

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・レジデンス・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)

第三者割当による投資口発行に関するお知らせ

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 4 月 22 日開催の本投資法人役員会において、第三者割当による新投資口発行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. 新投資口発行要領

- | | |
|---|--|
| (1) 発行新投資口数 | 18,000 口 |
| (2) 発行価額 | 1 口当たり 285,579 円 |
| (3) 発行価格の総額 | 5,140,422,000 円 |
| (4) 申込期間 | 平成 20 年 5 月 9 日（金曜日） |
| (5) 払込期日 | 平成 20 年 5 月 14 日（水曜日） |
| (6) 割当先及び口数 | ① フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド (割当数：17,622口) ② Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited を運用者とするファンド（割当数：378口） |
| (7) 募集又は割当方法 | 第三者割当の方法による。 |
| (8) 新投資証券交付日 | 払込の後遅滞無く交付する。 |
| (9) 新投資口募集事務受託者 | 日興シティグループ証券株式会社 |
| (10) その他有価証券届出書に記載している内容のうち発行投資口に関する必要な事項 | 該当ありません。 |
| (11) 前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。 | |

2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

| | |
|------------------|--------------|
| 現在の発行済投資口総数 | 164,068 口 |
| 発行による増加投資口数（予定） | 18,000 口（注） |
| 発行後の発行済投資口総数（予定） | 182,068 口（注） |

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、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。

(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。

3. 発行の理由及び資金の用途等

(1) 第三者割当により発行される投資口の募集の目的

借入金の返済及び特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じ。）の取得資金に充当するため、投資口の募集を行います。

(2) 発行価額の算定方法

発行価額は、平成20年4月1日から平成20年4月21日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資証券の普通取引の出来高加重平均値の95%（1円未満四捨五入）とし、285,579円を払込金額としました。

(3) 調達する資金の額（差引手取概算額）

5,140,422,000円

(4) 発行調達資金の具体的な用途

本第三者割当による手取金（5,140,422,000円）については、取得済み資産を取得するために本投資法人が調達した借入金の返済並びに取得予定の特定資産であるNCR門前仲町イースト及びNCR池袋プレイシヤスタワーの取得資金に充当します。

(注) 取得予定の上記2物件の詳細については、平成19年12月13日付「資産の取得に関するお知らせ」及び平成20年3月26日付「資産の取得予定日及び売主の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

(5) 調達する資金の支出予定時期

平成20年5月

(6) 調達する資金用途の合理性に関する考え方

本投資証券発行により財務基盤の拡充を図り、今後の特定資産の取得資金として必要となる資金に充当することは、本投資法人の持続的成長及び企業価値向上に資するものであり、合理的な用途であると考えております。

(7) 売却・追加取得等の制限

該当事項はありません。

(8) 投資法人の運用に与える影響見通し

本日付にて別途公表する「平成20年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

4. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当の手取金による借入金の返済等を勘案した後の有利子負債比率は、平成20年8月期末において約55%となることを予想しております。

(注) 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、実際の有利子負債比率は変動する可能性があります。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。

5. 最近3営業期間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、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。

(1) 最近3営業期間の業績

| 決算期 | 平成19年2月期 | 平成19年8月期 | 平成20年2月期 |
|---------------|----------|----------|----------|
| 1口当たり当期純利益(円) | 16,804円 | 13,393円 | 14,953円 |
| 1口当たり分配金(円) | 14,858円 | 13,393円 | 14,954円 |
| 1口当たり純資産(円) | 537,843円 | 536,404円 | 537,859円 |

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益金額を次の日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

平成19年2月期 145,062口、平成19年8月期 164,068口、平成20年2月期 164,068口

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

| | 平成19年2月期 | 平成19年8月期 | 平成20年2月期 |
|----|----------|----------|----------|
| 始値 | 503,000円 | 602,000円 | 559,000円 |
| 高値 | 663,000円 | 747,000円 | 640,000円 |
| 安値 | 479,000円 | 481,000円 | 370,000円 |
| 終値 | 605,000円 | 569,000円 | 383,000円 |

