



NOMURA
Residential Fund

平成 25 年 8 月 9 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 梶 正 臣
(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 福井 保 明
問合せ先 NRF投資責任者 梶 正 臣
03-3365-7729 nrf3240@nomura-re.co.jp

平成 25 年 11 月期運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、平成 25 年 7 月 16 日付決算短信にて公表した平成 25 年 11 月期（平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日）の運用状況の予想を、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。また、平成 26 年 5 月期（平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日）における運用状況の予想も、併せてお知らせいたします。

記

1. 平成 25 年 11 月期の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想（A）	5,141 百万円	2,379 百万円	1,827 百万円	1,826 百万円	12,100 円	—
今回修正発表予想（B）	5,351 百万円	2,515 百万円	1,906 百万円	1,905 百万円	12,100 円	—
増減額（B-A）	209 百万円	135 百万円	79 百万円	79 百万円	0 円	—
増減率	4.1%	5.7%	4.3%	4.3%	—	—

【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 11,851 円

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 11 月期運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期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（作成された場合）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。

2. 平成 26 年 5 月期の運用状況の予想

	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26年5月期	5,571百万円	2,561百万円	1,971百万円	1,969百万円	12,250円	—

【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 12,250 円

【注記】

1. かかる予想数値は別紙「平成 25 年 11 月期及び平成 26 年 5 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、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
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。
3. 本投資法人は、本日現在 151 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 25 年 11 月期及び平成 26 年 5 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 25 年 11 月期（第 14 期）末までに 7 物件の不動産を取得する予定です。
4. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

3. 公表の理由

本投資法人は、本日開催の役員会にて、新たな特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として新投資口の発行を決議いたしました。これに伴い、平成 25 年 11 月期の運用状況につき現時点における予想の修正を行うとともに、併せて平成 26 年 5 月期の運用状況の予想をお知らせするものです。

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/>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 25 年 11 月期運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期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（作成された場合）をご覧ください。また、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。

【別紙】

平成 25 年 11 月期及び平成 26 年 5 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
計算期間	- 平成 25 年 11 月期（第 14 期）：平成 25 年 6 月 1 日～平成 25 年 11 月 30 日 - 平成 26 年 5 月期（第 15 期）：平成 25 年 12 月 1 日～平成 26 年 5 月 31 日
運用資産	- 本投資法人が本日現在保有している 151 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、平成 25 年 11 月期（第 14 期）末までに 7 物件を取得する予定です。 - 取得予定資産である、アーバンステージ恵比寿、アーバンステージ目黒青葉台、アーバンステージ学芸大学、アーバンステージ日本橋浜町、アーバンステージ神楽坂、アーバンステージ池袋及びアーバンステージ堺筋本町の 7 物件は平成 25 年 9 月 3 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 7 物件を総称して「取得予定資産」といいます。）。 - 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得したものとみなし、平成 26 年 5 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	賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報、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	- 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、取得済資産及び取得予定資産 158 物件のうち、平成 25 年 11 月期（第 14 期）に対応する額として、取得済資産 151 物件から平成 25 年 5 月 30 日付で取得したアーバンステージ目白を除く取得済資産 150 物件及び平成 25 年 6 月 27 日付で譲渡したプライムアーバン北千束の想定される年税額のうち 258 百万円を賃貸事業費用に計上しています。また、平成 26 年 5 月期（第 15 期）に対応する額として、取得済資産 151 物件から平成 25 年 5 月 30 日付で取得したアーバンステージ目白を除く 150 物件及び取得予定資産のうち、アーバンステージ堺筋本町を加えた 151 物件の想定される年税額のうち 263 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、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。 - 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、平成 25 年 11 月期（第 14 期）に 2,234 百万円及び平成 26 年 5 月期（第 15 期）に 2,366 百万円と想定しています。そのうち減価償却費は、平成 25 年 11 月期（第 14 期）に 1,014 百万円及び平成 26 年 5 月期（第 15 期）に 1,058 百万円と想定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 25 年 11 月期運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期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（作成された場合）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。

項 目	前 提 条 件
営業外費用	平成 25 年 11 月期（第 14 期）の一時的な費用として平成 25 年 8 月 9 日開催の役員会で決定した新投資口の発行等にかかる費用として、31 百万円を見込んでいます。その他、支払利息等として平成 25 年 11 月期（第 14 期）に 566 百万円及び平成 26 年 5 月期（第 15 期）に 580 百万円を見込んでいます。
有利子負債	- 本投資法人は、本日現在、83,002 百万円の有利子負債残高があります。 - 平成 25 年 9 月に取得予定資産の取得資金の一部として新たに 6,960 百万円を借入れ、平成 25 年 8 月に既存借入金の約定弁済 90 百万円を返済することにより、平成 25 年 11 月期（第 14 期）末時点で 89,872 百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 - 平成 26 年 2 月に既存借入金の約定弁済 90 百万円を返済することにより、平成 26 年 5 月期（第 15 期）末時点で 89,782 百万円の有利子負債残高となる前提で算出しています。 - 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。但し、今回募集する投資口の発行価格等によっては、上記借入金の額又はその返済額が変動する可能性があります。
投資口	- 本日現在発行済みである 150,936 口に加えて、本新投資口発行のうち一般募集による投資口の追加発行（9,306 口）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 558 口）の合計 9,864 口が全て発行されることを前提としています。 - 上記のほか、平成 26 年 5 月期（第 15 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 口当たり当期純利益及び分配金は、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 160,800 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。 - 平成 25 年 11 月期（第 14 期）に圧縮積立金 40 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 25 年 11 月期運用状況の予想の修正及び平成 26 年 5 月期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（作成された場合）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。