

平成 17 年 8 月 18 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・レジデンス・マネジメント株式会社

企画総務部長 瀧澤 洋悦

TEL. 03-6229-3860(代表)

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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 17 年 8 月 18 日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

(1) 発行新投資口数 46,600 口

(2) 発行 価 額 未定

（平成 17 年 9 月 5 日（月曜日）から平成 17 年 9 月 7 日（水曜日）までのいずれかの日（以下「発行価格決定日」という。）に開催される役員会において決定する。）

(3) 発行 価 額 の 総 額 未定

(4) 募 集 方 法 一般募集とし、みずほ証券株式会社、日興シティグループ証券株式会社（以下併せて「共同主幹事引受会社」という。）、並びに野村証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、UFJ つばさ証券株式会社、新光証券株式会社及び極東証券株式会社（以下、共同主幹事引受会社と併せて「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格決定日における株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満端数切捨て）を仮条件とし、需要状況等を勘案したうえで決定する。

(5) 引 受 契 約 の 内 容 引受人は、下記(8)に記載の払込期日に引受価額（発行価額）の総額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額と引受価額（発行価額）の総額との差額は引受人の手取金とする。本投資

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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と責任で投資なさるようお願いいたします。

法人は、引受手数料は支払わない。

- | | | |
|------|--|---|
| (6) | 申 込 単 位 | 1 口以上 1 口単位 |
| (7) | 申 込 期 間 | 平成 17 年 9 月 8 日（木曜日）から
平成 17 年 9 月 12 日（月曜日）まで
なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は平成 17 年 9 月 6 日（火曜日）から平成 17 年 9 月 8 日（木曜日）までとなる。 |
| (8) | 払 込 期 日 | 平成 17 年 9 月 15 日（木曜日）
なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は平成 17 年 9 月 13 日（火曜日）となる。 |
| (9) | 投 資 証 券 交 付 日 | 払込期日の翌営業日 |
| (10) | 金 銭 の 分 配 の 起 算 日 | 平成 17 年 9 月 1 日（木曜日） |
| (11) | 発行価額、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。 | |
| (12) | 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。 | |

2. 第三者割当による新投資口発行（グリーンシューオプションによるその他の者に対する割当）

- | | | |
|-----|-----------------|---|
| (1) | 発 行 新 投 資 口 数 | 1,456 口
下記「3. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社ニューシティコーポレーションより 1,456 口を上限として借り入れる予定の本投資証券（以下「借入投資証券」という。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合がある。
これに関連して、上記一般募集とは別に、みずほ証券株式会社を割当先とする第三者割当による 1,456 口の投資口の追加発行（以下「本第三者割当」という。）をここに決議し、みずほ証券株式会社に対し、借入投資証券の返還を目的として、本投資法人より、上記の 1,456 口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシューオプション」という。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して 30 日目の日（営業日でない場合はその前営業日）を行使期限として、付与する。 |
| (2) | 割 当 予 定 先 の 名 称 | みずほ証券株式会社 |
| (3) | 発 行 価 額 | 未定
(一般募集において決定される発行価額と同一の価格とする。) |
| (4) | 発 行 価 額 の 総 額 | 未定 |
| (5) | 申 込 期 間 | 平成 17 年 10 月 14 日（金曜日） |
| | (申 込 期 日) | なお、上記申込期間については、一般募集及び下記 3. 記載のオー |

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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と責任で投資なさるようお願いいたします。

オーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は平成17年10月12日（水曜日）となる。

- (6) 払 込 期 日 平成17年10月14日（金曜日）
なお、上記払込期日については、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける申込期間の繰り上がりに応じて繰り上げられることがあり、最も繰り上がった場合は平成17年10月12日（水曜日）となる。
- (7) 申 込 口 数 単 位 1口以上1口単位
- (8) 金 銭 の 分 配 の 起 算 日 平成17年9月1日（木曜日）
- (9) 発行価額、その他本第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (10) 上記申込期間に申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (11) 公募による新投資口発行を中止した場合は、本第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (12) 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

- (1) 売 出 投 資 口 数 1,456口
- (2) 売 出 人 みずほ証券株式会社
上記売出投資口数は、上記「1. 公募による新投資口発行（一般募集）」記載の一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数である。従って、オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限口数を示したものであり、需要状況等により減少することがあり、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合もある。オーバーアロットメントによる売出しの対象となる投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である株式会社ニューシティコーポレーションより1,456口を上限として借り入れる予定の本投資証券である。
- (3) 売 出 価 格 未定
(一般募集において決定される発行価格と同一の価格とする。)
- (4) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (5) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 一般募集における払込期日の翌営業日とする。
- (7) 申 込 口 数 単 位 1口以上1口単位
- (8) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する役員会において決定する。
- (9) 上記各号については、証券取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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と責任で投資なさるようお願いいたします。

〈ご参考〉

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主から合計 1,456 口を上限として借り入れる予定の投資口（以下「借入投資証券」という。）の返還に必要な本投資証券を取得させることを目的として、本投資法人は、上記 2. に記載のとおり第三者割当による投資口の追加発行を決議し、みずほ証券株式会社にに対し、上記の 1,456 口を上限として、本第三者割当による追加発行投資証券の割当を受ける選択権（以下「グリーンシュューオプション」という。）を、申込期間終了日の翌営業日から起算して 30 日目の日（営業日でない場合はその前営業日）を行使期限として付与する。

