

平成 17 年 11 月 17 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 18 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 18 年 5 月期（平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 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、投資口の追加発行を行うことを決議しました。これに伴い、平成 18 年 5 月期（第 5 期）の運用状況の予想をお知らせするものです。なお、平成 17 年 9 月 1 日付「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」にて公表いたしました平成 17 年 11 月期（平成 17 年 6 月 1 日～平成 17 年 11 月 30 日）の運用状況の見通し（予想数値）につきましては、本決議による修正はございません。

2. 平成 18 年 5 月期の運用状況の予想の内容

	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
	百万円	百万円	円	円
平成 18 年 5 月期（第 5 期）	5,934	2,624	14,050	—
（ 参 考 ）				
平成 17 年 11 月期（第 4 期）	4,631	2,020	14,000	—

（注 1）平成 18 年 5 月期の予想期末発行投資口数 186,809 口を予定しております。

（注 2）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 18 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。

(注 3) 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。

(注 4) 本投資法人における第 5 期営業期間（平成 18 年 5 月期）は平成 17 年 12 月 1 日から平成 18 年 5 月 31 日までです。

(注 5) 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 18 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

平成 18 年 5 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 5 期：平成 17 年 12 月 1 日～平成 18 年 5 月 31 日（182 日）
運用資産	・平成 17 年 11 月 17 日時点で保有している 96 物件及び、平成 17 年 11 月 30 日に取得予定の 1 物件の計 97 物件から平成 17 年 11 月 25 日売却予定の 2 物件を控除した 95 物件に、第 5 期に取得予定の 14 物件を考慮した合計 109 物件を前提としております。また、第 5 期末（平成 18 年 5 月 31 日）までに第 5 期売却予定の 3 物件以外の異動がないことを前提としております。なお、上記以外の異動（新規物件の取得又は既存物件の売却等）により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・平成 17 年 5 月末現在の 144,327 口に加え、平成 17 年 11 月 17 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（41,000 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 186,809 口の他、平成 18 年 5 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。
有利子負債比率	・新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う借入金の返済、及び取得予定物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成 18 年 5 月 31 日現在の有利子負債比率は 45%程度となることを前提としています。 ・本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$ ・但し、今回発行する新投資口の発行価格により、上記有利子負債比率は変動する可能性があります。
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。 ・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。 ・減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、1,048 百万円を想定しております。
営業外費用	・一時的な費用として投資口の発行等に関連する費用を 35 百万円見込んでおります。
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。 ・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 18 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。