

平成 20 年 4 月 22 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 新 井 潤
 (コード番号 8965)

資産運用会社名
 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 新 井 潤

問合せ先
 執行役員兼財務経理本部長 岩 崎 和 行
 TEL. 03-6229-3860(代表)

平成 20 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 20 年 8 月期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）におけるニューシティ・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の運用状況の予想は、下記のとおりです。

記

1. 平成 20 年 8 月期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）の運用状況の予想

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
5,897 百万円	1,834 百万円	1,830 百万円	10,050 円	—

(注 1) 予想期末発行投資口数 182,068 口

(注 2) 単位未満の数値は切捨てて表示しています。

2. 公表の理由

本投資法人は、平成 20 年 4 月 22 日開催の役員会にて、第三者割当により新投資口を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を公表するものです。

【ご注意】

- かかる予想数値は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、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、経常利益、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。
- 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。

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>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 20 年 8 月期の運用状況の予想に関して、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投資口売出届出目論見書（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。

平成 20 年 8 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"> 第 7 期：平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 第 7 期につきましては、平成 20 年 2 月 29 日現在保有している 108 物件に、平成 20 年 3 月 25 日取得のニューシティレジデンス円山表参道、平成 20 年 3 月 27 日取得のニューシティレジデンス戸越駅前、平成 20 年 4 月 23 日に取得予定のニューシティレジデンス蔵前、平成 20 年 8 月 29 日取得予定のニューシティレジデンス門前仲町イースト（仮称）を加え、平成 20 年 3 月 25 日に譲渡しましたニューシティレジデンス三田、平成 20 年 5 月 13 日に譲渡する予定のニューシティレジデンス学芸大学及びニューシティレジデンス洗足公園を除いた合計 109 物件を前提としています。 実際には、物件の異動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 20 年 2 月 29 日現在の発行済投資口数 164,068 口に本日付けで公表している第三者割当による投資口の発行 18,000 口を加えた計 182,068 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 20 年 2 月 29 日現在の有利子負債比率は約 56%です。第 7 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。）の決済資金の新規借入や第 7 期において譲渡する物件の売却代金による借入金の返済、本日付けで公表している第三者割当による投資口の発行等を勘案した後の有利子負債比率が、第 7 期末において約 55%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
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 7 期に 978 百万円を見込んでおります。 一般的に決算期中に取得した資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による精算を行います。当該精算金相当分は購入代価として取得原価に算入されるため費用計上されません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 本日付けで公表している第三者割当による投資口の発行に係る費用については、「投資口交付費」として繰延処理し、3年で定額法により償却する方法により算出しております。
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。 テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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います。 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います。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 20 年 8 月期の運用状況の予想に関して、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投資口売届出目論見書（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。