

プロスペクト・リート投資法人 2010年1月期(第9期)決算説明会資料

1. 2010年1月期(第9期)決算概要	2
2. ポートフォリオの概要	3
3. 内部成長	5
4. 財務の状況	7
5. 日本賃貸住宅投資法人との投資法人合併に関して	8
6. APPENDIX	9

2010年3月17日

1. 2010年1月期(第9期)決算概要

2010年1月期(第9期)決算概要

	2009年7月期 (第8期) 実績	2010年1月期(2009年8月1日~2010年1月31日)		みなし事業年度 業績予想 (注)	
		2010年1月期 (第9期) 実績	対前期増減		前期比
営業収益	2,236百万円	2,191百万円	△45百万円	△2.0%	1,874百万円
営業費用	1,393百万円	1,312百万円	△80百万円	△5.8%	1,184百万円
営業利益	843百万円	878百万円	35百万円	4.2%	689百万円
経常利益	361百万円	194百万円	△167百万円	△46.4%	31百万円
当期純利益	362百万円	193百万円	△168百万円	△46.6%	30百万円
一口当り分配金	4,826円	2,577円	△2,249円	△46.6%	406円
物件数(期末)	53物件	53物件			
総賃貸可能面積	127,458.61 m ²	127,458.61 m ²			
期末稼働率(面積ベース)	91.2 %	91.7%			
資本的支出	142百万円	111百万円			
不動産売却益	-	-			
賃貸NOI	1,589百万円	1,618百万円			

<みなし事業年度予想の前提条件>

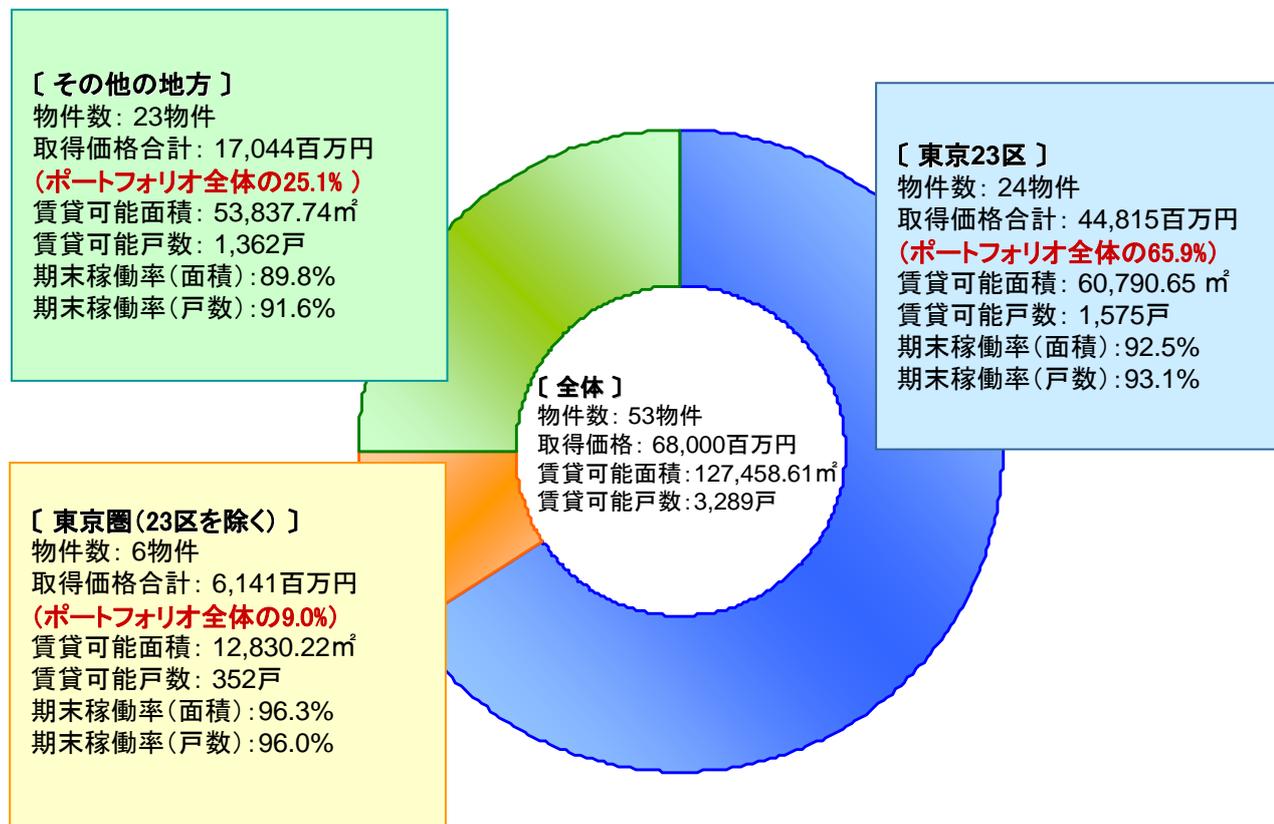
- ・合併に伴う計算期間の短縮により、2010年2月1日から2010年6月30日までの150日間となっています。
- ・2010年1月31日現在保有している物件を前提としています。
- ・建物等の修繕費は93百万円、プロパティ・マネジメントフィーを含む業務管理費は180百万円、公租公課は102百万円、減価償却費は407百万円を前提としています。
- ・2010年1月31日現在の総資産有利子負債比率は49.5%、2010年6月30日時点の総資産有利子負債比率は49.7%となることを前提としています。
- ・支払利息は395百万円の計上を前提としています。

