



NOMURA
Residential Fund

平成 20 年 11 月 27 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 橐 正臣
TEL. 03-3365-7729

取得予定資産におけるプロパティ・マネジメント委託先等の変更に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり取得予定資産におけるプロパティ・マネジメント委託先兼マスターリース会社（以下、「PM・ML 会社」といいます。）等の変更につき、売主と合意しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の概要

(1) 対象物件（取得予定資産）

物件名称	所在地
(仮称) プライムアーバン鶴舞	名古屋市中区

(注) 上記取得予定資産の概要については、平成 19 年 5 月 30 日付「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

以下、上記取得予定資産を「本物件」といいます。

(2) PM・ML 会社

変更前 PM・ML 会社	変更後 PM・ML 会社
エスビーエーマネジメント株式会社	株式会社長谷工ライブネット

(注) 変更後 PM・ML 会社は、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

(3) 変更の理由・経緯

本投資法人は、エスビーエーマネジメント株式会社（変更前 PM・ML 会社）が平成 20 年 9 月 22 日付で破産手続開始決定を受けたことに伴い、本物件の PM・ML 会社の変更等の対応について売主と継続的に協議を行ってまいりました。

その結果、本物件の所在エリアにおける運営実績及び業務遂行能力、委託先の集約効果等を総合的に勘案し、本日、上記 PM・ML 会社の変更について売主と合意したものです。

また、本物件のマスターリース種別は「パス・スルー型」を予定していますが、平成 21 年 2 月末日時点の稼働状況により、本物件の取得日（平成 21 年 3 月 5 日予定）から 1 年間については、エン

ドテナントとの賃貸借が開始されるまでの期間について、売主等が一定の区画を賃借することについて併せて合意しました。

これにより、本物件の取得日から1年間について、マスターリースにかかる変更前PM・ML会社との合意（平成21年2月末日時点において、本投資法人が、本物件の取得日から1年間のマスターリース種別を「パス・スルー型」又は「賃料保証型」のいずれかから選択）と同程度のリーシングリスクの軽減が図られることとなります。

（注）「パス・スルー型」とは、エンドテナントとの間の賃貸借に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払う形態をいい、「賃料保証型」とは、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている形態をいいます。

2. 今後の見通し

本物件の取得は、平成21年3月5日（平成21年5月期）を予定しており、平成20年11月期（平成20年6月1日～平成20年11月30日）については、運用状況への影響はありません。

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>