

【新規格付け】 ニューシティ・レジデンス投資法人 証券コード：8965

J-REIT 発行登録債予備： A+

第2回無担保投資法人債（発行登録債）： A+

第3回無担保投資法人債（発行登録債）： A+

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

【格付け理由】

2004年12月に上場した不動産投資法人（J-REIT）。投資対象は住宅に特化しており、シービー・リチャード・エリス・インベスターズおよびニューシティコーポレーションなどをスポンサーとする。

ポートフォリオは東京都心部を中心に良質な築浅賃貸住宅で構成されており、物件やテナント構成は非常に分散している。物件取得、運営管理能力はともに高く、財務方針も比較的保守的である。

【格付け対象】**発行者：ニューシティ・レジデンス投資法人（証券コード：8965）**

名称	発行登録債予備
募集有価証券の種類	投資法人債
発行予定額	1000億円
発行予定期間	2006年12月8日～2008年12月7日
格付け	A+（新規）

なお、上記の発行登録制度に基づく以下の債券について、投資法人債契約、資金用途などを確認し、格付けを行いました。

名称	第2回、第3回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）
発行額	第2回＝120億円、第3回＝50億円
発行日	ともに2007年4月12日
償還日	第2回＝2012年4月12日、第3回＝2014年4月11日
表面利率	第2回＝1.79%、第3回＝2.15%
格付け	A+（新規）
投資法人債管理者	不設置（財務代理人は住友信託銀行）
担保提供制限	国内で既に発行したまたは国内で今後発行する他の無担保投資法人債（担付切替条項が特約されている無担保投資法人債を除く）
他の財務上の特約	なし

☆発行体格付け：A+[格付けの方向性：安定的]

発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務（債券やローンなど）の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。