また、融資関連費用は258百万円の計上を前提としています。

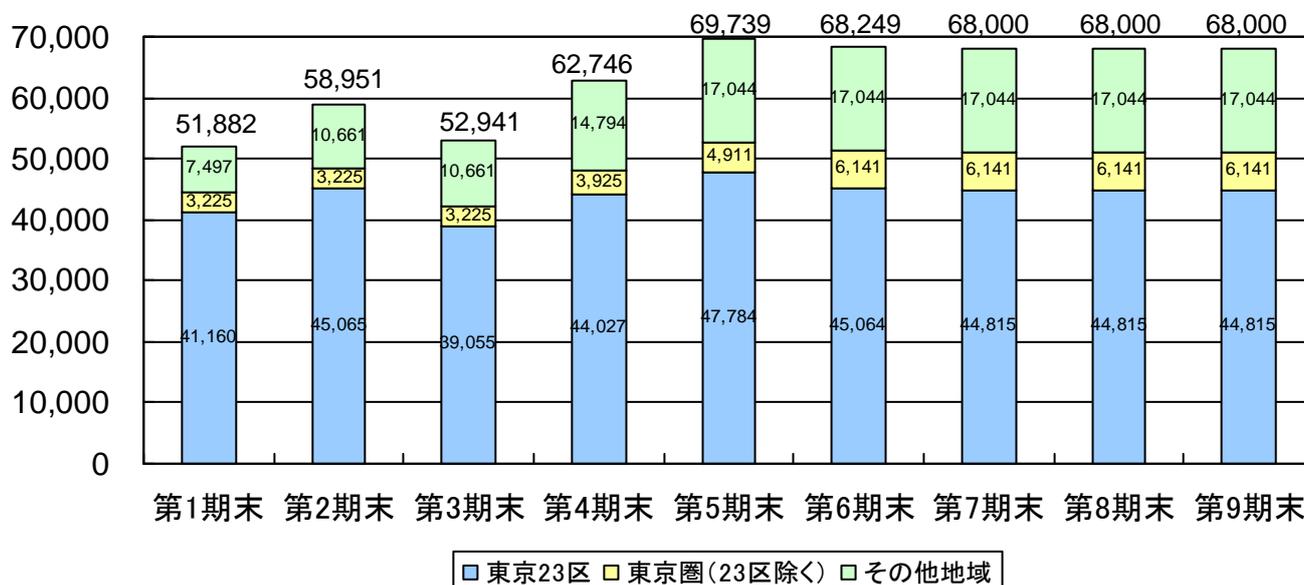
2. ポートフォリオの概要

運用物件の状況

(2010年1月末現在)

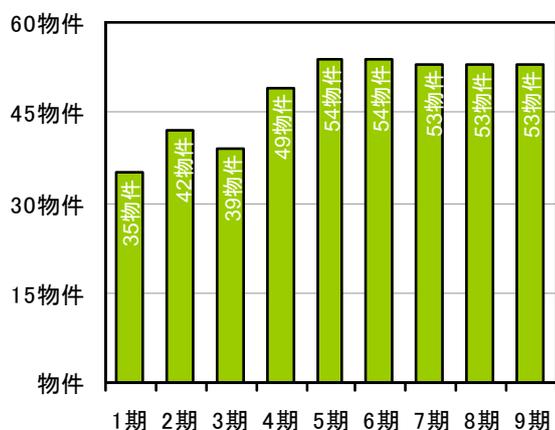


< 地域別取得価格合計金額の推移 > (単位: 百万円)

