

平成 17 年 9 月 1 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 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 17 年 5 月 19 日に公表しました平成 17 年 11 月期(平成 17 年 6 月 1 日～平成 17 年 11 月 30 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、平成 17 年 11 月期(第 4 期)の資産の取得及び譲渡等を受け、賃貸事業収益、営業費用、営業外費用等の運用状況の予想の前提条件を見直し、運用状況の予想につき以下のとおり修正を行うことを決定しました。

#### 2. 平成 17 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<br>分配金 | 1 口当たり<br>利益超過分配金 |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| 前回発表予想(A)<br>(平成 17 年 5 月 19 日)<br>平成 17 年 11 月期(第 4 期) | 百万円<br>4,091 | 百万円<br>1,591 | 円<br>11,029   | 円<br>-            |
| 今回修正予想(B)<br>平成 17 年 11 月期(第 4 期)                       | 百万円<br>4,631 | 百万円<br>2,020 | 円<br>14,000   | 円<br>-            |
| 増減額(B - A)                                              | 百万円<br>540   | 百万円<br>429   | 円<br>2,971    | 円<br>-            |
| 増減率                                                     | %<br>13.2    | %<br>27.0    | %<br>26.9     | %<br>-            |

#### 【参考】

平成 17 年 11 月期：予想期末発行投資口数 144,327 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。
- (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 4 期営業期間(平成 17 年 11 月期)は平成 17 年 6 月 1 日から平成 17 年 11



