

平成 17 年 1 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 17 年 5 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 10 月 28 日に公表しました平成 17 年 5 月期(平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日)の運用状況の見直し(予想数値)について、下記の通り修正いたします。

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、新たに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 17 年 5 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 10 月 28 日) 平成 17 年 5 月期(第 3 期)	百万円 3,139	百万円 1,157	円 11,303	円 -
今回修正予想(B) 平成 17 年 5 月期(第 3 期)	百万円 3,274	百万円 1,233	円 12,108	円 -
増減額(B - A)	百万円 135	百万円 76	円 805	円 -
増減率	% 4.3	% 6.5	% 7.1	% -

【参考】

平成 17 年 5 月期: 予想期末発行投資口数 101,845 口(前回と変更なし)

【注記】

- 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。
- 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。
- 本投資法人における第 3 期営業期間(平成 17 年 5 月期)は平成 16 年 12 月 1 日から平成 17 年 5 月 31 日までです。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 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

月 31 日までです。

(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 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 17 年 5 月期の運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 3 期：平成 16 年 12 月 1 日～平成 17 年 5 月 31 日（182 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、平成 16 年 11 月末現在保有している不動産等 43 物件（以下「前期末保有 43 物件」といいます。）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及び平成 17 年 1 月 28 日付け不動産売買契約を締結済みである梅田エクセルハイツ、エスパシオ吉祥寺の取得（以下「追加取得 18 物件」といいます。）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。 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。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 11 月末現在の 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（963 口）によって新規に発行される口数を合計した 101,845 口の他、平成 17 年 5 月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、前期末保有 43 物件、追加取得 18 物件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	<ul style="list-style-type: none"> 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、追加取得 18 物件について、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため第 3 期において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ります。 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、586 百万円を想定しております。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 一時的な費用として投資口の発行等に関連する費用を 86 百万円見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成 16 年 11 月末現在借り入れている短期借入金全額を平成 16 年 12 月 3 日に返済するとともに、同日 230 億円程度の長期借入金を調達しております。また、梅田エクセルハイツ取得のために短期借入金を調達し、ヴェール小日向、マノア鷺沼の売却により平成 16 年 11 月末現在借り入れている長期借入金のうち 7 億円を返済しています。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。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 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。