また、みずほ証券株式会社は、同じく借入投資証券の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌営業日からグリーンシュューオプションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数を上限に、東京証券取引所において本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合がある。また、みずほ証券株式会社は、発行価格決定日の翌営業日から申込期間終了日までの間、本投資証券について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合があります。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、みずほ証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか又はオーバーアロットメントによる売出しにかかる口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合がある。

みずほ証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数から、シンジケートカバー取引により買付けた口数及び安定操作取引で買付けた本投資証券の返還に充当する場合における当該口数の合計数を減じた口数についてグリーンシュューオプションを行使して本第三者割当に応じる予定である。従って、オーバーアロットメントによる売出しにかかる口数が減少した場合、オーバーアロットメントによる売出しが中止された場合、シンジケートカバー取引が行われた場合又は安定操作取引で買付けた本投資証券を借入投資証券の返還に充当する場合には、その口数に応じて、みずほ証券株式会社がグリーンシュューオプションを行使して本第三者割当に応じて申込みをする口数は減少し、その結果、失権により本第三者割当に基づき発行する口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われぬ場合がある。

上記取引に関しては、みずほ証券株式会社が日興シティグループ証券株式会社と協議のうえ、これを行うものとする。

4. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	74,556 口	
公募による増加投資口数	46,600 口	
公募後の発行済投資口総数	121,156 口	
第三者割当による増加投資口数（予定）	1,456 口	（注）
第三者割当後の発行済投資口総数（予定）	122,612 口	（注）

（注）本第三者割当による新投資口の発行が、すべて行われた場合。

5. 発行の理由（調達資金の使途）等

一般募集における手取金（265 億円）については、グリーンシュューオプションによる第三者割当による

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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と責任で投資なさるようお願いいたします。

手取金（上限 8 億円）と併せて、本投資法人による特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じ。）の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する。

6. 投資主への利益配分等

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配分等を行うものとする。

7. その他

(1) 売先指定の有無

該当事項はありません。

(2) 売却・追加発行等の制限

- ① 株式会社ニューシティコーポレーション及び株式会社CSKは本投資法人の設立（平成16年9月27日）に当たり、本投資証券をそれぞれ200口及び100口取得し、現在まで保有する投資主であり、本投資証券を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に従い、当該投資口を上場日以後6ヶ月間を経過する日（当該日において割当投資口の効力発生日以後1年を経過していない場合には、当該効力発生日から1年を経過する日）まで所有することとされる。なお、株式会社ニューシティコーポレーションについては、下記③の合意による制限も存在する。
- ② シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社、エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー東京支店及び株式会社CSKはそれぞれ、共同主幹事引受会社との間で、本投資法人の投資証券を東京証券取引所に上場するに際して行われた募集において取得予定であった本投資証券、それぞれ1,456口、1,256口及び728口について、本投資法人の上場（売買開始）日以降1年を経過する日までの期間、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸出しを除き、共同主幹事引受会社の事前の書面による承諾なしに、売却、担保提供、貸付等を行わない旨、合意している。
- ③ エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシー東京支店は、その保有する1,256口を共同主幹事引受会社の同意を取得したうえでエヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシーに平成17年5月13日付で譲渡し、さらに、エヌシーシー・ホールディングス・デラウェア・エルエルシーは平成17年6月29日付でかかる1,256口を株式会社ニューシティコーポレーションに譲渡した。これにより、本書の日付現在、株式会社ニューシティコーポレーションは本投資法人の投資証券1,456口を保有しており、同社は、共同主幹事引受会社に対し、平成17年12月15日までの期間、共同主幹事引受会社の事前の書面による承諾なしに、かかる投資証券1,456口につき、売却、担保提供、貸付け等を行わない旨、合意している。
- ④ 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事引受会社との間で、一般募集の払込期日から3ヶ月を経過する日までの期間、共同主幹事引受会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行（但し、上記2. 記載の本第三者割当による追加発行を除く。）を行わない旨、合意している。なお、かかる場合においても、共同主幹事引受会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有している。

(3) 安定操作取引

みずほ証券株式会社が一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い、安定操作を行う場合がある。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) 過去3年間に行われたエクイティファイナンスの状況

年月日	発行額	発行後出資総額	摘要
平成 16 年 9 月 27 日	150,000 千円	150,000 千円	私募
平成 16 年 12 月 14 日	38,438,400 千円	38,588,400 千円	公募
平成 17 年 1 月 12 日	768,768 千円	39,357,168 千円	第三者割当

(5) 直前の投資口価格の推移

	平成 17 年 8 月期
始値	570,000 円
高値	687,000 円
安値	561,000 円
終値	624,000 円

(注) 1. 本投資法人は平成 16 年 12 月 15 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

(注) 2. 平成 17 年 8 月期の投資口価格については、平成 17 年 8 月 17 日現在で表示しています。

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

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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と責任で投資なさるようお願いいたします。