NOMURA
Residential Fund

平成 19 年 1 月 11 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　濵田信幸
（コード番号：3240）
投資信託委託業者名
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 19 年 5 月期及び平成 19 年 11 月期の運用状況の予想について

平成 19 年 5 月期（平成 18 年 8 月 3 日～平成 19 年 5 月末日）及び平成 19 年 11 月期（平成 19 年 6 月 1 日～平成 19 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	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
平成 19 年 5 月期（第 1 期）	百万円 2,255	百万円 484	円 7,118	－
平成 19 年 11 月期（第 2 期）	百万円 2,354	百万円 909	円 13,359	－

【参考】
平成 19 年 5 月期　：予想期末発行済投資口数　68,100 口　　1 口当たり予想当期純利益　7,118 円
平成 19 年 11 月期：予想期末発行済投資口数　68,100 口　　1 口当たり予想当期純利益　13,359 円

【注記】
1. 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 620 千円と仮定しております。
2. かかる予想数値は別紙「平成 19 年 5 月期及び平成 19 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、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。
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。
4. 本投資法人における平成 19 年 5 月期（第 1 期）は平成 18 年 8 月 3 日から平成 19 年 5 月末日までです。なお、平成 19 年 11 月期（第 2 期）以降の各営業期間は、毎年 6 月 1 日から 11 月末日まで及び 12 月 1 日から翌年 5 月末日までとなります。
5. 本投資法人は、現在 57 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 19 年 5 月期及び平成 19 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 19 年 11 月期（第 2 期）末までに 31 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。
6. 本投資法人の上場予定日は平成 19 年 2 月 14 日です。
7. 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

＊ 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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 19 年 5 月期及び平成 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。

【ご参考】

平成19年5月期及び平成19年11月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
運用資産	● 本投資法人は、本日現在保有している57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、今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって、平成19年11月期（第2期）末までに31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、プラウドフラット代々木上原、プライムアーバン田町、プライムアーバン飯田橋、プライムアーバン学芸大学、プライムアーバン西新宿Ⅰ、プライムアーバン三軒茶屋、プライムアーバン大塚、プライムアーバン葛西Ⅱ、プライムアーバン行徳駅前、プライムアーバン西船橋、アーバンステージ勝どき、アーバンステージ池上、プライムアーバン葵、プレゼンスS17及びプレゼンスN14の15物件を平成19年2月22日に、プラウドフラット清澄白河、プライムアーバン西新宿Ⅱ及びプライムアーバン新宿内藤町の3物件を平成19年2月28日に、プライムアーバン江坂Ⅰを平成19年3月1日に、プライムアーバン江坂Ⅱを平成19年3月9日に、アーバンステージ駒込、クラッセ大通公園及びプレゼンスS1の3物件を平成19年3月30日に、プラウドフラット初台、プラウドフラット目黒行人坂、プラウドフラット神楽坂、プラウドフラット三軒茶屋、プラウドフラット蒲田及びプラウドフラット五橋の6物件を平成19年5月1日に、それぞれ取得することを前提としています（以下、これら29物件を総称して「第1期中取得予定資産」といいます。）。また、取得予定資産のうち、プラウドフラット隅田リバーサイド及びプラウドフラット早稲田の2物件を平成19年6月1日に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2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1期中取得予定資産及び第2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19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19年5月期（第1期）の実質運用期間は247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	● 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。
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、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18年中に取得済の資産（取得済資産）については平成19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19年中に取得予定の資産については、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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成19年5月期及び平成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。

	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。 ● 減価償却費は平成 19 年 5 月期（第 1 期）に 400 百万円及び平成 19 年 11 月期（第 2 期）に 380 百万円と想定しています。
営業外費用	● 営業外費用としては、平成 19 年 5 月期（第 1 期）の一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用・創業費見込額 228 百万円を見込んでいます。その他、支払利息として平成 19 年 5 月期（第 1 期）に 215 百万円及び平成 19 年 11 月期（第 2 期）に 240 百万円を見込んでいます。
借入れ	● 本投資法人は、本日現在、29,300 百万円の借入残高がありますが、今回募集する新投資口の追加発行等による手取金及び証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家からの新規の借入れにより返済を行い、その後新規物件の取得にあわせ借入を行い平成 19 年 5 月期末（第 1 期末）時点で約 27,200 百万円の借入残高となる前提で算出しています。 ● 平成 19 年 11 月期（第 2 期）は、新規に総額約 3,500 百万円の借入れを行うこと、並びに、当該借入れ以降、平成 19 年 11 月期末（第 2 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	● 本日現在発行済みである 18,330 口に加えて、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行（47,400 口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 2,370 口）によって新規に発行される予定の合計 49,770 口が全て発行されることを前提としています。 ● 平成 19 年 11 月期末（第 2 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 口当たりの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 68,100 口により算出しています。
1 口当たり分配金	● 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	● 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 19 年 5 月期及び平成 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。