

平成19年4月3日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人  
 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号  
 虎ノ門タワーズ オフィス  
 代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫  
 (コード番号：8986)  
 投資信託委託業者名 リプラス・リート・マネジメント株式会社  
 代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 岡 村 一 郎  
 問 い 合 せ 先 取 締 役 経 営 管 理 部 長 江 村 真 人  
 Tel. 03-5425-5600

平成19年9月期の運用状況の予想について

平成19年9月期（平成19年4月1日から平成19年9月30日）におけるリプラス・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、下記の通りです。

記

1. 平成19年9月期（第3期）運用状況の予想

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり分配金	一口当たり利益超過分配金
平成19年9月期 (第3期)	3,305百万円	1,323百万円	1,321百万円	13,549円	—

【参考】

平成19年9月期： 予想期末発行投資口数 97,500口（注）一口当たり予想当期純利益13,549円

【注記】

- 上記予想数値の算定にあたっては、新投資口の発行価額を一口当たり550千円と仮定しております。
- かかる予想数値は、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、不動産市場の推移、本投資法人を取り巻くその他の条件の変化、実際に決定される新投資口の発行価額等により、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び一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。
- 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おります。

以上

\* 本資料の配布先： 兎クラブ、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アドレス： <http://www.re-plus-ri.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成19年9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。  
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは当該証券の発行法人または当該証券の保有社より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【別紙】

平成 19 年 9 月期運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
資産運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在保有している 66 物件に係る不動産及び不動産信託の受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加え、公募による新投資口の追加発行により調達した資金及び借入金をもって、26 物件に係る不動産信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、本投資法人が公募による新投資口の追加発行に係る払込期日の翌日以降、遅滞なく取得予定資産の取得を完了し、本日付で公表した「資産の譲渡に関するお知らせ」に記載した cMA-3(注)の一部を平成 19 年 9 月 30 日までに譲渡することを除き、平成 19 年 9 月期末までに本投資法人の運用資産に異動（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おります。なお、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。 (注) 今回の予想は上記日付にて譲渡がなされることを前提としておりますが、買主との間で別途合意する日に変更となる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、平成 19 年 3 月末日現在で有効な取得済資産及び取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに算出しており、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮しております。</li> <li>賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しております。</li> <li>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おります。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、取得済資産の過去の実績値及び平成 19 年 3 月末日現在における各取得予定資産の保有者等により提供を受けた資料に基づく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おります。</li> <li>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、取得時に精算いたしますが、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、取得予定資産について、総額で取得原価に租税公課相当額約 74 百万円を算入する予定です。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しております。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成 19 年 9 月期は約 508 百万円を想定しております。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用としては、平成 19 年 9 月期に本投資証券追加上場・公募関連費用等見込額約 256 百万円を見込んでおります。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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より 5,300 百万円の借入れを行う予定で算出しております。</li> <li>平成 19 年 9 月期末まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としております。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 19 年 4 月 1 日現在発行済の 61,400 口に加え、平成 19 年 4 月 3 日開催の役員会で決議した公募による新投資口の追加発行（34,300 口）及び第三者割当による新投資口の追加発行（上限 1,800 口）によって新規に発行される予定の合計 36,100 口がすべて発行されることを前提としております。その後、平成 19 年 9 月期末までは投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> </ul>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 19 年 9 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却届出目論見書（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。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは当該証券の発行人または当該証券の保有社より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>一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予想期末発行済投資口数 97,500 口により算出しております。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 19 年 9 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却届出目論見書（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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文プロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは当該証券の発行法人または当該証券の保有社より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。