

平成 16 年 2 月 10 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
日本レジデンシャル投資法人
代表者名
執行役員 森 岡 健
(コード番号：8962)

問合せ先
パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社
管理部シニアマネージャー 清 水 誠 一
(TEL：03-5251-8528)

平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

日本レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 16 年 2 月 10 日に、平成 16 年 1 月 29 日付で公表した平成 16 年 11 月期（平成 15 年 12 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通し（予想数値）について、下記の通り修正することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況の予想の修正理由

平成 16 年 2 月 10 日に、公募による新投資口発行及び投資口売出しに関して発行価格の仮条件を決定いたしました。これに伴い、平成 16 年 11 月期の運用状況の見通し（予想数値）の修正を行うものです。

(1)平成 16 年 1 月 29 日に公表した運用状況の予想の算定の前提となっていた新投資口発行価格 500,000 円

(2)仮条件決定に伴う修正の前提となる新投資口の発行価格 470,000 円以上 500,000 円以下

なお、発行価格は、平成 16 年 2 月 23 日に決定される予定です。

2. 修正の内容

	当期純利益	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 16 年 1 月 29 日） 平成 16 年 11 月期（第 2 期）	百万円 873	円 17,033	円 -
今回修正予想 平成 16 年 11 月期（第 2 期）	百万円 859～873	円 16,764～17,033	円 -

【参考】

平成 16 年 11 月期：予想期末発行投資口数 50,882 口（前回と変更なし）

【ご注意】

本修正予想値は、上記 1. の仮定に加えて、添付の前提条件の下に算出したものです。添付の前提条件においては、平成 16 年 1 月 29 日に公表した「平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の前提条件」のうち、「営業外費用」欄の見込額を約 130 百万円から 129～130 百万円に、「借入金」欄の借入予定額を 17,700 百万円から 17,700～19,200 百万円に変更しております。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 16 年 11 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と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注記)

1. 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。
2. 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。
3. 本投資法人における第2期営業期間(平成16年11月期)は平成15年12月1日から平成16年11月30日までです。なお、第3期以降の各営業期間は、毎年12月1日から翌年5月31日まで及び6月1日から11月30日までとなります。
4. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日(平成16年3月1日)の翌日後、速やかに不動産を信託する信託の受益権(38物件)を取得する予定です。
5. 本投資法人の上場予定日は平成16年3月2日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成16年11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と責任で投資なさるようお願いいたします。

平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	・本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（38 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 ・運用状況の予想にあたっては、本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 16 年 3 月 1 日）の翌日後、速やかに当初取得予定資産の取得を完了し、平成 16 年 11 月期末まで異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。なお、平成 16 年 11 月期の実質運用期間は 274 日として算出しております。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、平成 15 年 10 月 31 日現在で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約等をもとに、算出しており、当該時点、又はそれ以降に解約予告を受けているテナントにつきましては平成 16 年 11 月期末まで相応期間の空室を見込んでおります。（平成 15 年 10 月 31 日現在、入居が確定している場合を除く。） ・また、賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しております。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、平成 15 年 10 月 31 日現在における各資産の保有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・一般的に、取得する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計算を行い、取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。なお、本投資法人が取得する予定の当初取得予定資産すべて（38 物件）について、取得原価として租税公課相当額約 103 百万円を算入する予定です。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、予想し難い要因により緊急的に発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。（約 419 百万円）
営業外費用	・営業外費用としては、平成 16 年 11 月期の一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用見込額約 129 ～ 130 百万円を見込んでおります。
借入金	・証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 17,700 ～ 19,200 百万円程度の借入れ（固定金利及び変動金利を含みます。）を行う予定で算出しております。 ・平成 16 年 11 月期末まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。
投資口	・平成 16 年 1 月 29 日現在の 200 口に加え、平成 16 年 1 月 29 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（49,200 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（上限 1,482 口）によって新規に発行される予定の合計 50,682 口がすべて発行されることを前提としています。 ・平成 16 年 11 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としております。 ・1 口当たり当期純利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む予想期末発行済投資口数 50,882 口により算出しております。
1 口当たり分配金	・1 口当たり分配金は、本投資法人の規約の定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規制、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おります。 ・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おります。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 16 年 11 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と責任で投資なさるようお願いいたします。