② 最近6か月間の状況

| | 平成19年10月 | 11月 | 12月 | 平成20年1月 | 2月 | 3月 |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 始値 | 629,000円 | 532,000円 | 479,000円 | 458,000円 | 419,000円 | 374,000円 |
| 高値 | 635,000円 | 535,000円 | 523,000円 | 460,000円 | 438,000円 | 375,000円 |
| 安値 | 505,000円 | 384,000円 | 451,000円 | 370,000円 | 376,000円 | 280,000円 |
| 終値 | 534,000円 | 471,000円 | 459,000円 | 408,000円 | 383,000円 | 310,000円 |

③ 発行決議日の前日における投資口価格

| | 平成20年4月21日現在 |
|----|--------------|
| 始値 | 305,000円 |
| 高値 | 309,000円 |
| 安値 | 303,000円 |
| 終値 | 308,000円 |

(3) 今回のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

| | |
|-----------------|--|
| 発行期日 | 平成20年5月1日 |
| 調達資金の額 | 発行価額：5,140,422,000円 |
| 募集時における発行済投資口数 | 164,068口 |
| 当該増資による発行投資口数 | 18,000口 |
| 募集後における発行済投資口総数 | 182,068口 |
| 割当先 | フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド(割当数：17,622口)及びFidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンド(割当数：378口) |

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資①

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、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。

| | |
|----------------|---|
| 発行期日 | 平成17年9月13日 |
| 調達資金の額 | 24,968,979,000円（発行価額：535,815円）（差引手取概算額） |
| 募集時における発行済投資口数 | 74,556口 |
| 当該増資による発行投資口数 | 46,600口 |
| 当初の資金使途 | 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しました。 |
| 支出予定時期 | 既に充当済み |
| 現時点における充当状況 | 既に充当済み |

・第三者割当増資①

| | |
|----------------|---|
| 発行期日 | 平成17年10月12日 |
| 調達資金の額 | 780,146,640円（発行価額：535,815円）（差引手取概算額） |
| 募集時における発行済投資口数 | 121,156口 |
| 当該増資による発行投資口数 | 1,456口 |
| 割当先 | みずほ証券株式会社 |
| 当初の資金使途 | 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しました。 |
| 支出予定時期 | 既に充当済み |
| 現時点における充当状況 | 既に充当済み |

・公募増資②

| | |
|----------------|---|
| 発行期日 | 平成18年11月22日 |
| 調達資金の額 | 19,958,400,000円（発行価額：498,960円）（差引手取概算額） |
| 募集時における発行済投資口数 | 122,612口 |
| 当該増資による発行投資口数 | 40,000口 |
| 当初の資金使途 | 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しました。 |
| 支出予定時期 | 既に充当済み |
| 現時点における充当状況 | 既に充当済み |

・第三者割当増資②

| | |
|------|-------------|
| 発行期日 | 平成18年12月20日 |
|------|-------------|

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、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。

| | |
|----------------|--|
| 調達資金の額 | 726,485,760 円（発行価額：498,960 円）（差引手取概算額） |
| 募集時における発行済投資口数 | 162,612 口 |
| 当該増資による発行投資口数 | 1,456 口 |
| 割 当 先 | みずほ証券株式会社 |
| 当初の資金使途 | 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返済の一部等に充当しました。 |
| 支出予定時期 | 既に充当済み |
| 現時点における充当状況 | 既に充当済み |

6. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 募集前後における大投資主及び所有投資口比率

| 募集前（平成 20 年 2 月 29 日現在） | |
|----------------------------------|-------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） | 7.40% |
| 日興シティ信託銀行株式会社（投信口） | 7.32% |
| シージーエムエルアイピービーカスタマーコラテラルアカウント | 4.29% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 4.17% |
| ゴールドマンサックスインターナショナル | 3.21% |
| 株式会社北洋銀行 | 3.10% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口） | 3.06% |
| ザバンクオブニューヨークトリートリージャスデックアカウント | 2.75% |
| モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルピーエルシー | 2.63% |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 2.32% |

（注 1）今回の第三者割当により、フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド及び Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited を運用者とするファンドが取得する所有投資口の総数は、本投資法人の発行済投資口数の約 10.97% となります。口座は信託口勘定が使用されており、投資主名簿でも個別投資主の判別が出来ないため、募集後の所有投資口比率は制愛しております。

