



NOMURA
Residential Fund

平成 21 年 11 月 18 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
野村不動産レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 濱田 信幸
(コード番号：3240)

資産運用会社名
野村不動産投信株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 辰夫
問合せ先 取締役レジデンス運用本部長 齋 正臣
TEL. 03-3365-7729

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

野村不動産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 21 年 11 月 18 日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 27,400 口
- (2) 払込金額 未定
(発行価額) (平成 21 年 11 月 30 日（月曜日）から平成 21 年 12 月 3 日（木曜日）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催される役員会において決定する。)
- (3) 募集方法 一般募集とし、野村証券株式会社（主幹事会社）、日興コーディアル証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社、みずほ証券株式会社及びメリルリンチ日本証券株式会社（以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。
なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に 0.90～1.00 を乗じた価格（1 円未満切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。
- (4) 引受契約の内容 引受人は、下記(7)に記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（作成された場合）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。

- (6) 申 込 期 間 発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。
- (7) 払 込 期 日 平成 21 年 12 月 7 日（月曜日）から平成 21 年 12 月 10 日（木曜日）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の 5 営業日後の日とする。
- (8) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は今後開催する役員会において決定する。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

- (1) 売 出 人 及 び 野村証券株式会社 1,370 口
売 出 投 資 口 数 なお、売出投資口数は上限を示したものである。一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案の上、発行価格等決定日に決定される。
- (2) 売 出 価 格 未定
(発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は、一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。)
- (3) 売 出 方 法 一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹事会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から 1,370 口を上限として借入れる本投資法人の投資口の売出しを行う。
- (4) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (5) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 一般募集における払込期日の翌営業日とする。
- (7) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は今後開催する役員会において決定する。
- (8) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行

- (1) 募 集 投 資 口 数 1,370 口
- (2) 払 込 金 額 未定
(発 行 価 額) (払込金額（発行価額）は、一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。)
- (3) 割当先及び投資口数 野村証券株式会社 1,370 口
- (4) 申 込 単 位 1 口以上 1 口単位
- (5) 申込期間（申込期日） 平成 21 年 12 月 22 日（火曜日）
- (6) 払 込 期 日 平成 21 年 12 月 24 日（木曜日）
- (7) 上記(5)記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (8) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は今後開催する役員会において決定する。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（作成された場合）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。

- (9) 一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

前記「2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のオーバーアロットメントによる売出しは、前記「1. 公募による新投資口発行（一般募集）」に記載の一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の主幹会社である野村証券株式会社が本投資法人の投資主から1,370口を上限として借入れる本投資法人の投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）です。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は1,370口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借入れた投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資法人の投資口を取得させるために、本投資法人は平成21年11月18日（水曜日）開催の本投資法人役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口1,370口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成21年12月24日（木曜日）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成21年12月16日（水曜日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る投資口数を上限とする本投資法人の投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた全ての投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る投資口数に至らない投資口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資法人の投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る投資口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する投資口数を減じた投資口数について、野村証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資法人の投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われぬ場合があります。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	96,765口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	27,400口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	124,165口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	1,370口(注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	125,535口(注)

(注) 上記「3. 第三者割当による新投資口発行」の募集投資口数の全口数に対し野村証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の数字です。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産の取得による外部成長を図るとともに、借入金の一部返済による財務の健全性の向

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（作成された場合）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。

上を図るため、市場動向、分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

11,513,235,000円（上限）

（注）一般募集における手取金10,964,986,000円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限548,249,000円を併せたものです。また、上記金額は平成21年11月6日（金曜日）現在の東京証券取引所における終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

調達する資金については、本日付で別途公表した「資産の取得に関するお知らせ」でお知らせした取得予定資産の取得資金及び短期借入金2,240,000,000円の返済の一部に充当する予定です。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人の指定する販売先として、野村不動産株式会社（以下「野村不動産」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資法人の投資口のうち2,740口を販売する予定です。野村不動産は、本日現在、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している野村不動産投信株式会社の唯一の株主である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社です。

6. 今後の見通し

本日付で公表した「平成22年5月期及び平成22年11月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。なお、平成21年11月期の運用状況の予想については、平成21年7月15日に発表した「平成21年5月期（平成20年12月1日～平成21年5月31日）決算短信」から変更ありません。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成20年5月期	平成20年11月期	平成21年5月期
1口当たり当期純利益(円) (注)	13,810円	14,144円	13,909円
1口当たり分配金(円)	12,127円	14,144円	13,910円
実績配当性向	99.9%	99.9%	100.0%
1口当たり純資産(円)	567,802円	569,819円	569,585円

（注）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成20年5月期	平成21年11月期	平成21年5月期
始 値	693,000円	447,000円	346,000円
高 値	729,000円	459,000円	400,000円
安 値	390,000円	280,000円	287,600円

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（作成された場合）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。

終 値	450,000 円	345,000 円	398,000 円
-----	-----------	-----------	-----------

②最近 6 ヶ月間の状況

	平成 21 年 6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
始 値	393,000 円	391,000 円	415,000 円	430,000 円	430,000 円	430,000 円
高 値	419,000 円	416,000 円	433,000 円	445,000 円	445,000 円	439,000 円
安 値	383,000 円	373,000 円	403,000 円	411,000 円	419,000 円	390,000 円
終 値	390,000 円	416,000 円	427,000 円	428,000 円	430,000 円	396,000 円

(注) 平成 21 年 11 月の投資口価格については、平成 21 年 11 月 17 日現在で表示しています。

③発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成 21 年 11 月 17 日
始 値	405,000 円
高 値	405,000 円
安 値	390,000 円
終 値	396,000 円

(3) 最近 3 営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・公募増資

発 行 期 日	平成 20 年 2 月 13 日
調 達 資 金 の 額	11,918,279,100 円
発 行 価 額	436,567 円
募集時における 発行済投資口数	68,100 口
当該募集による 発行投資口数	27,300 口
募集後における 発行済投資口総数	95,400 口
発行時における 当初の資金使途	全額を借入金の返済等に充当
発行時における 支出予定時期	平成 20 年 2 月
現時点における 充 当 状 況	上記支出予定時期にその全額を借入金の返済等に充当済みです。

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 20 年 3 月 11 日
調 達 資 金 の 額	595,913,955 円
発 行 価 額	436,567 円

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（作成された場合）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。

募集時における 発行済投資口数	95,400口
当該募集による 発行投資口数	1,365口
募集後における 発行済投資口総数	96,765口
割 当 先	野村證券株式会社
発行時における 当初の資金用途	全額を借入金の返済等に充当
発行時における 支出予定時期 (注)	平成20年2月
現時点における 充 当 状 況	上記支出予定時期にその全額を借入金の返済等に充当済みです。

(注) 公募増資も含めた支出予定時期を記載しています。

8. その他（売却・追加発行等の制限）

- ① 平成21年5月31日（平成21年5月期末）現在、本投資法人の投資口を12,500口保有している野村不動産は、一般募集の対象となる投資口のうち2,740口を取得予定です。同社は、一般募集に関連して、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集の払込期日の翌営業日の6ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、その保有する本投資法人の投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資法人の投資口の貸し渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- ② 一般募集に関連して、本投資法人は、主幹事会社である野村證券株式会社との間で、一般募集に係る発行価格等決定日から一般募集の払込期日の翌営業日の3ヶ月後の応当日までの期間中、主幹事会社である野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、本投資法人の投資口の発行等（但し、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事会社である野村證券株式会社は、それぞれの上記期間中にその裁量で当該合意の全部又は一部を解除する権限を有しています。

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.nre-rf.co.jp>

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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（作成された場合）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。