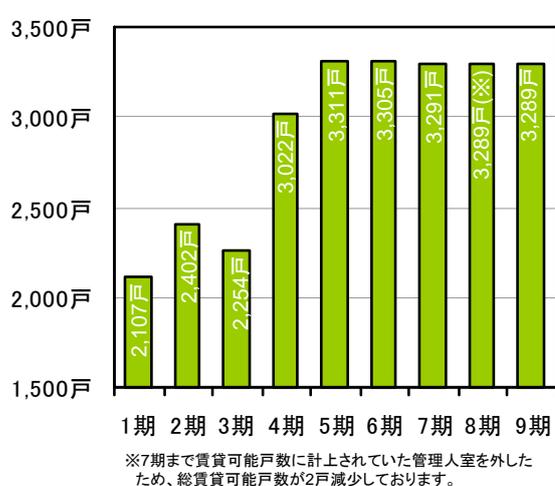


2. ポートフォリオの概要

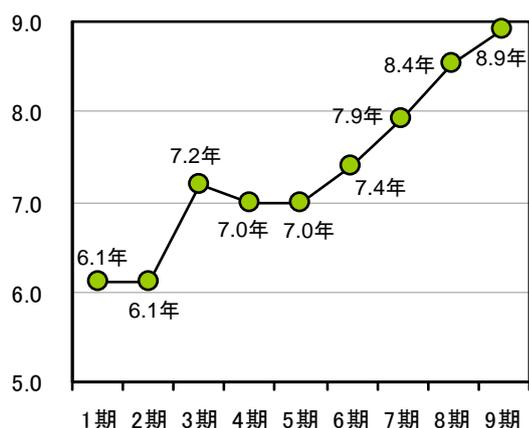
ポートフォリオ物件数



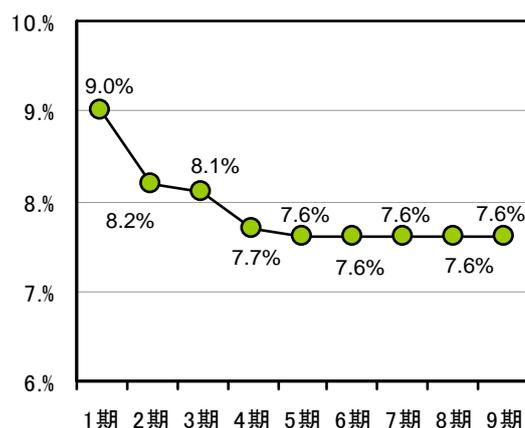
ポートフォリオ賃貸可能戸数



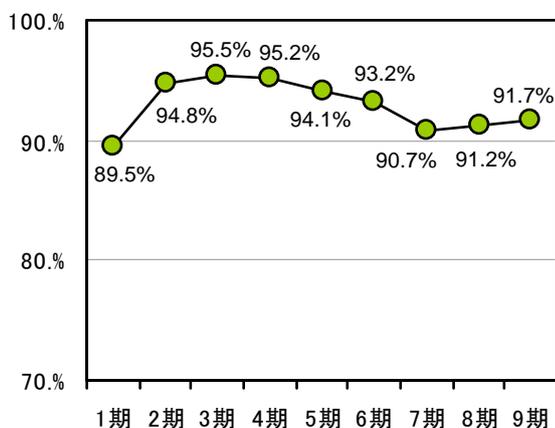
ポートフォリオ平均築年数（加重平均）



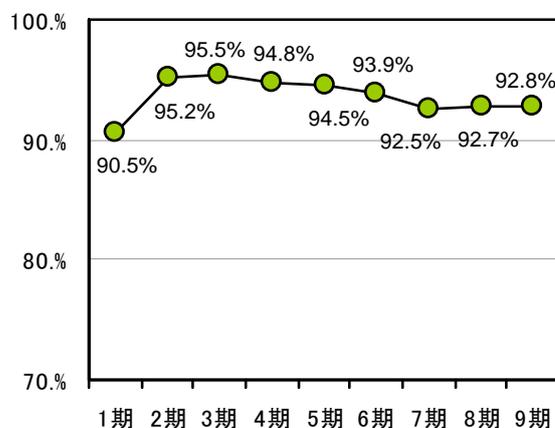
ポートフォリオPML値



ポートフォリオ稼働率（面積ベース）

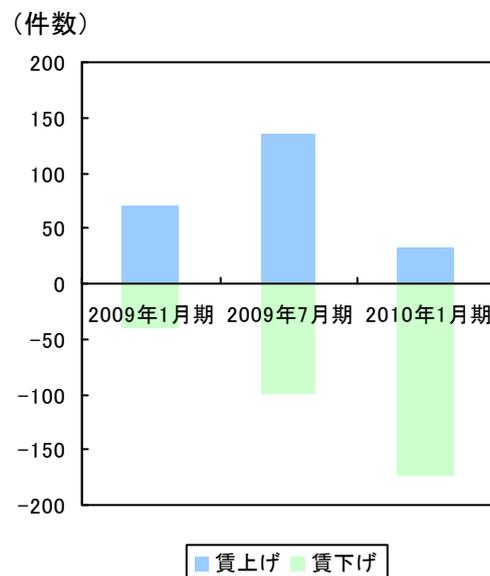
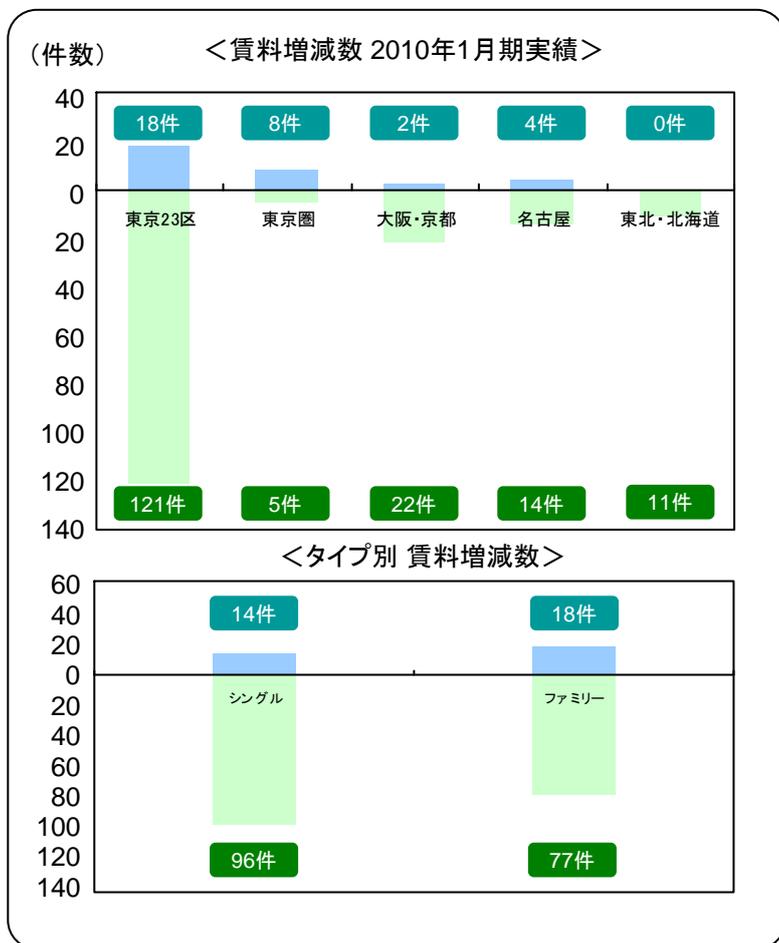


ポートフォリオ稼働率（戸数ベース）



3. 内部成長

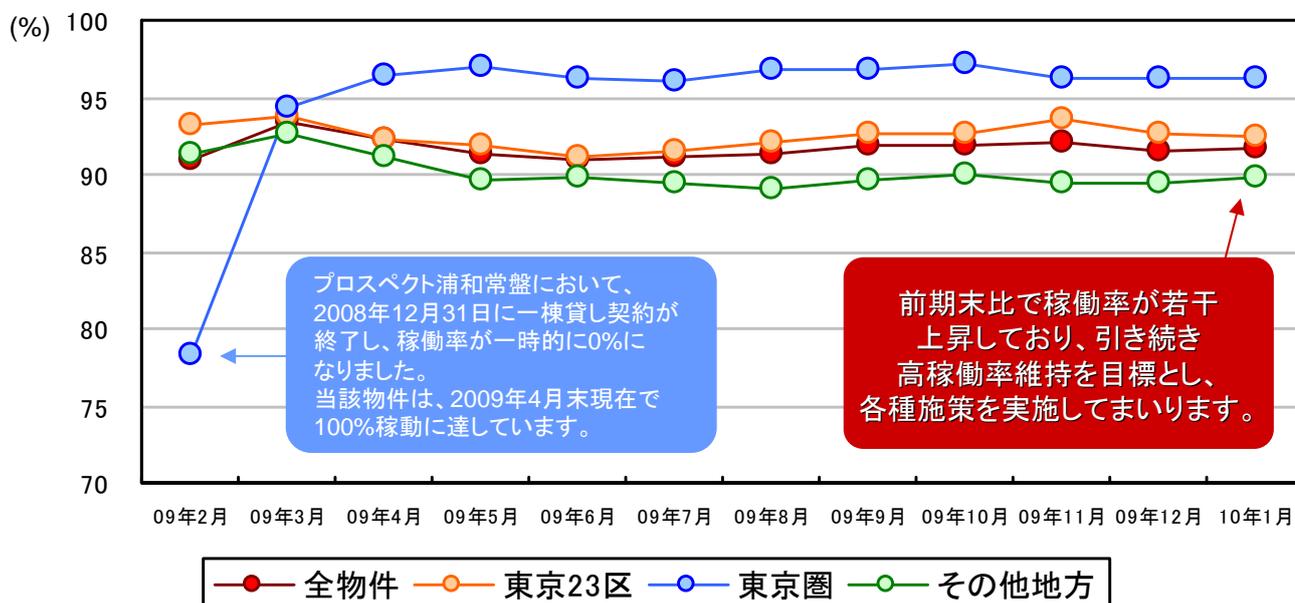
賃料の変動状況



【前年同期比(2009年1月期)対比】

◇ 全国的に賃料下落が拡大。賃料上昇戸数超過から下落戸数超過に転落。賃料増加 32件、賃料下落 173件

稼働率の推移



3. 内部成長

各種施策の実施

プロパティマネジメント(PM)会社の変更

当社主要物件である渋谷2物件において、PM会社を変更し、コストの削減・収益向上を図っております。また、PM会社との連携を強化し、リーシング活動の強化、解約抑制、稼働の維持を図っています。

S001 TKフラッツ渋谷



住所: 東京都渋谷区
 建築時期: 平成14年11月
 取得価格: 6,399百万円
 賃貸可能面積: 6,903.54㎡
 賃貸可能戸数: 194戸

	09年1月期	09年7月期	10年1月期
稼働率	88.1%	90.3%	82.7%
月額賃料	27,830千円	28,333千円	26,016千円

F004 プロスペクト道玄坂



住所: 東京都渋谷区
 建築時期: 平成17年2月
 取得価格: 2,294百万円
 賃貸可能面積: 2,058.53㎡
 賃貸可能戸数: 47戸

	09年1月期	09年7月期	10年1月期
稼働率	76.5%	96.5%	98.5%
月額賃料	7,810千円	9,400千円	9,576千円

省エネでコスト削減

1物件にて共有部の電気系統を工事し、省エネを実現しています。これにより、電気料金を削減を見込んでいます。今後も同様の施策を検討し、効果が発揮できる場合に導入して行く予定です。

