

平成 18 年 10 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名

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)

問合せ先

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

平成 19 年 2 月期及び平成 19 年 8 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

平成 19 年 2 月期 (平成 18 年 9 月 1 日 ~ 平成 19 年 2 月 28 日) 及び平成 19 年 8 月期 (平成 19 年 3 月 1 日 ~ 平成 19 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 19 年 2 月期 (平成 18 年 9 月 1 日 ~ 平成 19 年 2 月 28 日) 及び平成 19 年 8 月期 (平成 19 年 3 月 1 日 ~ 平成 19 年 8 月 31 日) の運用状況の予想

	営業収益	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
平成 19 年 2 月期	5,442 百万円	2,382 百万円	14,520 円	-
平成 19 年 8 月期	4,593 百万円	1,827 百万円	11,130 円	-

(注 1) 予想期末発行投資口数 平成 19 年 2 月期 : 164,068 口 平成 19 年 8 月期 : 164,068 口

(注 2) 予想期末発行投資口数は別紙記載の前提条件の下に算出しています。

(注 3) 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 18 年 10 月 27 日開催の役員会にて、新投資口を追加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。
- 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 19 年 2 月期及び平成 19 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)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願い致します。

【ご参考】

平成 19 年 2 月期及び平成 19 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"> 平成 19 年 2 月期：平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日（181 日） 平成 19 年 8 月期：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"> 平成 19 年 2 月期につきましては、平成 18 年 8 月 31 日現在保有している 93 物件に、平成 18 年 12 月 1 日取得予定（ ）のニューシティレジデンス東日本橋（仮称）及びニューシティレジデンス八雲（仮称）を加え、平成 18 年 10 月 31 日譲渡予定のニューシティレジデンス目黒三田、ニューシティレジデンス経堂及びニューシティレジデンス上本町を除いた合計 92 物件を前提としています。 平成 19 年 8 月期につきましては、上記に加え平成 19 年 3 月 23 日取得予定のニューシティレジデンス栄及び平成 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）を加えた合計 94 物件を前提としています。 （ ）今回の予想は上記日付にて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 18 年 8 月 31 日現在の 122,612 口に、平成 18 年 10 月 27 日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行数（40,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当の上限口数（1,456 口）を加えた 164,068 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 18 年 8 月 31 日現在の有利子負債比率は約 59%です。平成 18 年 10 月 27 日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成 19 年 2 月 28 日及び平成 19 年 8 月 31 日現在の有利子負債比率は約 45%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 但し、新投資口の発行価額により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
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、平成 19 年 2 月期に 704 百万円、平成 19 年 8 月期に 724 百万円を見込んでおります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 10 月 27 日開催の役員会において決議した新投資口の追加発行等に係る費用（支出時全額費用処理）を、平成 19 年 2 月期に見込んでおります。
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。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 19 年 2 月期及び平成 19 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。