## 日本レジデンシャル投資法人

月 30 日までです。

- (4) 金額は単位未満の数値を切捨て、百分比率は小数点第 2 位以下を四捨五入して表示しています。

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

本投資法人のホームページアドレス <http://www.nric.co.jp>

## 平成 17 年 11 月期の運用状況の予想の前提条件

| 項目     | 前提条件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                  |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|------|------------------|----------------|-------|------|-----------------|----------------|-------|------|------------------|---------------|-------|------|------------------|---------------|-------|------|------------------|---------------|-------|------|------------------|---------------|-----|------|------------------|--------|-----|------|------------------|---------|-------|------|------------------|------------------|-------|-------|-----------------|------------|-------|-------|-------|---------------|-------|-------|-------|----------------|-------|-------|-----------------|---------------|-------|
| 計算期間   | 第 4 期：平成 17 年 6 月 1 日～平成 17 年 11 月 30 日（183 日）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                  |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
| 運用資産   | ・運用状況の予想にあたっては、平成 17 年 5 月末時点において保有していた不動産等 71 物件および平成 17 年 9 月 1 日までに取得を発表した下記物件を対象として予想しております。なお、本日付で売却を発表いたしました 2 物件（シティフォーラム上本郷、ワコーレ東日暮里）を除き、平成 17 年 11 月（第 4 期）末まで物件の異動（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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                  |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 表 1：今期取得（予定）物件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                  |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | <table><tr><th>物件番号</th><th>取得（予定）日</th><th>物件名称</th><th>取得（予定）価格<br/>（百万円）</th></tr><tr><td>物件 1</td><td>平成 17 年 6 月 20 日</td><td>パシフィックレジデンス上目黒</td><td>1,000</td></tr><tr><td>物件 2</td><td>平成 17 年 8 月 5 日</td><td>パシフィックレジデンス白壁東</td><td>1,070</td></tr><tr><td>物件 3</td><td>平成 17 年 8 月 12 日</td><td>パシフィックリビュー長者丸</td><td>3,338</td></tr><tr><td>物件 4</td><td>平成 17 年 8 月 12 日</td><td>パシフィックリビュー銀座東</td><td>2,348</td></tr><tr><td>物件 5</td><td>平成 17 年 8 月 12 日</td><td>パシフィックリビュー多摩川</td><td>1,514</td></tr><tr><td>物件 6</td><td>平成 17 年 8 月 12 日</td><td>第 6 ゼルコバマンション</td><td>609</td></tr><tr><td>物件 7</td><td>平成 17 年 8 月 12 日</td><td>メゾン後楽園</td><td>710</td></tr><tr><td>物件 8</td><td>平成 17 年 8 月 12 日</td><td>ルラシオン王子</td><td>1,027</td></tr><tr><td>物件 9</td><td>平成 17 年 8 月 19 日</td><td>パシフィックレジデンス代々木公園</td><td>1,310</td></tr><tr><td>物件 10</td><td>平成 17 年 9 月 1 日</td><td>ウインザーハウス広尾</td><td>2,000</td></tr><tr><td>物件 11</td><td>（注 1）</td><td>レアール南青山（取得予定）</td><td>1,030</td></tr><tr><td>物件 12</td><td>（注 2）</td><td>SOHO 北青山（取得予定）</td><td>1,160</td></tr><tr><td>物件 13</td><td>平成 17 年 9 月 1 日</td><td>パシフィックレジデンス大井</td><td>1,120</td></tr></table> | 物件番号             | 取得（予定）日          | 物件名称              | 取得（予定）価格<br>（百万円） | 物件 1 | 平成 17 年 6 月 20 日 | パシフィックレジデンス上目黒 | 1,000 | 物件 2 | 平成 17 年 8 月 5 日 | パシフィックレジデンス白壁東 | 1,070 | 物件 3 | 平成 17 年 8 月 12 日 | パシフィックリビュー長者丸 | 3,338 | 物件 4 | 平成 17 年 8 月 12 日 | パシフィックリビュー銀座東 | 2,348 | 物件 5 | 平成 17 年 8 月 12 日 | パシフィックリビュー多摩川 | 1,514 | 物件 6 | 平成 17 年 8 月 12 日 | 第 6 ゼルコバマンション | 609 | 物件 7 | 平成 17 年 8 月 12 日 | メゾン後楽園 | 710 | 物件 8 | 平成 17 年 8 月 12 日 | ルラシオン王子 | 1,027 | 物件 9 | 平成 17 年 8 月 19 日 | パシフィックレジデンス代々木公園 | 1,310 | 物件 10 | 平成 17 年 9 月 1 日 | ウインザーハウス広尾 | 2,000 | 物件 11 | （注 1） | レアール南青山（取得予定） | 1,030 | 物件 12 | （注 2） | SOHO 北青山（取得予定） | 1,160 | 物件 13 | 平成 17 年 9 月 1 日 | パシフィックレジデンス大井 | 1,120 |
|        | 物件番号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 取得（予定）日          | 物件名称             | 取得（予定）価格<br>（百万円） |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 6 月 20 日 | パシフィックレジデンス上目黒   | 1,000             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 5 日  | パシフィックレジデンス白壁東   | 1,070             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 12 日 | パシフィックリビュー長者丸    | 3,338             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 12 日 | パシフィックリビュー銀座東    | 2,348             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 12 日 | パシフィックリビュー多摩川    | 1,514             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 12 日 | 第 6 ゼルコバマンション    | 609               |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 12 日 | メゾン後楽園           | 710               |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 12 日 | ルラシオン王子          | 1,027             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 平成 17 年 8 月 19 日 | パシフィックレジデンス代々木公園 | 1,310             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 平成 17 年 9 月 1 日  | ウインザーハウス広尾       | 2,000             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | 物件 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | （注 1）            | レアール南青山（取得予定）    | 1,030             |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
| 物件 12  | （注 2）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SOHO 北青山（取得予定）   | 1,160            |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
| 物件 13  | 平成 17 年 9 月 1 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | パシフィックレジデンス大井    | 1,120            |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | （注 1）原則として、平成 17 年 9 月 30 日までの間で売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
|        | （注 2）原則として、平成 17 年 9 月 30 日までの間で売主と本投資法人が別途合意する日に取得する予定です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                  |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |
| 投資口の発行 | ・平成 17 年 5 月末現在の 101,845 口に加え、平成 17 年 6 月 14 日に公募により追加発行された新投資口（41,000 口）、平成 17 年 7 月 8 日に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によって追加発行された口数（1,482 口）を合計した 144,327 口その他、平成 17 年 11 月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   | ・賃貸事業収益については、前期末保有 71 物件、前項「運用資産」表 1 記載の今期取得（予定）12 物件の運用による営業収益、およびシティフォーラム上本郷、ワコーレ東日暮里の売却による収益に基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。<br>・一般的に、取得する資産にかかる取得年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、平成 17 年 1 月以降取得した物件について、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため第 4 期において費用計上されません。<br>・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。<br>・減価償却費については、付随費用を含めて定額法により算出しており、799 百万円を想定しております。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |                   |                   |      |                  |                |       |      |                 |                |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |       |      |                  |               |     |      |                  |        |     |      |                  |         |       |      |                  |                  |       |       |                 |            |       |       |       |               |       |       |       |                |       |       |                 |               |       |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 営業外費用         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・一時的な費用として投資口の発行等に関連する費用を 34 百万円見込んでおります。</li> <li>・投資法人債の発行等に関連する費用のうち、当期償却分を 10 百万円見込んでおります。</li> </ul>                                                                                                 |
| 有利子負債         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 17 年 9 月 1 日現在の有利子負債残高は 66,920 百万円（短期借入金 14,620 百万円、長期借入金 42,300 百万円、投資法人債 10,000 百万円）です。前項「運用資産」表 1 の物件 11 及び物件 12 の取得に際しては、短期借入金等を調達予定です。その後は平成 17 年 11 月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。</li> </ul> |
| 1 口当たり分配金     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に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。</li> <li>・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。</li> </ul>                          |
| 1 口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| その他           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>                                                                         |