S008 六本木ライズハウス



住所: 東京都港区
 建築時期: 平成15年3月
 取得価格: 1,189百万円
 賃貸可能面積: 1,209.87㎡
 賃貸可能戸数: 34戸

大規模修繕（ユーハウス鶴舞Ⅱ、スカイヒルズ高台Ⅰ）

大規模修繕の実施方針

- ◆エンジニアリングレポート、長期修繕計画に則り、実施。
- ◆建物の劣化状況に応じて、外部塗装、鉄部塗装、防水改修、シーリング工事等を実施。

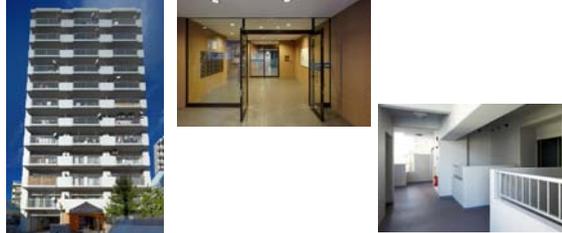
S026 スカイヒルズ高台Ⅰ

築年数: 18年
 工事費総額: 約54百万円(うち資本的支出: 49百万円)
 大規模修繕工事(外部塗装、鉄部塗装、シーリング工事、防水工事、防犯カメラ新設、インターホン改修)



F014 ユーハウス鶴舞Ⅱ

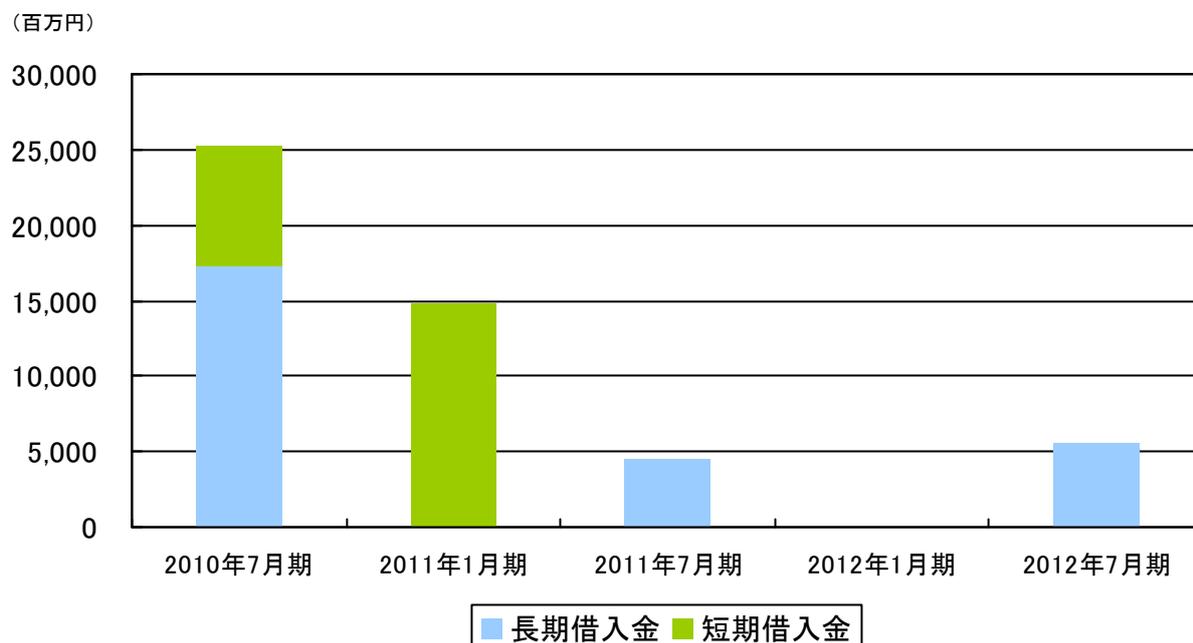
築年数: 18年
 工事費総額: 約39百万円(うち資本的支出: 36百万円)
 大規模修繕工事(外部塗装、鉄部塗装、シーリング工事、防水工事)



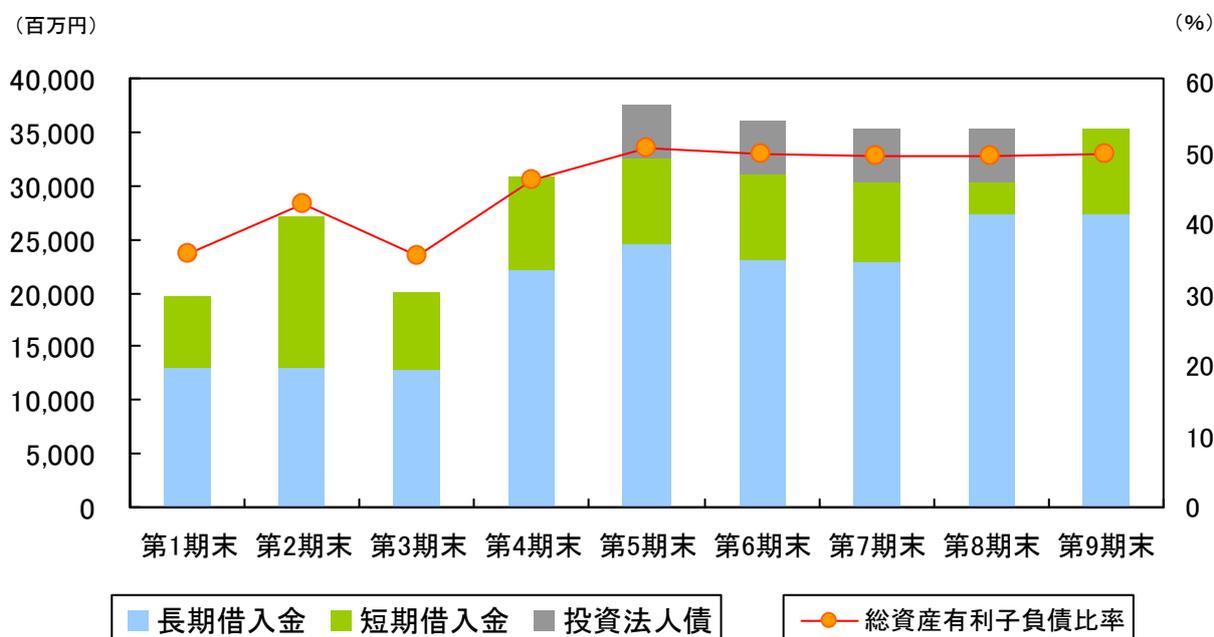
物件の名称	目的	完了(予定)時期	CAPEX(百万円)
BELNOS 34	2階店舗改修	2010年7月	35
プロスペクト桂	屋上防水改修	2010年6月	10
ユーハウス御器所	リノベーション3室	2010年7月	9
ディム橋本	リノベーション3室	2010年7月	9
BELNOS 34	機械式駐車場保全	2010年7月	7
パレドール円山	店舗事務所区画空調	2010年2月	6
SKレジデンス	機械式駐車場保全	2010年7月	5

