC、36F/B2F
(中略)			延床面積 78,173.82 m ²
(中略)			

【104 ページ】

(訂正前)

<個別資産の概要>

物件番号： R-20	物件名称：ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー	特定資産の種類	不動産
(中略)			
所在地	(住所) 大阪府大阪市島之内一丁目 15 番 25 号	(地番) 大阪府大阪市島之内一丁目 19 番 10	
(中略)			

(訂正後)

<個別資産の概要>

物件番号： R-20	物件名称：ニューシティレジデンス心斎橋イーストタワー	特定資産の種類	不動産
(中略)			
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区島之内一丁目 15 番 25 号	(地番) 大阪府大阪市中央区島之内一丁目 19 番 10	
(中略)			

【110 ページ】

(訂正前)

二 鑑定評価書の概要

<鑑定評価書の概要>

物件番号	名称 (注1)	取得価格 (注2)	概要									鑑定会社 (注5)
			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 積算価格(百万円)	価格時点	
					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)												
G-6	NCR舞浜	848	841	5.7%	868	5.5%	830	5.5%	5.8%	460	平成19年2月28日	T
(中略)												

(訂正後)

三. 鑑定評価書の概要

< 鑑定評価書の概要 >

物件 番号	名称 (注1)	取得 価格 (注2)	概要									鑑定会社 (注5)
			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 積算価格(百 万円)	価格時点	
					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)												
G-6	NCR舞浜	844	841	5.7%	868	5.5%	830	5.5%	5.8%	460	平成19年2月28日	T
(中略)												

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>