

平成 19 年 5 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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
執行役員 西 村 賢
(コード番号：8962)

投資信託委託業者名
東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
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
代表者名 代表取締役社長 山 内 章
問合せ先 取締役 高 野 剛
(TEL：03-5251-8528)

平成 19 年 11 月期（第 8 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 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日）の運用状況の予想について、下記の通りお知らせします。

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 19 年 11 月期（第 8 期）の運用状況の予想をお知らせするものです。なお、平成 19 年 1 月 24 日付「平成 18 年 11 月期（平成 18 年 6 月 1 日～平成 18 年 11 月 30 日）決算短信」にて公表しました平成 19 年 5 月期（平成 18 年 12 月 1 日～平成 19 年 5 月 31 日）の運用状況の予想につきましては、本決議による修正はありません。

2. 平成 19 年 11 月期の運用状況の予想の内容

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
平成 19 年 11 月期 (第 8 期)	8,250	3,254	3,252	13,100	—

(注 1) 平成 19 年 11 月期の予想期末発行済投資口数 248,291 口を予定しています。

(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。

(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) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 19 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。



日本レジデンシャル投資法人

平成 19 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 8 期：平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 年 11 月 30 日（183 日）
運用資産	・平成 19 年 5 月 31 日時点で保有している 116 物件に、第 8 期に取得予定の 13 物件を考慮した合計 129 物件を前提としています。また、第 8 期末（平成 19 年 11 月 30 日）までに譲渡予定の 3 物件以外の異動がないことを前提としています。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 19 年 5 月 31 日現在の 186,809 口に加え、平成 19 年 5 月 31 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（60,000 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 248,291 口の他、平成 19 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。
有利子負債比率	・平成 19 年 5 月 31 日現在の有利子負債比率は約 56.2%です。新投資口の追加発行等による出資総額の増加やこれに伴う手取金及び第 8 期譲渡予定 3 物件の売買代金の一部を借入金の返済に充当するため、平成 19 年 11 月 30 日現在の有利子負債比率は約 44.0%に低下する予定です。 ・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います。 $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$ ・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。
営業収益	・賃貸事業収益は、取得済資産については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しており、取得予定資産については直近日現在で有効な賃貸借契約及び現所有者からの情報（リーシング状況等）をもとに、市場環境及び物件の競争力等を勘案して算出しています。 ・第 8 期に譲渡予定の 3 物件に係る不動産等売却益として 412 百万円を含めています。
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います。 ・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います。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ます。減価償却費は対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、1,502 百万円を想定しています。 ・租税公課は、190 百万円を想定しています。なお、平成 19 年 1 月以降に取得した 10 物件及び第 8 期に取得予定の 13 物件に係る固定資産税及び都市計画税の精算分は、各物件の取得原価に算入されるため営業費用にはなりません。
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 50 百万円見込んでいます。
1 口当たり分配金	・1 口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。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います。 ・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います。 ・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います。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 19 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。