4. 財務の状況

返済期限の分散状況



有利子負債と総資産有利子負債比率の推移



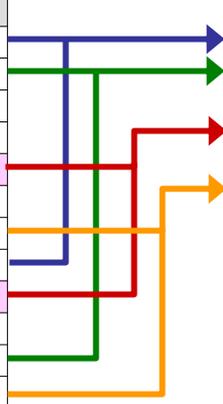
5. 日本賃貸住宅投資法人との投資法人合併に関して

本投資法人と日本賃貸住宅投資法人(以下、JRHといいます。)は、2010年2月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて投資法人の合併に関する基本合意書(以下「本基本合意書」といいます。)を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結しました。

【 合併の目的 】

✓ 合併による資産規模の拡大

順位	投資法人名	セクター	取得価格
1	日本レジデンシャル	住宅	3,027
2	ニューシティ・レジデンス	住宅	1,841
3	日本アコモデーションファンド	住宅	1,800
4	野村不動産レジデンシャル	住宅	1,315
5	日本賃貸住宅	住宅	1,020
6	ジョイント・リート	住宅・商業	999
7	エルシーピー	住宅等総合	876
8	アドバンス・レジデンス	住宅	862
9	プロスペクト・リート	住宅	680
10	ジャパン・シングルレジデンス	住宅	566
11	ビ・ライフ	住宅・商業	511
12	東京グロースリート	住宅等総合	430



順位	投資法人名	取得価格
1	アドバンス・レジデンス	3,490
2	ビ・ライフ	1,948
3	日本アコモデーションファンド	1,800
4	日本賃貸住宅	1,608
5	野村不動産レジデンシャル	1,315
6	インヴィンシブル	1,167
7	ジョイント・リート	999
8	ジャパン・シングルレジデンス	566
9	スタートアッププロシード	364
10	FCLレジデンシャル	198

✓ 負ののれんの活用

- ・現状の試算ベースでは170億円程度の負ののれんが発生見込み
- ・今後の物件売却に伴う売却損に負ののれんを充当が可能

✓ 財務の安定化

【 合併方式 】

	プロスペクト・リート 投資法人	日本賃貸住宅 投資法人
合併の 方法	吸収合併方式	
	吸収合併消滅法人	吸収合併存続法人

【 合併スケジュール 】



【 合併比率 】

合併比率につきましては、プロスペクト・リート投資法人の投資口1口に対し、日本賃貸住宅投資法人の投資口0.75口の割合をもって割当交付することで合意いたしました。

	プロスペクト・リート投資法人	日本賃貸住宅投資法人
割当ての内容	0.75	1

【 第三者割当 】

日本賃貸住宅投資法人では、合併の効力発生日の前日(6月30日)を払込期日とする第三者割当増資を計画しております。

- 払込金額の総額: 約50億円
- 払込期日: 2010年6月30日
- 割当先:

ARH又はARHがJRHの承諾を得て指定する者	26,681口
KKPがJRHの承諾を得て指定する者	12,050口
その他JRHが指定する者	4,304口

※ARHは株式会社ミカサ・アセット・マネジメントの親会社であるアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ、KKPはプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社の親会社である株式会社プロスペクトのことであります。

(APPENDIX) 財務諸表

2010年1月期 損益計算書 (2009年8月1日～2010年1月31日)

(単位:千円)

	2009年7月期	2010年1月期
1. 営業収益	2,236,868	2,191,833
貸貨事業収入	2,121,562	2,115,122
その他貸貨事業収入	115,305	76,711
2. 営業費用	1,393,667	1,312,864
貸貨事業費用	1,133,698	1,065,331
資産運用報酬	122,267	116,704
資産保管委託報酬	3,584	3,576
一般事務委託報酬	22,848	23,590
役員報酬	6,000	8,400
その他営業費用	105,267	95,262
営業利益金額	843,200	878,969
3. 営業外収益	2,218	871
受取利息	1,431	512
その他営業外収益	787	359
4. 営業外費用	483,510	685,820
支払利息	284,995	336,209
投資法人債利息	54,364	21,279
投資法人債発行費償却	7,686	2,959
融資関連費用	129,020	311,913
その他営業外費用	7,442	13,459
経常利益金額	361,908	194,020
税引前当期純利益金額	362,488	194,623
法人税等	60	1,047
当期純利益金額	362,428	193,575
前期繰越利益	8	4
当期末処分利益	362,436	193,579

2010年1月期 貸借対照表 (2010年1月31日)

(単位:千円)

	2009年7月期	2010年1月期		2009年7月期	2010年1月期
(資産の部)			(負債の部)		
1. 流動資産	3,346,755	3,548,621	1. 流動負債	25,947,044	25,846,577
現金及び預金	1,291,069	1,501,188	未払金等	336,407	295,666
信託現金及び預金	1,768,022	1,784,152	短期借入金	3,000,000	7,950,000
デリバティブ資産	279	120	1年内返済予定の長期借入金	17,346,000	17,346,000
その他流動資産	287,384	263,159	1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	—
2. 固定資産	68,333,802	67,848,898	前受金	264,637	254,911
有形固定資産	68,141,808	67,760,791	2. 固定負債	10,829,640	10,813,533
建物等	747,145	730,770	長期借入金	10,058,000	10,058,000
土地	794,545	794,545	預り敷金及び保証金	771,640	755,533
信託建物等	29,874,543	29,509,901	負債合計	36,776,684	36,660,111
信託土地	36,725,573	36,725,573	(純資産の部)		
無形固定資産	5,696	4,588	1. 投資主資本	34,984,275	34,815,418
その他無形固定資産	5,696	4,588	出資総額	34,621,838	34,621,838
投資その他の資産	186,298	83,518	剰余金	362,436	193,579
3. 繰延資産	2,959	—	2. 評価・換算差額等	△77,441	△78,009
資産合計	71,683,518	71,397,520	繰延ヘッジ損益	△77,441	△78,009
			純資産合計	34,906,833	34,737,409
			負債・純資産合計	71,683,518	71,397,520

不動産調査報告書の概要(2010年1月31日時点)

