

平成 19 年 3 月 30 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 19 年 1 月 11 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)	2,180 百万円	677 百万円	676 百万円	9,012 円	
今回修正予想 (B)	2,231 百万円	744 百万円	743 百万円	9,901 円	
増減額 (B) - (A)	51 百万円	67 百万円	67 百万円	889 円	
増減率 (%)	2.3%	9.9%	9.9%	9.9%	

(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において、当初の想定より賃貸事業収入が上回ったことが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 4 期：平成 19 年 2 月 1 日～平成 19 年 7 月 31 日（181 日）
運用資産	平成 19 年 1 月 31 日現在保有している 39 物件に、本書の日付までに取得致しました 5 物件及び取得契約締結済みの 3 物件を加えています。なお、実際には新規物件の取得、または既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
投資口の発行	新投資口の追加発行がないことを前提にしております。
有利子負債比率	平成 19 年 1 月 31 日現在の有利子負債比率は 36.6% ですが、取得物件の決済に係る新規借入を勘案し、平成 19 年 7 月 31 日時点の有利子負債比率は約 45% となることを前提としております。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。 なお、建物の修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。しかし、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ります。 また、減価償却費は、付帯費用を含めて定額法により算出しております。
1 口当たり分配金	本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提にしております。なお、利益を超える金銭の分配は行わないことを前提にしております。