

平成 18 年 5 月 2 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都中央区日本橋一丁目 5 番 3 号
 日本橋西川ビル
 エルシーピー投資法人
 代表者名
 執行役員 宮崎俊司
 (コード番号: 8980)

問合せ先
 エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社
 取締役財務部長 久保裕司
 TEL.03-3272-7311 (代表)

平成 18 年 8 月期及び平成 19 年 2 月期の運用状況の予想の修正について

エルシーピー投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 18 年 4 月 20 日付で公表した平成 18 年 8 月期(平成 17 年 9 月 20 日~平成 18 年 8 月 31 日)及び平成 19 年 2 月期(平成 18 年 9 月 1 日~平成 19 年 2 月 28 日)における本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)について、下記のとお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. 運用状況の予想の修正の理由

平成 18 年 5 月 2 日開催の本投資法人役員会において、公募による新投資口発行及び投資口売出しに関して発行価格の仮条件を決定いたしました。これに伴い、平成 18 年 8 月期(第 1 期)及び平成 19 年 2 月期(第 2 期)における本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)の修正を行うものです。

- (1) 平成 18 年 4 月 20 日現在における運用状況の見通し(予想数値)の前提となる新投資口の発行価格 480 千円
 (2) 仮条件決定に伴う修正の前提となる新投資口の発行価格 450 千円~480 千円
 (注) 発行価格は平成 18 年 5 月 15 日に決定する予定です。

2. 修正の内容

	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
前回予想(平成 18 年 4 月 20 日)	百万円	円	
平成 18 年 8 月期(第 1 期)	341	5,589	-
平成 19 年 2 月期(第 2 期)	756	12,389	-
今回予想	百万円	円	
平成 18 年 8 月期(第 1 期)	338~341	5,535~5,589	-
平成 19 年 2 月期(第 2 期)	748~756	12,247~12,389	-

上記 1. (2)に記載の仮条件の決定に伴い、平成 18 年 4 月 20 日付で公表した「平成 18 年 8 月期及び平成 19 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件」を別紙のとおり修正いたします。なお、当該前提条件においては、「営業外費用」欄の営業外費用及びそのうち支払利息等の各見込額並びに「借入金」欄の借入予定額をそれぞれ変更しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期(第 1 期)及び平成 19 年 2 月期(第 2 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(並びにその訂正事項分)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。

【参考】

予想期末発行投資口数

平成 18 年 8 月期 : 61,100 口

平成 19 年 2 月期 : 61,100 口

【注記】

1. 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、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の当期純利益及び1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。
2. 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。
3. 本投資法人における第1期営業期間(平成18年8月期)は平成17年9月20日から平成18年8月31日までです。なお、第2期以降の各営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで、及び9月1日から翌年2月末日までとなります。
4. 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日(平成18年5月22日)の翌日以後遅滞なく、不動産(3物件)及び不動産を信託する信託の受益権(30物件)を取得する予定です。
5. 本投資法人の上場予定日は平成18年5月23日です。
6. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

* 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

ご注意:この文書は、本投資法人の平成18年8月期(第1期)及び平成19年2月期(第2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届出目論見書(並びにその訂正事項分)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。

【ご参考】

平成 18 年 8 月期及び平成 19 年 2 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、不動産（3 物件）及び不動産を信託する信託の受益権（30 物件）（以下、併せて「当初取得予定資産」といいます。）を、今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって取得する予定です。 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 5 月 22 日）の翌日以後遅滞なく当初取得予定資産の取得を完了し、その後第 2 期営業期間末（平成 19 年 2 月末日）までに異動（新規物件の取得、取得済物件の売却等）がないこと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。 平成 18 年 8 月期（第 1 期）の実質運用期間は 101 日として算出しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益につきましては、平成 18 年 1 月 31 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約をもとに、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の上で算出しています。 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います。 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います。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、当初取得予定資産の現所有者より提供を受けた平成 18 年 1 月 31 日現在における情報等に基づき、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います。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等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、当初取得予定資産について、取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額として約 99 百万円を予定しています。 建物の修繕費は、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います。しかし、予想し難い要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 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います（平成 18 年 8 月期（第 1 期） 約 167 百万円、平成 19 年 2 月期（第 2 期） 約 305 百万円）。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期（第 1 期）及び平成 19 年 2 月期（第 2 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（並びにその訂正事項分）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。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 8 月期（第 1 期）に約 218 百万円～約 221 百万円、平成 19 年 2 月期（第 2 期）に約 171 百万円～約 180 百万円を想定しています。また、平成 18 年 8 月期（第 1 期）の一時的な費用として、本投資証券上場・公募関連費用として約 118 百万円～約 120 百万円を見込んでいます。 また、支払利息等は、平成 18 年 8 月期（第 1 期）に約 91 百万円～約 96 百万円、平成 19 年 2 月期（第 2 期）に約 164 百万円～約 173 百万円を見込んでいます。
<p>特別損失</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 8 月期（第 1 期）の一時的な費用として、本投資証券上場延期により発生した費用として約 10 百万円を見込んでいます。なお、この他に同様の理由により発生した物件関連の鑑定費用が約 14 百万円ありますが、これについては、物件の取得価格として処理しています。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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約 21,068 百万円～約 22,700 百万円の借入れを行う予定で算出しています。 第 2 期営業期間末（平成 19 年 2 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います。
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成 18 年 4 月 20 日現在の 300 口に加え、平成 18 年 4 月 20 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（59,000 口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限 1,800 口）によって新規に発行される予定の合計 60,800 口がすべて発行されることを前提としています。なお、その後第 2 期営業期間末（平成 19 年 2 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います。
<p>1 口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1 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に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 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、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。
<p>1 口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1 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。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 8 月期（第 1 期）及び平成 19 年 2 月期（第 2 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届出目論見書（並びにその訂正事項分）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。