

平成 19 年 3 月 13 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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)

投資信託委託業者名

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・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 宮 崎 俊 司  
 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

平成 19 年 8 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 10 月 27 日付で公表した平成 19 年 8 月期(平成 19 年 3 月 1 日~平成 19 年 8 月 31 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 19 年 3 月 13 日開催の本投資法人役員会において、第三者割当による新投資口発行、資産の取得及び資産の譲渡等を決定いたしました。これに伴い、平成 19 年 8 月期(第 3 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。

2. 修正の内容

	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
前回予想 (平成 18 年 10 月 27 日)	百万円	百万円	百万円	円	
平成 19 年 8 月期 (第 3 期)	2,038	713	712	12,000	-
今回予想	百万円	百万円	百万円	円	
平成 19 年 8 月期 (第 3 期)	3,200	1,113	1,112	12,100	-

【参考】

予想期末発行済投資口数

平成 19 年 8 月期 : 91,800 口(注)

(注) 予想期末発行済投資口数は、別紙「投資口の発行」欄に記載の前提条件のもとに算出しています。

【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、実際の営業収益、経常利益、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 19 年 8 月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、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。

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. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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 : <http://www.lcp-reit.co.jp>

## 【ご参考】

## 平成 19 年 8 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"> <li>本投資法人は、平成 19 年 3 月 13 日現在保有している 36 物件（以下「取得済資産」という。）に、平成 19 年 3 月 29 日取得予定の 3 物件及び平成 19 年 3 月 30 日取得予定の 7 物件（以下「取得予定資産」という。）を加え、また、平成 19 年 4 月 25 日譲渡予定の 1 物件（以下「譲渡予定資産」という。）を除き、その後第 3 期営業期間末（平成 19 年 8 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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益につきましては、平成 19 年 1 月末日時点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、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。</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います。</li> <li>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。</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は、取得済資産及び取得予定資産のうち中古物件については平成 19 年 1 月末日現在の情報等に基づき、過去の実績値をベースに、取得予定資産のうち新築物件については鑑定評価書の損益予測等をもとに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>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、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 68 百万円を予定しています。</li> <li>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。</li> <li>減価償却費については、約 557 百万円を見込んでおり、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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等は、約 396 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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平成 19 年 3 月 29 日に約 31.5 億円、平成 19 年 3 月 29 日に約 260 億円の借入れを行い、平成 19 年 4 月 25 日に約 25.5 億円の返済を行う予定で算出しています。</li> <li>本投資法人は、平成 19 年 3 月 13 日現在、291.9 億円の借入残高を有しており、第</li> </ul>

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 19 年 8 月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、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>3期営業期間末（平成19年8月期末）まで上記約291.5億円の借入れ及び約25.5億円の返済以外に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	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成19年3月13日現在の59,300口に、平成19年3月13日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口32,500口を加えた発行済投資口総数91,800口を前提としており、その後、平成19年8月期末まで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>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1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（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。</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います。</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います。</li> </ul>