（注 2）発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しております。

（注 3）上記の表は、平成 20 年 2 月末日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、本第三者割当による新投資口発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。

(2) 今回の第三者割当によって、上位 3 投資主の所有投資口比率が 40% を超える場合は、当該割当先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否か

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、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。

該当事項はありません。

7. 業績への影響の見通し

本日付にて別途公表する「平成20年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

8. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠並びに考え方（ディスカウントの場合は、その理由）

発行価額につきましては、平成20年4月1日から平成20年4月21日までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資証券の出来高加重平均値の95%（1円未満四捨五入）とし、285,579円と致しました。

上記期間の取引価格加重平均としたのは、平準化された値を発行価額とする方が算定根拠として客観性が高いと判断したためであります。ディスカウント率に関しては、リファイナンスコストの上昇懸念や発行決議日から払込日までの間の投資口価格下落リスク等を考慮して決定致しました。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化がもたらす一口当たりの分配金への影響が合理的であると判断した根拠

今回の第三者割当により発行される投資口募集の規模は、本投資法人の発行済投資口数の約10%となります。今回の第三者割当により発行される投資口募集は、本投資法人の持続的成長及び企業価値向上を図ることを目的としたものであり、この目的に照らし、今回の第三者割当による発行数量及び希薄化の程度は、合理的な水準にあると判断しております。

9. 割当先の選定理由

(1) 割当先の概要

① フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンド（割当数：17,622口）

| | |
|-------------------------|---|
| ① 商号 | フィデリティ投信株式会社 |
| ② 事業内容 | 証券投資信託の委託会社としての業務 有価証券等に関する投資顧問業務 |
| ③ 本店所在地 | 東京都港区虎ノ門4-3-1 城山トラストタワー |
| ④ 代表者の役職・氏名 | 代表執行役 トーマス・エミル・ヨハン・バルク |
| ⑤ 資本金 | 10億円 |
| ⑥ 大株主及び持株比率 | フィデリティ・ジャパン・ホールディングス株式会社（100%） |
| ⑦ 本投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等 | 本投資法人の投資口2,434口を、フィデリティ投信株式会社を運用者とするファンドにて保有しております。その他、人的、取引関係はありません。 |

（注1）「⑦ 本投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等」の欄は、平成20年4月14日現在におけるものであります。

（注2）「⑦ 本投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等」以外の欄は、本第三者割当を受けるファンドの運用者であるフィデリティ投信株式会社にかかる平成20年3月末現在におけるものであります。

② Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedを運用者とするファンド

ご注意: この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、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。

(割当数：378口)

| | |
|-------------------------|--|
| ① 商号 | Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited |
| ② 事業内容 | 投資運用業 |
| ③ 本店所在地 | 17 th Floor, One International Finance Centre, 1 Harbour View Street, Central, Hong Kong |
| ④ 代表者の役職・氏名 | マネージング・ディレクター エヴァン・ヘール |
| ⑤ 資本金 | 香港ドル 103,000,000 |
| ⑥ 大株主及び持株比率 | FIL Limited (100%) |
| ⑦ 本投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等 | 本投資法人の投資口は、Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited を運用者とするファンドにおいて保有しておりません。その他、人的、取引関係はありません。 |

(注1) 「⑦ 本投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等」の欄は、平成20年4月14日現在におけるものであります。

(注2) 「⑦ 本投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等」以外の欄は本第三者割当を受けるファンドの運用者である Fidelity Investments Management (Hong Kong) Limited にかかる平成20年3月末現在におけるものであります。

(2) 割当先を選定した理由

フィデリティ投信株式会社及びFidelity Investments Management (Hong Kong) Limitedより、今般、今後の本投資法人の内部成長及び外部成長等の経営方針にご賛同を頂けるとの理解を得られましたので、上記「(1)割当先の概要」記載のとおり割当先を選定しました。

(3) 割当先の保有方針

中長期的に保有する方針である意向を確認しております。

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、本投資法人の第三者割当による新投資口発行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、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。