



平成 20 年 6 月 17 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 棗 正臣
TEL. 03-3365-7729

平成 20 年 11 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 1 月 21 日付で公表した平成 20 年 11 月期（平成 20 年 6 月 1 日～平成 20 年 11 月末日）の運用状況の見通し（予想数値）について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 修正の理由

本投資法人は、本日、資産の運用を委託する資産運用会社である野村不動産投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）と、資産運用委託契約における本投資法人から資産運用会社への委託業務に対する報酬（以下「資産運用報酬」といいます。）のうち、運用報酬Ⅲ（以下「インセンティブ報酬」といいます。）にかかる定めを変更することについて合意いたしました。

本件の変更は、平成 20 年 7 月 31 日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、本投資法人の規約変更にかかる承認決議が得られることを停止条件として効力を生じるものですが、効力の発生により、平成 20 年 11 月期においては当該報酬が発生しないこととなることから、その後の保有物件数、借入金の変動等も踏まえ、運用状況の予想の修正を行うものです。

(注) 資産運用委託契約の変更については、本日付「資産運用委託契約の一部変更に関するお知らせ」を、規約変更案の概要については、本日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください。

2. 修正の内容

	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
前回発表予想 (A)	3,693 百万円	1,276 百万円	1,275 百万円	13,180 円	—
今回修正予想 (B)	3,769 百万円	1,340 百万円	1,339 百万円	13,840 円	—
増減額 (B) - (A)	76 百万円	63 百万円	63 百万円	660 円	—
増減率	2.1%	5.0%	5.0%	5.0%	—

【参考】 期末発行済投資口数 96,765 口

- (注1) かかる予想数値は別紙「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。
- (注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。
- (注3) 単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入し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URL : <http://www.nre-rf.co.jp>

【ご参考】

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 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 131 物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、平成 20 年 8 月 5 日及び同年 9 月 5 日にそれぞれ（仮称）プラウドフラット門前仲町 I 及び（仮称）プラウドフラット白金高輪（以下、総称して「取得予定資産」といいます。）を取得する以外は、平成 20 年 11 月期末日まで異動（新規物件の取得又は保有物件の売却等）がないことを前提としています。 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、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、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、算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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（105 物件）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 年中に取得済又は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、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、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、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 1,450 百万円と想定しています。また減価償却費は 689 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、インセンティブ報酬については、平成 20 年 7 月 31 日に開催予定の本投資法人の投資主総会において、規約変更にかかる承認決議が得られ、インセンティブ報酬にかかる変更の効力が生じる結果、平成 20 年 11 月期にはインセンティブ報酬が発生しない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、支払利息として 497 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、61,724 百万円の借入残高がありますが、取得予定資産の取得資金等として、新規に総額 4,848 百万円の借入れを行う以外には、平成 20 年 11 月期末日まで借入残高に変動がないことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口総数 96,765 口を前提とし、平成 20 年 11 月期末日まで、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。