

平成 27 年 8 月 4 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 9 月期（最終営業期間）の運用状況 及び合併交付金の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 27 年 5 月 27 日に公表しました「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」のとおり、本投資法人、野村不動産マスターファンド投資法人（以下「NMF」といいます。）及び野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）を新設合併消滅法人とし、平成 27 年 10 月 1 日を新設合併設立法人（以下「新投資法人」といいます。）の成立日とする新設合併（以下「本合併」といいます。）を行う予定ですが、本投資法人の最終営業期間である平成 27 年 9 月期（平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日）の運用状況及び最終営業期間の金銭の分配の代わりとして支払われる予定の合併交付金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 27 年 9 月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 合併交付金
平成 27 年 9 月期 (最終営業期間)	百万円 3,697	百万円 1,558	百万円 1,187	百万円 1,186	円 7,700

(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 7,377 円

【注記】

- 運用状況の予想に係る対象期間は、平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日の 4 ヶ月間です。
- 上記予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本合併に係る手続の進捗、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 口当たり合併交付金は変動する可能性があります。また、本予想は合併交付金の額を保証するものではありません。なお、合併交付金の詳細については注記 3. をご参照ください。
- 新投資法人は、本投資法人の最終営業期間の金銭の分配の代わりとして、本投資法人の分配可能利益に基づき、新投資法人の成立日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（各新設

合併消滅法人並びに投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）第 149 条の 13 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主を除きます。）

（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（新投資法人の成立日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を新投資法人の成立日の前日における本投資法人の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1 円未満切捨て）を支払う予定です。そのため、投資口買取請求権の行使状況によって合併交付金の金額は変動しますが、現時点では当該行使状況が確定していないため、上表には投資口買取請求権の行使がないことを前提とする金額を記載しています。

4. 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。
5. 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 7 月 31 日に公表しました「投資主総会における新設合併契約の承認議案等の可決に関するお知らせ」のとおり、平成 27 年 7 月 30 日開催の NMF 及び NOF の投資主総会並びに同月 31 日開催の本投資法人の投資主総会において、新設合併契約の承認議案及び資産運用委託契約の解約議案（本投資法人及び NOF のみ）がいずれも可決されたことに伴い、現時点における最終営業期間の運用状況及び合併交付金の予想を公表するものです。

なお、新投資法人の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想については、平成 27 年 5 月 27 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。

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/>

平成 27 年 9 月期（最終営業期間）運用状況の予想に当たっての前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第 18 期営業期間（最終営業期間）：平成 27 年 6 月 1 日～平成 27 年 9 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 146 物件の不動産及び不動産信託受益権につき、平成 27 年 9 月期（第 18 期）（最終営業期間）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、取得済資産の合計 146 物件に対応する額として、想定される年税額のうち 256 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 1,613 百万円と想定しています。そのうち、減価償却費は 703 百万円と想定しています。 その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者及び専門家への報酬等）は 525 百万円と想定しています。なお、資産運用委託契約、資産保管業務委託契約、一般事務委託契約等に基づき平成 27 年 9 月期（第 18 期）（最終営業期間）中に実施された業務に係る報酬であって新投資法人の成立後に支払われるものについては、本投資法人の平成 27 年 9 月期（第 18 期）（最終営業期間）におけるその他営業費用として計上しています。
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 364 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、87,830 百万円の有利子負債残高があります。 平成 27 年 9 月期（第 18 期）（最終営業期間）末日までに返済期限が到来する借入金 9,790 百万円については、約定弁済 90 百万円を行う他、残額の 9,700 百万円については、借換を行うことを前提としています。 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 9 月期（第 18 期）（最終営業期間）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。

項 目	前 提 条 件
1 口当たり 合併交付金	<ul style="list-style-type: none"> ● 合併交付金（1 口当たり合併交付金）は、平成 27 年 9 月期（第 18 期）（最終営業期間）の金銭の分配の代わりとして支払われるものであり、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。 ● 圧縮積立金を、合併交付金の一部として 52 百万円を取り崩して分配することを前提としています。 ● 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若しくは予期せぬ修繕の発生又は投資口買取請求権の行使状況等を含む種々の要因により、1 口当たり合併交付金の変動する可能性があります。
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。