物件 番号	物件の名称	鑑定評価額 (百万円)	収益還元法					取得価格 (百万円)	鑑定 会社 (注)
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
S001	TKフラッツ渋谷	5,150	5,200	5.3	5,100	5.0	5.5	6,399	A
S002	プロスペクト東雲橋	3,270	3,300	5.5	3,240	5.2	5.7	3,353	A
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,540	1,550	5.2	1,520	4.9	5.4	1,768	A
S005	プロスペクト大森海岸	1,660	1,670	5.6	1,640	5.3	5.8	1,807	A
S006	アプレスト新大阪	1,444	1,496	6.4	1,444	6.1	6.9	1,826	C
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,080	1,090	5.4	1,070	5.1	5.6	1,189	A
S008	六本木ライズハウス	930	941	5.2	919	4.9	5.4	1,184	A
S009	プロスペクト日本橋本町	881	888	5.5	874	5.2	5.7	1,070	A
S011	フレグランズ川崎	582	607	5.8	582	5.5	6.3	624	C
S012	アプレスト桜川	415	427	6.3	415	6.0	6.8	516	C
S013	ドーム高峯	210	224	6.4	210	6.1	6.9	322	C
S014	ドーム四ツ谷	183	199	6.6	183	6.3	7.1	275	C
S016	アプレストながせ	155	158	6.7	155	6.4	7.2	209	C
S017	リビングステージ東仙台	336	351	6.7	336	6.4	7.2	435	C
S018	プロスペクト豊中服部	382	391	6.3	373	6.0	6.6	396	A
S019	プロスペクト美章園	284	287	6.4	281	6.1	6.6	376	A
S020	プロスペクト下鴨	314	317	6.2	311	5.9	6.4	411	A
S021	プロスペクト河原町五条	614	619	6.2	608	5.9	6.4	803	A
S022	プロスペクト中央林間	538	541	6.2	536	6.0	6.4	700	D
S023	スカイヒルズN15	841	858	6.4	833	6.0	6.7	932	T
S024	スカイヒルズ栄町	878	908	7.0	865	6.9	7.3	1,115	T
S025	ドゥーミー千歳	500	508	8.0	497	8.0	8.3	592	T
S026	スカイヒルズ高台 I	507	487	7.4	515	6.9	7.7	691	T
S027	エクセリア池袋WEST II	864	874	5.4	860	5.2	5.6	1,020	D
S028	プロスペクト門前仲町	1,080	1,090	5.5	1,070	5.3	5.7	1,250	D
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,730	1,730	5.6	1,720	5.3	5.8	1,930	A
S030	プロスペクト中之島	768	772	5.8	766	5.9	6.1	1,000	T
S031	プロスペクト荻窪	708	716	5.5	705	5.3	5.7	880	D
S032	プロスペクト武蔵新城	1,090	1,060	5.9	1,100	5.9	6.1	1,230	D
F001	プロスペクト清澄庭園	2,660	2,680	5.5	2,630	5.2	5.7	2,780	A
F002	パークテラス恵比寿	2,160	2,210	5.3	2,140	5.5	5.6	2,712	T
F003	BELNOS 34	1,890	1,910	6.0	1,860	5.7	6.3	2,534	A
F004	プロスペクト道玄坂	1,740	1,750	5.3	1,720	5.0	5.5	2,294	A
F005	ユーハウス代官町	1,230	1,335	6.4	1,230	6.1	6.9	1,548	C
F006	ユーハウス御器所	1,124	1,172	6.8	1,124	6.5	7.3	1,406	C
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,014	1,090	6.2	1,014	5.9	6.7	1,401	C
F008	プロスペクト恩賜公園	1,160	1,160	5.6	1,160	5.5	5.9	1,196	T
F009	ディム橋本	825	836	6.5	814	6.2	6.8	992	A
F010	SKレジデンス	876	891	5.8	861	5.5	6.1	1,020	A
F012	プロスペクト浦和常盤	779	789	6.0	769	5.8	6.2	878	A
F014	ユーハウス鶴舞 II	576	605	6.2	576	5.9	6.7	685	C
F017	リビングステージ南仙台	222	232	6.8	222	6.5	7.3	275	C
F019	プロスペクト・グラサ広尾	3,930	3,960	5.2	3,900	4.9	5.4	3,905	A
F020	プロスペクト桂	471	476	6.6	466	6.3	6.8	570	A
F021	クラウンハイム西田辺	436	440	6.2	431	5.9	6.4	601	A
F022	高砂関武番館	619	626	7.1	611	6.8	7.4	810	A
F023	プロスペクト町屋	497	502	5.6	492	5.3	5.8	547	A
F024	プロスペクト初台	560	567	5.3	557	5.1	5.5	730	D
F025	プロスペクト森下	1,260	1,270	5.5	1,250	5.3	5.7	1,480	D
F026	プロスペクト西巣鴨	1,170	1,180	5.6	1,160	5.3	5.8	1,419	A
F027	パレドール円山	824	832	7.1	815	6.8	7.4	1,250	A
F028	プロスペクト川崎	1,600	1,610	5.7	1,590	5.8	6.0	1,717	T
F029	プロスペクト日本橋小網町	857	862	5.3	855	5.4	5.6	946	T

(注) A: 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、C: 株式会社中央不動産鑑定所、T: 株式会社谷澤総合鑑定所、D: 大和不動産鑑定株式会社

借入金（2010年1月期末（2010年1月31日）時点）

	借入先	借入日	借入金残高 (百万円)	平均利率 (注1)	借入金 金利	返済期限	資金使途	適要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	2009年 10月8日	5,000.00	5.487%	変動	2010年 2月15日	投資法人債の償還 資金への充当	担保付 無保証 (注2)
	株式会社あおぞら銀行	2009年 12月25日	2,950.00	2.300%	変動	2010年 2月15日	既存借入金の返済	担保付 無保証
長期借入金 一年以内返済予定	株式会社あおぞら銀行	2007年 3月15日	4,336.50	1.296%	変動	2010年 3月15日	既存借入金の返済	担保付 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,601.90		変動			
	住友信託銀行株式会社		867.30		変動			
	株式会社武蔵野銀行		867.30		変動			
	農中信託銀行株式会社		8,239.35		変動			
	NTTファイナンス株式会社		433.65		変動			
	(小計)		(25,296.00)					
長期借入金	農中信託銀行株式会社	2007年 6月28日	2,634.00	1.497%	変動	2012年 7月31日	不動産信託受益権 の購入	担保付 無保証
	株式会社三井住友銀行	2007年 9月7日	2,924.00	1.547%	変動	2012年 10月31日	既存借入金の返済 及び不動産信託受 益権の購入	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2009年 5月29日	4,500.00	2.547%	変動	2011年 5月31日	既存借入金の返済	担保付 無保証
合計			35,354.00					

(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 下記の付帯条件および担保提供項目が付されております。

- i) 本投資法人が(発行済投資口時価総額の10%超)の新規投資口を発行する場合、エージェン(借入先、以下同社とします)の事前承諾を条件とする(ただし同社は不合理に拒絶等しない)。ii) スポンサーである株式会社プロスペクトが保有する資産運用会社の全株式4,000株に株式質権設定を行う。iii) 株式会社プロスペクトの代表取締役カーティス・フリース氏が連帯保証を行う。

