

平成18年8月21日

各 位

不動産投信発行者名  
 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号  
 霞が関ビル 26 F  
 リプラス・レジデンシャル投資法人  
 代表者名  
 執行役員 佐久間 隆夫  
 (コード番号: 8986)  
 問合せ先  
 リプラス・リート・マネジメント株式会社  
 取締役経営管理部長 江村 真人  
 (TEL. 03-5510-7630)

平成 18 年 9 月期 (第 1 期) 運用状況の予想の修正に関するお知らせ

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。)は、平成 18 年 6 月 22 日付で公表した平成 18 年 9 月期(平成 17 年 10 月 7 日から平成 18 年 9 月 30 日)の運用状況の予想を下記の通り修正することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 9 月期 (第 1 期) 運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	2,393 百万円	521 百万円	519 百万円	8,453 円	
今回修正予想 (B)	2,433 百万円	638 百万円	636 百万円	10,364 円	
増減額 (B-A)	40 百万円	117 百万円	117 百万円	1,911 円	
増減率	1.69%	22.52%	22.60%	22.60%	

【参考】予想期末発行投資口数 61,400 口

【注記】

- 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。
- 本投資法人における第 1 期営業期間(平成 18 年 9 月期)は平成 17 年 10 月 7 日から平成 18 年 9 月 30 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 4 月 1 日から 9 月 30 日及び 10 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとなります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

## 2. 運用状況の予想の修正の理由

本投資法人は、主として以下の理由によって平成 18 年 6 月 22 日付で公表した運用状況の予想の前提条件が変動したことにより、平成 18 年 9 月期（第 1 期）の運用状況の予想の修正を行います。

### (1) ポートフォリオ全体の稼働率の上昇

ポートフォリオ全体の稼働率が好調に推移したこと。

### (2) 取得予定資産である以下 9 物件に係る不動産信託受益権を追加取得することを決定したこと。

ステージア s12  
VISTA シュプリーム  
ジョイ尾山台  
ウィンベルコーラス平塚第 13  
エクセルシオール栄  
ステージア日比野  
インペリアル新大阪  
グランメール東淀川  
ドリームネオポリス深江南

上記取得予定資産の詳細につきましては、本日付にて別途開示いたします、「資産取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

### (3) 賃貸事業費用の見直し

取得済資産の賃貸管理・建物管理等の管理費用、修繕費用等の見直しや減価償却費、固定資産税等が概ね確定したこと。

### (4) 借入資金調達コストの減少

金利上昇を見込んで予想していた借入資金調達コスト（支払利息、支払借入手数料等）が予想を下回ることが判明したこと。

### (5) 新投資口公開関連費用の節減

新投資口の発行、公開関連費用が当初の見込に比して節減できたこと。

以上

本資料の配布先：兜クラブ、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/>

【別紙】

平成 18 年 9 月期（第 1 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、平成 18 年 6 月 22 日付で取得し、本日現在保有している 52 物件に係る不動産信託受益権及び 2 物件の不動産（以下「取得済資産」といいます。）に加え、借入れにより調達した資金をもって、平成 18 年 8 月 23 日付で 9 物件に係る不動産信託受益権（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、本投資法人は、遅滞なく取得予定資産の取得を完了し、平成 18 年 9 月期末までの異動（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。</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 18 年 7 月 31 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>● 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、平成 18 年 7 月 31 日現在における各資産の保有者等により提供を受けた資料に基づき、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 4 百万円を算入する予定です。</li> <li>● 建物の修繕費は、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、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ます（平成 18 年 9 月期約 442 百万円）。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本日現在発行済みである 61,400 口を前提としており、その後、平成 18 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>
一口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一口当たり分配金は、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おります。また、原則として利益を全額分配することを前提として算出しております。</li> <li>● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料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、一口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
一口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 利益超過の分配（一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。</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おります。</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おります。</li> </ul>