

平成 19 年 1 月 11 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 プロスペクト・レジデンシャル投資法人
 代 表 者 名 執行役員 岡田 壮夫
 (コード番号：8969)

投資信託委託業者名
 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
 代 表 者 名 代表取締役社長 真木 剛
 問 合 せ 先 取締役財務部長 依田 康
 TEL. 03-5221-8080

平成 19 年 1 月期 (第 3 期) 運用状況の予想の修正に関するお知らせ

プロスペクト・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 9 月 25 日付で公表した決算短信に記載しました平成 19 年 1 月期(第 3 期：平成 18 年 8 月 1 日～平成 19 年 1 月 31 日)の運用状況の予想について、下記のとおり修正することを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 平成 19 年 1 月期 (第 3 期) 運用状況の予想の修正

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金	1 口当たり利益 超過分配金
前回発表予想 (A)	1,940 百万円	641 百万円	640 百万円	8,530 円	
今回修正予想 (B)	2,180 百万円	677 百万円	676 百万円	9,012 円	
増減額 (B) - (A)	240 百万円	36 百万円	36 百万円	482 円	
増減率 (%)	12.4%	5.6%	5.6%	5.7%	

(注 1) 予想期末発行済投資口数 75,100 口

(注 2) 上記は、現時点での運用状況の予想であり、実際の営業収益、経常利益、当期利益及び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。

(注 3) 金額は単位未満の数値を切り捨て、百分率は少数点第 2 以下を四捨五入して表示しています。

2. 修正の理由

平成 19 年 1 月期の本投資法人の運用状況が概ね判明したことに伴い、現時点における運用状況の予想の修正を行うものです。なお、予想にあたっては、別紙のとおり前提条件を見直し、運用状況の予想の修正を行います。

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.prospect-reit.co.jp>

別紙：運用状況の予想の修正の前提条件

平成 19 年 1 月期（第 3 期）運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
営業期間	第 3 期：平成 18 年 8 月 1 日～平成 19 年 1 月 31 日（184 日）
保有資産	平成 19 年 1 月 11 日現在保有している既存 39 物件（平成 18 年 10 月及び 11 月に譲渡した 4 物件《プロスペクト代々木、プロスペクト麹町、プロスペクト半蔵門及びプロスペクト御茶ノ水》を控除し、平成 18 年 11 月に取得したプロスペクト町屋を加えたポートフォリオ）を前提としています。 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。
営業費用	平成 18 年 11 月に取得したプロスペクト町屋については、初年度の固定資産税・都市計画税等の精算額は、取得原価に算入していますので営業費用として発生していません。（ただし、平成 19 年 1 月 1 日時点の所有者に賦課される固定資産税・都市計画税は、平成 19 年 7 月期（第 4 期）以降は営業費用として発生します。）
不動産売却損益	平成 19 年 1 月期に発生した不動産売却損益を見込んでいます。
融資関連費用	新規追加物件取得等にかかる融資等の融資関連費用を見込んでいます。
有利子負債	平成 19 年 1 月 11 日現在のタームローン残高 12,747,125,869 円及び極度ローン残高 7,279,306,372 円の合計 20,026,432,241 円が有利子負債（有利子負債比率 36.6%）としてそのまま推移することを前提としています。 なお、有利子負債比率は次の算出によります。 有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ （有利子負債額 + 出資総額） × 100 （注 1）
発行済投資口総数	75,100 口を前提としています。
1 口当たり分配金	利益を超える金銭の分配は行わない方針のため、当期末処分利益の金額を限度として、かつ、配当可能所得の金額を発行済投資口数で除し、円未満切捨ての後の金額を分配する前提としています。

（注 1）平成 18 年 11 月 2 日付「資産の譲渡に関するお知らせ《プロスペクト御茶ノ水》」の借入金残高の状況をご参照ください。