2010年1月31日以降の借入状況

【借入金の延長】

2010年2月15日に、第12回、第13回新規物件ローンの返済期日を2010年3月15日まで延長しました。

【借入金の一部期限前弁済】

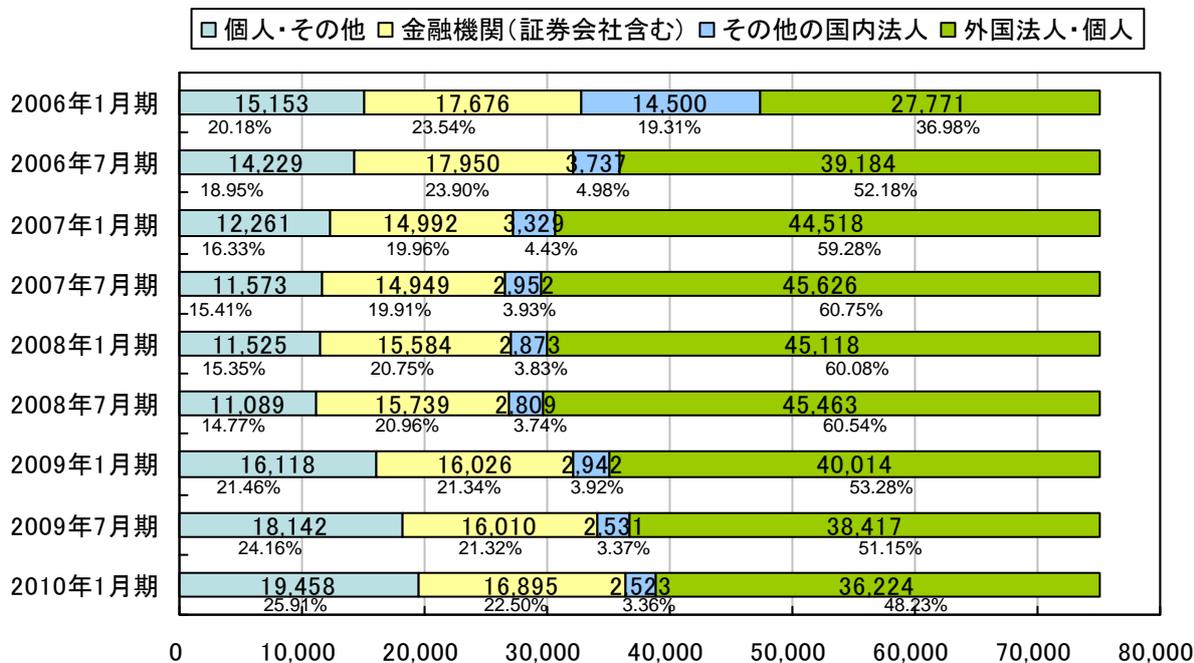
2010年3月3日付で借入金の一部元本につき総額700百万円返済しました。

【資金の借入】

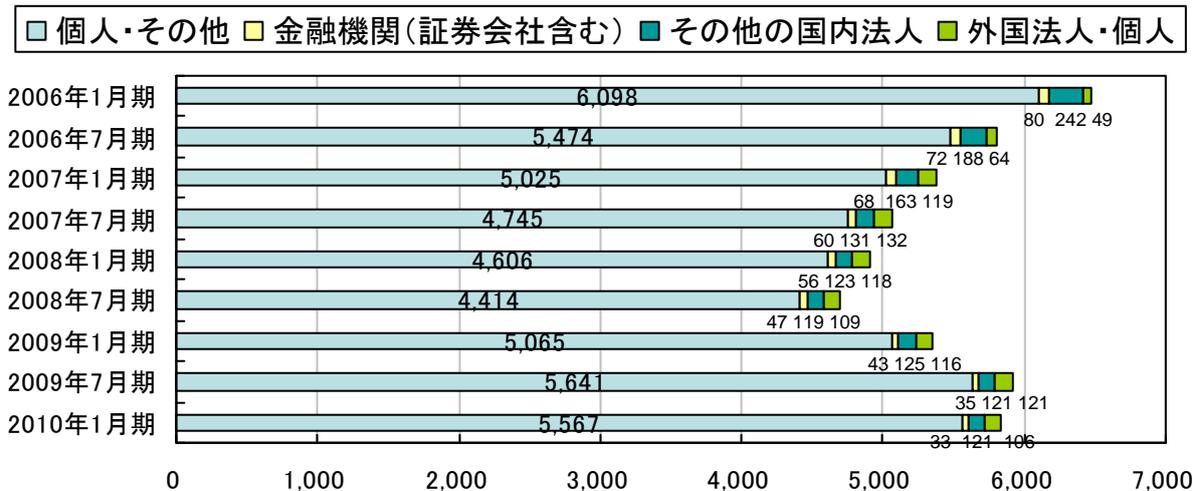
	第14回ローン	第15回ローン	第16回ローン
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社	信託受託者住友信託銀行株 式会社 (不動産安定化ファンド口)	株式会社あおぞら銀行
借入金額	11,817,931,466円	10,000,000,000円	2,977,214,315円
金利(年率)	TIBOR+1.7%	TIBOR+4.98368%	TIBOR+1.7%
元本返済期日	2010年9月15日	2012年9月18日	2010年9月15日
担保	有担保	有担保	有担保

