



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 棗 正臣
TEL. 03-3365-7729

平成 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期の運用状況の予想について

平成 20 年 5 月期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月末日）及び平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月末日）における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。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

	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
平成 20 年 5 月期 (第 3 期)	3,226 百万円	1,069 百万円	1,068 百万円	11,043 円	—
平成 20 年 11 月期 (第 4 期)	3,693 百万円	1,276 百万円	1,275 百万円	13,180 円	—

【参考】

平成 20 年 5 月期：予想期末発行済投資口数 96,765 口 1口当たり予想当期純利益 11,043 円
平成 20 年 11 月期：予想期末発行済投資口数 96,765 口 1口当たり予想当期純利益 13,180 円

【注記】

- かかる予想数値は別紙「平成 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期 運用状況の予想の前提条件」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、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、経常利益、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。
- 本投資法人は、現在 105 物件の不動産及び不動産信託受益権を保有しており、加えて、別紙「平成 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期 運用状況の予想の前提条件 運用資産」記載のとおり、平成 20 年 11 月期（第 4 期）末までに 26 物件の不動産及び不動産信託受益権を取得する予定です。
- 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：兜倶楽部、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、本投資法人の平成 20 年 5 月期及び平成 20 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（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。

【ご参考】

平成 20 年 5 月期及び平成 20 年 11 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 20 年 5 月期（第 3 期）：平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日 ● 平成 20 年 11 月期（第 4 期）：平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が本日現在保有している 105 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、平成 20 年 5 月期（第 3 期）末までに 24 物件、平成 20 年 11 月期（第 4 期）末までに 2 物件の不動産及び不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。 ● 取得予定資産のうち、（仮称）プライムアーバン長町一丁目、（仮称）プライムアーバン八乙女中央、（仮称）プライムアーバン北大前、（仮称）プライムアーバン宮の沢、（仮称）プライムアーバン大通東、（仮称）プライムアーバン知事公館、（仮称）プライムアーバン円山、プライムアーバン白山、アーバンステージ行徳、（仮称）プライムアーバン北 24 条、（仮称）プライムアーバン金山の 11 物件を平成 20 年 2 月に、ベネフィス香椎ヴェルベーナ、（仮称）プライムアーバン中野上高田、（仮称）プラウドフラット横浜、（仮称）プラウドフラット上大岡、ベネフィス博多東グランスイート、（仮称）プライムアーバン目黒大橋ヒルズ、（仮称）プライムアーバン田園調布南、ベネフィス千早グランスイート、（仮称）プライムアーバン大通南の 9 物件を平成 20 年 3 月に、（仮称）プラウドフラット渋谷桜丘、（仮称）プラウドフラット新宿河田町、（仮称）プラウドフラット新大塚、（仮称）プラウドフラット門前仲町Ⅱの 4 物件を平成 20 年 4 月に、それぞれ取得することを前提としています（以下、これら 24 物件を総称して「第 3 期中取得予定資産」といいます。）。また、取得予定資産のうち、（仮称）プラウドフラット門前仲町Ⅰを平成 20 年 8 月に、（仮称）プラウドフラット白金高輪を平成 20 年 9 月に、それぞれ取得することを前提としています（以下、これら 2 物件を総称して「第 4 期中取得予定資産」といいます。）。 ● 運用状況の予想にあたっては、第 3 期中取得予定資産及び第 4 期中取得予定資産を上記日付に取得したものとみなし、平成 20 年 11 月期末日まで異動（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います。 ● 平成 20 年 5 月期（第 3 期）の実質運用期間は 183 日、平成 20 年 11 月期（第 4 期）の実質運用期間は 183 日として算出しています。 ● 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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸事業収益については、各資産の現所有者等より提供を受けた情報、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、算出しています。 ● 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いが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 20 年 5 月期及び平成 20 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（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。

項 目	前 提 条 件
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、各資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、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。 ● 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、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため費用計上されません。従いまして、平成19年中に取得済の資産（取得済資産）については平成20年度の固定資産税及び都市計画税から費用計上され、平成20年中に取得予定の資産については、平成21年度の固定資産税及び都市計画税から費用計上されることとなります。 ● 建物の修繕費は、資産運用会社（野村不動産投信株式会社）が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 賃貸事業費用は、平成20年5月期（第3期）に1,299百万円及び平成20年11月期（第4期）に1,395百万円と想定しています。また減価償却費は、平成20年5月期（第3期）に554百万円及び平成20年11月期（第4期）に644百万円と想定しています。なお、資産運用会社への資産運用報酬のうち、資産運用報酬Ⅲについては、本投資法人の規約及び資産運用会社との資産運用委託契約の定めにより、平成20年5月期（第3期）以降に適用される前提で算出しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 営業外費用としては、平成20年5月期（第3期）の一時的な費用として平成20年1月21日開催の役員会で決定した新投資口の発行等にかかる費用として、53百万円を見込んでいます。その他、支払利息として平成20年5月期（第3期）に388百万円及び平成20年11月期（第4期）に444百万円を見込んでいます。
借入れ	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人は、本日現在、46,700百万円の借入残高があります。このうちの10,600百万円と平成20年2月上旬に取得予定の物件の取得資金として調達を予定している借入金1,600百万円と合わせた12,200百万円については、今回募集する新投資口の追加発行等による手取金により返済を行い、その後新規物件の取得にあわせ借入を行い平成20年5月期末（第3期末）時点で53,870百万円の借入残高となる前提で算出しています。 ● 平成20年11月期（第4期）は、新規に総額4,848百万円の借入れを行うこと、並びに、当該借入れ以降、平成20年11月期末（第4期末）まで借入残高に変動がないことを前提として算出しています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである68,100口に加えて、平成20年1月21日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行（27,300口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限1,365口）によって新規に発行される予定の合計28,665口が全て発行されることを前提としています。 ● 上記のほか、平成20年11月期末（第4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。 ● 1口当たり当期利益及び分配金は、今回募集する投資口数を含む各営業期間の予想期末発行済投資口数96,765口により算出しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成20年5月期及び平成20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（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。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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、上場規則、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20年5月期及び平成20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（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。