

平成 27 年 5 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 松村 省三
(コード番号：3240)

資産運用会社名
野村不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 安部 憲生
問合せ先 NRF運用部長 大平 哲也
03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp

平成 27 年 11 月期の運用状況の予想に関するお知らせ（参考）

本投資法人は、平成 27 年 11 月期（平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本運用状況の予想は、本日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載の、野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び本投資法人を新設合併消滅法人とする新設合併（以下「本合併」といいます。）の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、本運用状況の予想は、本合併が成立した際の新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日の前日までの期間（みなし営業期間）に関する本投資法人の運用状況の予想ではありませんので、ご注意ください。

本合併が成立した際の新投資法人の運用状況の予想については、本日付で公表しました「野村不動産マスターファンド投資法人、野村不動産オフィスファンド投資法人及び野村不動産レジデンシャル投資法人の合併後の平成 28 年 2 月期及び平成 28 年 8 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。

記

1. 平成 27 年 11 月期運用状況の予想

	営業収益	営業利益	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 27 年 11 月期	百万円 5,482	百万円 2,420	百万円 1,866	百万円 1,865	円 11,600	—

【参考】 予想期末発行済投資口数 160,800 口 予想 1 口当たり当期純利益 11,600 円

【注記】

- 平成 27 年 11 月期の予想数値は別紙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、営業利益、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、本合併の成立を前提とするものではありません。なお、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。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 公表の理由

平成 27 年 6 月 1 日より開始する平成 27 年 11 月期の営業期間について、運用状況の予想に関する開示の連続性の観点よりお知らせするものです。上記の予想数値については平成 27 年 7 月 15 日に予定している平成 27 年 5 月期（平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日）の決算発表時に、適宜前提条件を見直しの上、再度お知らせします。

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/>

【別紙】

平成 27 年 11 月期 運用状況の予想（参考）の前提条件

※ 本運用状況の予想は、本合併の成立を織り込んだものではなく、あくまでも開示の連続性の観点からご参考までにお知らせするものです。したがって、上記の前提条件は、本合併及びこれに関連する取引等がなかったものと仮定したものであります。

項 目	前 提 条 件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 11 月期（第 18 期）：平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 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 152 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。）から、平成 27 年 3 月 24 日、平成 27 年 4 月 21 日及び平成 27 年 5 月 19 日に公表しました各「資産の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、プライムアーバン鳥山、プライムアーバン日野、プライムアーバン芦花公園及びプライムアーバン南行徳Ⅲの 4 物件を平成 27 年 5 月 29 日に、プライムアーバン中落合及びプライムアーバン上馬の 2 物件を平成 27 年 6 月 1 日にそれぞれ譲渡する予定です（以下、これら 6 物件を総称して「譲渡予定資産」といいます）。 運用状況の予想にあたっては、譲渡予定資産を上記日付で譲渡する他は平成 27 年 11 月期末日まで運用資産の異動（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。 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"> 賃貸事業収入については、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。 第 18 期譲渡資産に係る売却益として 45 百万円（譲渡にかかる諸経費を控除しています。）を想定しています。
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。なお、取得済資産から譲渡予定資産を除いた合計 146 物件に対応する額として、想定される年税額のうち 311 百万円を賃貸事業費用に計上しています。 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。 プロパティ・マネジメント報酬は、過去の実績等を勘案の上、想定される額を費用として計上しています。 賃貸事業費用は 2,349 百万円と想定しています。そのうち、減価償却費は 1,054 百万円と想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として 544 百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、91,130 百万円の有利子負債残高があります。 平成 27 年 11 月期末（第 18 期末）までに借入金 9,790 百万円の返済期限が到来します。 約定弁済 90 百万円を行う他、譲渡予定資産の売却代金等の手元資金から 3,300 百万円を返済することを想定しています。 この結果、平成 27 年 11 月期末（第 18 期末）時点の有利子負債残高は 87,740 百万円となることを想定しています。 上記以外には、有利子負債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 160,800 口を前提とし、平成 27 年 11 月期末（第 18 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。

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。