所有者別投資主の構成

所有者別投資口数



所有者別投資主数

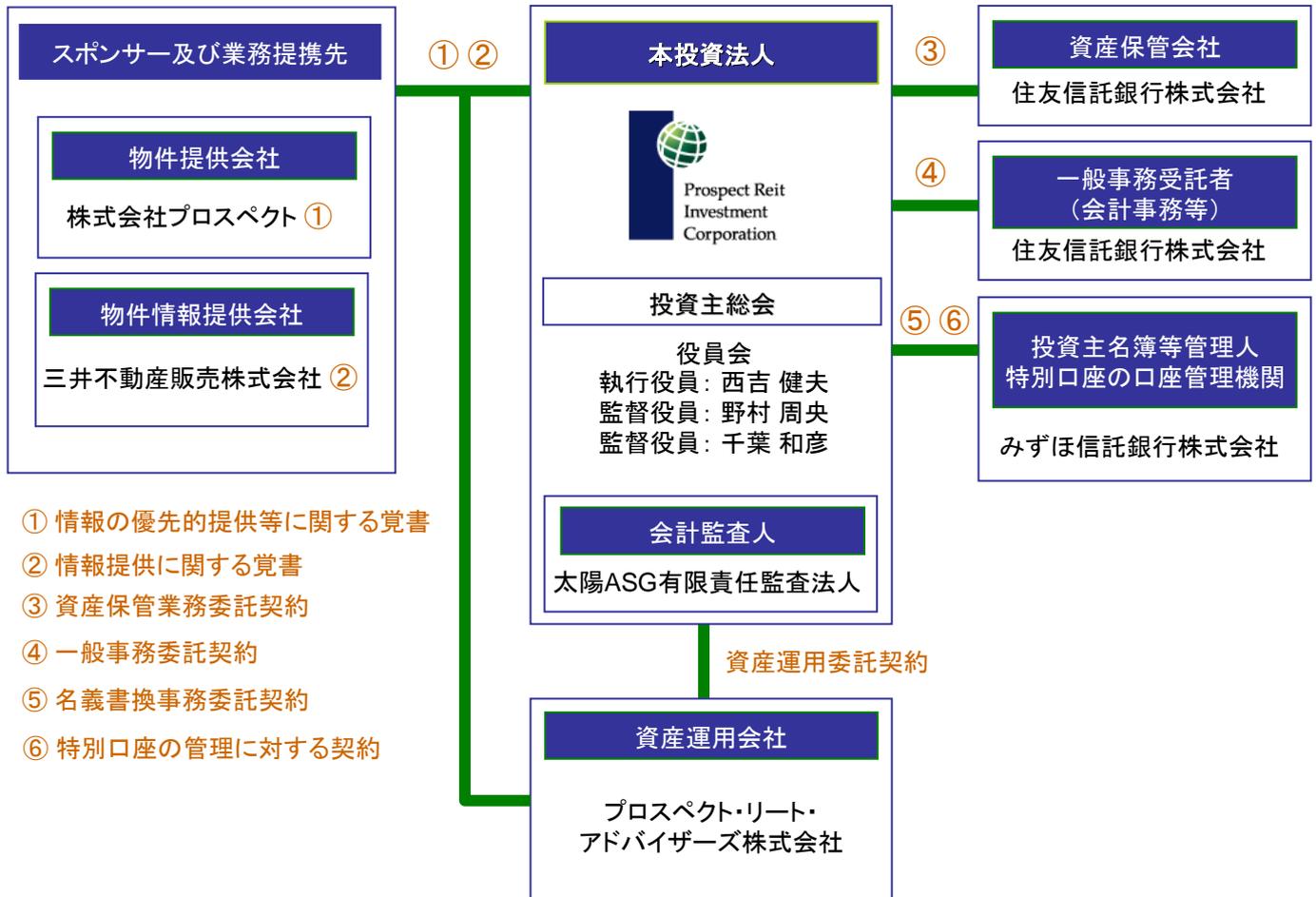


主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総口数に対する 所有投資口数の割合
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウント ナンバーワン	8,580	11.4 %
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,730	7.6 %
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	5,331	7.1 %
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,920	5.2 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,356	3.1 %
ピーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	2,328	3.1 %
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505200	2,312	3.1 %
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	2,263	3.0 %
株式会社沖縄海邦銀行	2,158	2.9 %
株式会社南日本銀行	2,000	2.7 %
合 計	36,978	49.2 %

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(APPENDIX) 本投資法人の仕組み



運用会社の概要

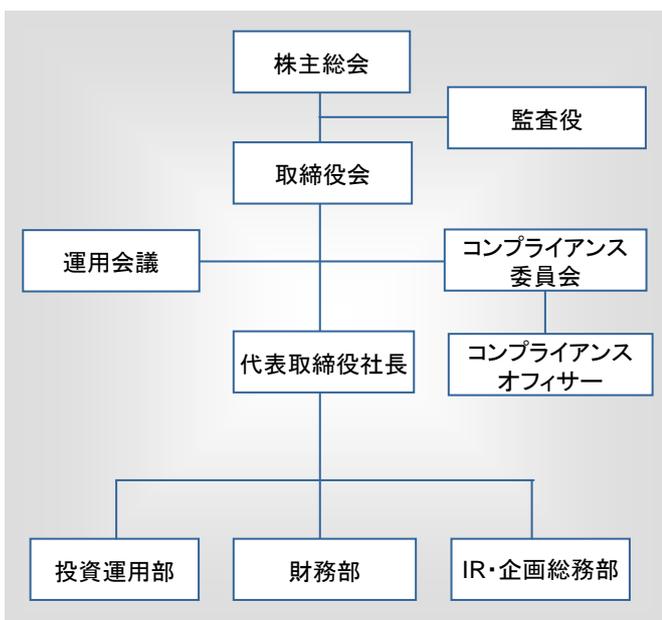
名称: プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社
 Prospect Reit Advisors, Co., Ltd.
資本金の額: 200百万円(2010年1月31日現在)
発行する株式の総数: 9,000株
発行済株式の総数: 4,000株
大株主の状況 株式会社プロスペクト
 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号
 所有株式数(比率): 4,000株(100%)

沿革

2004年 9月 7日	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社設立
2004年11月19日	宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第83671号)
2005年 1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第28号)
2005年 3月 4日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣38号)
2007年12月3日	金商法上の金融商品取引業(投資運用業)の届出(登録番号 関東財務局長(金商)第394号)
2009年 6月16日	プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社に商号変更

組織図

本資産運用会社は、経営企画機能及び内部管理体制の強化を図るため、企画・IR部及び業務管理部を統合し、2008年12月10日に組織変更を実施し、現在では下記の組織体制のとおりとなっております。



コンプライアンス体制

利害関係に関して、コンプライアンス委員会及び運用会議の承認を得た上で、意思決定がされます。

- 1 投資運用部起案
- 2 コンプライアンス・オフィサーの事前チェック
- 3 コンプライアンス委員会での審議
- 4 運用会議での決議
- 5 利害関係人等取引について投資法人役員会にて事前承認

差戻し・変更指示

物件の取得・売却他

【コンプライアンス委員会】
 運用会社にてコンプライアンス(法令遵守)の徹底を図るため、外部の専門家(弁護士)を招いております。
【構成員】
 コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、各取締役、各部の部長、及び1名以上の外部専門家

【運用会議】
 資産運用に関する運用会社における最高意思決定機関であり、資産の取得・売却、資金調達、資産の運営管理方法などの重要な事項を決定する権限を有します。
【構成員】
 代表取締役社長、取締役、各部長、及びコンプライアンス・オフィサー

お問い合わせ

プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社 IR・企画総務部

〒100-0005
東京都千代田区丸の内2-2-1 岸本ビル4F
電話番号:03-5221-8080 / FAX番号:03-5221-8082
E-mail: ir@pra.co.jp
投資法人ホームページ: <http://www.prospect-reit.co.jp>

本資料はあくまで参考資料であり、正確な決算数値等は決算短信をご参照ください。
また、本資料に記載されております計画や見通し、戦略など歴史的事実でないものは将来の業績に関する見通し及び目標値であり、これらは現時点で入手できる情報から得られた判断及び前提に基づいており、これらには様々なリスク及び不確実性が内在しております。実際の業績はかかるリスク及び不確実性により、これらの見通しとは異なる結果となりうることをご承知おきください。かかるリスク及び不確実性には、不動産市況、金融環境、経済動向、住宅事情、ライフスタイルの推移等、不動産運用にかかる投資事業を取巻く様々なリスクが含まれますが、これに限定されるものではありません。なお、本資料に記載されておりますいかなる将来の見通しに関する部分についても、それを更新する義務はありませんし、更新する予定もございません。
また、本資料の著作権やその他本資料にかかる一切の権利はプロスペクト・リート投資法人に属します。