

平成 20 年 10 月 10 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
取締役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 月期の分配予想の修正に関するお知らせ

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。）は、平成 20 年 10 月 9 日開催の役員会決議に基づき、同日付で東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行ったこと等に伴い、平成 20 年 4 月 22 日付にて公表済みの平成 20 年 8 月期（平成 20 年 3 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日）における本投資法人の分配金の予想の修正を行うものです。

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）の分配予想の修正

	1 口当たり分配金	1 口当たり 利益超過分配金
前回予想（平成 20 年 4 月 22 日）	10,050 円	—
今回予想	0 円	—

(注 1) 予想期末発行投資口数 182,068 口

(ご参考) 前期の 1 口当たり分配金実績: 14,954 円

2. 修正の理由

平成 20 年 10 月 9 日開催の役員会決議に基づき、同日付で東京地方裁判所に民事再生手続開始の申立てを行いました。これに伴い、本日、本投資法人の会計監査人との協議も踏まえ、平成 20 年 8 月期において以下の引当金等の計上を行う必要があるものと判断いたしました。

- ① 平成 20 年 9 月 25 日付で譲渡を決定し、同月 26 日付で売却したニューシティレジデンス横浜イースト、ニューシティレジデンス戸越銀座及びニューシティレジデンス南麻布イーストの売却による 1,217 百万円の売却損にかかる同資産の平成 20 年 8 月期での回収可能額による減損損失の計上

- ② 平成 19 年 12 月 13 日付で取得を決定したニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワー（取得予定価格：27,691 百万円）の取得ができなくなったことに伴う売買契約に定める違約金 5,538 百万円にかかる損失引当金の計上（注 1）
- ③ 本投資法人がいわゆる税務上の導管性要件を満たさなくなることに伴う法人税等 918 百万円（見込み）の計上（注 2）

これらに伴い、平成 20 年 8 月期における本投資法人の分配予想の修正を行うものです。

(注 1) ニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワーに係る売買契約上、本投資法人が売買契約の履行ができない場合、本投資法人は違約金（売買代金約 277 億円の 20%相当額）を支払うことにより、同契約を解除することができることとされております。本物件の取得決定時においては、取引実行日の最終期限である平成 20 年 10 月末日までの間に当該物件の取得資金を調達することは十分に可能であると見込んでおりましたが、今般、上記民事再生の申立を受け、平成 20 年 8 月期に関し、上記違約金につき、損失引当金の計上が必要との判断に至ったものです。本投資法人と致しましては、昨日付民事再生手続開始の申立てに至るまで、本物件の取得資金の調達に向け、様々な努力を継続してまいりましたが、サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱及び信用収縮等を受け急激に悪化した現在の市場環境において、結果として取得資金の調達に至らず、売買契約上、違約金が発生することとなりました。なお、売買代金の 20%相当額を違約金とする違約金規定は、不動産取引において一般的な条件であり、本物件にかかる売買契約に特有のものとは考えておりません。また、従来公表した平成 20 年 8 月期の業績予想において当該違約金発生を見込んでいなかったのは、取引実行日の最終期限である平成 20 年 10 月末日までの間に当該物件の取得資金を調達することは十分に可能であると見込んでいたためです。なお、当該違約金は、本投資法人の民事再生手続において、一般債権として他の借入金等の債権と同様に取り扱われます。

(注 2) 税法上、投資法人にかかる課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との二重課税を排除するため、金銭の分配のうち利益の配当からなる部分の金額を投資法人の損金に算入することが認められています。かかる導管性要件の一つに配当等の額の支払額が配当可能所得の金額の 90%超であること、との要件がありますが、本投資法人は上記の減損損失及び引当金計上により平成 20 年 8 月期において当期純損失を計上いたしますので、税務上の課税所得は発生するものの配当等を支払う予定はなく、上記の要件を満たさないこととなり、従って、導管性要件を満たさないこととなります。

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>