

平成 16 年 10 月 28 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 山 内 章
(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
取 締 役 高 野 剛
(TEL：03-5251-8528)

平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の修正及び
平成 17 年 5 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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 7 月 28 日付中間決算短信で公表した平成 16 年 11 月期（平成 15 年 12 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）の運用状況の予想を修正するとともに、平成 17 年 5 月期（平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日）の運用状況の見通し（予想数値）について、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会において、新たな不動産及び不動産を信託する信託の受益権（以下「信託不動産」といいます。）の取得、新投資口の追加発行並びに運用資産の売却を行うことを決議しました。これに伴い、運用状況につき現時点における修正を行うとともに、平成 17 年 5 月期（第 3 期）の運用状況の予想をお知らせするものです。

2. 平成 16 年 11 月期の運用状況の予想の修正の内容

	営業収益	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
前回発表予想（A） （平成 16 年 7 月 28 日） 平成 16 年 11 月期(第 2 期)	百万円 2,317	百万円 873	円 17,033	円 —
今回修正予想（B） 平成 16 年 11 月期(第 2 期)	百万円 2,429	百万円 899	円 17,552	円 —
増減額（B－A）	百万円 112	百万円 26	円 519	円 —
増減率	% 4.8	% 3.0	% 3.0	% —

【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）

【注記】

- (1) かかる予想数値は上記 1 及び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。

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の修正及び平成 17 年 5 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。

- (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) 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

3. 平成17年5月期（第3期）の運用状況の予想について

	営業収益	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
	百万円	百万円	円	円
平成17年5月期（第3期）	3,139	1,157	11,303	—

【参考】

平成17年5月期：予想期末発行投資口数 102,364 口

【注記】

- (1) かかる予想数値は上記1及び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) 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
- ※ 本投資法人のホームページアドレス <http://www.nric.co.jp>

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の修正及び平成17年5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修正及び
平成 17 年 5 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、東京証券取引所に本投資法人の投資証券を上場するにあたり、信託不動産（38 物件）を平成 16 年 3 月に取得しました。その後、ジェイパーク永田町、パシフィックレジデンス赤坂 I、ソルシェ目白、グランブルー博多及びパシフィックタワー乃木坂を取得した結果、本投資法人が平成 16 年 10 月 28 日現在保有している不動産及び信託不動産は 43 物件です。 ・平成 16 年 11 月期（平成 15 年 12 月 1 日～平成 16 年 11 月 30 日）の運用状況の予想にあたっては、上記 43 物件から、平成 16 年 11 月期末（平成 16 年 11 月 30 日）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（平成 16 年 3 月 2 日～平成 16 年 11 月 30 日）として算出しております。 ・平成 17 年 5 月期（平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日）の運用状況の予想にあたっては、上記 43 物件から、平成 16 年 10 月 28 日開催の本投資法人役員会において決定された公募による新投資口の発行により調達した資金及び借入金による 15 物件の不動産及び信託不動産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得、平成 16 年 6 月 16 日付けで本投資法人と住友不動産株式会社との間で不動産売買契約を締結済みであるパシフィックレジデンス水道橋の取得、並びに、ヴェール小日向及びマノア鷺沼の売却の他、平成 17 年 5 月期末（平成 17 年 5 月 31 日）まで他の物件の異動（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 17 年 5 月期の計算期間は 182 日（平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 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	・平成 16 年 11 月期については、平成 16 年 10 月 28 日現在保有している不動産及び信託不動産 43 物件の営業収益にもとづいて算出しております。 ・平成 17 年 5 月期については、平成 16 年 10 月 28 日現在保有している不動産及び信託不動産 43 物件、取得予定資産及びパシフィックレジデンス水道橋の運用による営業収益、並びにヴェール小日向、マノア鷺沼の売却による収益にもとづいて算出しております。
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、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。 ・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、平成 16 年 11 月期に 466 百万円、平成 17 年 5 月期に 613 百万円を想定しております。
営業外費用	・営業外費用としては、一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用を見込んでおり、平成 16 年 11 月期に 87 百万円、平成 17 年 5 月期に 97 百万円を想定しております。
借入金	・平成 16 年 11 月期については、平成 16 年 10 月 28 日現在 344 億円の借入残高（長期借入金 200 億円及び短期借入金 144 億円）から、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います。 ・平成 17 年 5 月期については、平成 16 年 10 月 28 日現在借り入れている短期借入金全額を平成 16 年 12 月中に返済し、新たに 230 億円程度の長期借入金を調達するとともに、パシフィックレジデンス水道橋取得のための借入を加え、その後は、平成 17 年 5 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。

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の修正及び平成 17 年 5 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。



日本レジデンシャル投資法人

投資口	- 平成 16 年 11 月期については、平成 16 年 10 月 28 日現在の投資口数 50,882 口から平成 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います。 - 平成 17 年 5 月期については、平成 16 年 10 月 28 日現在の 50,882 口に加え、平成 16 年 10 月 28 日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（50,000 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（上限 1,482 口）によって新規に発行される予定の口数を合計した 102,364 口を前提としています。
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の修正及び平成 17 年 5 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。