

プロスペクト・レジデンシャル投資法人

Prospect Residential Investment Corporation

第1期 決算説明会資料

(平成17年4月22日～平成18年1月31日)

Life

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
Prospect Residential Advisors, Co.,Ltd.



◆ 目次

1. 第1期決算について

- 第1期決算ハイライト
- 損益計算書
- 貸借対照表
- 金銭の分配に係る計算書 / 財務指標 / キャッシュ・フロー計算書

2. 運用状況について

- 不動産・金融市況の見方と方針について
- 内部成長戦略
- PM会社の格付け
- @propertyの導入について
- 分類別稼働率の推移
- 個別物件別収支の状況
- 外部成長戦略
- 外部成長の軌跡
- 目指すべき外部成長目標
- 追加取得物件のご紹介
- ポートフォリオ一覧
- ポートフォリオの分散状況
- 第2期既追加取得物件一覧
- 財務戦略
- 耐震構造偽装問題について

Appendix

- 本投資法人のストラクチャー
- 資産運用会社の概要
- 投資方針概要 目指す3つの分散
- ポートフォリオ分散
- 借入金明細
- 本投資法人の投資口価格のパフォーマンス
- 投資主属性
- ホームページのバージョンアップについて

1. 第1期決算について

Life

プロスペクト・レジデンシャル投資法人
Prospect Residential Investment Corporation



◆ 第1期決算ハイライト

❖ 第1期の活動の報告

- 平成17年7月12日、東京証券取引所に30物件453億円の取得資産にて上場
- 上場後5物件64億円の追加取得による外部成長
(期末取得価格合計35物件518億円)
- 第1期末稼働率: 89.5% (上場時30物件92.3%、追加取得5物件66.1%)
- 第1期分配金: 上場時の収益予想とほぼ同水準

❖ 業績のサマリー

	第1期実績	前回発表予想	差異
営業収益	1,704百万円	1,702百万円	+2百万円
当期純利益	444百万円	442百万円	+2百万円
1口当たり分配金	5,924円	5,868円	+56円

❖ 第2期・第3期の業績予想

	第1期実績	(同左6ヶ月 換算値)	第2期予想	第3期予想
営業収益	1,704百万円	(1,537百万円)	1,907百万円	1,931百万円
当期純利益	444百万円	(401百万円)	622百万円	624百万円
1口当たり分配金	5,924円	(5,343円)	8,282円	8,308円
1口当たりFFO	11,107円	(10,018円)	13,741円	13,768円

第2期の追加購入7物件を含めた42物件ベースの予想

注1: 第1期の実質的な運用日数は204日です。

注2: 予想値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後諸条件の変化等により、変動する可能性があります。

◆ 損益計算書

	第1期	
	自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日	
	千円	%
営業収益	1,704,703	100.0%
賃貸事業収入	1,622,455	95.2%
その他賃貸事業収入	82,248	4.8%
営業費用	909,495	53.4%
賃貸事業費用	802,445	47.1%
資産運用報酬	37,652	2.2%
資産保管委託報酬	3,192	0.2%
一般事務委託報酬	21,118	1.2%
役員報酬	4,200	0.2%
その他営業費用	40,886	2.4%
営業利益	795,208	46.6%
営業外収益	6	0.0%
受取利息	6	0.0%
営業外費用	348,758	20.5%
支払利息	64,268	3.8%
創業費償却	100,466	5.9%
新投資口発行費	16,069	0.9%
投資口公開関連費用	126,084	7.4%
融資関連費用	39,655	2.3%
その他営業外費用	2,216	0.1%
経常利益	446,454	26.2%
税引前当期純利益	446,454	26.2%
法人税等	1,523	0.1%
当期純利益	444,930	26.1%
当期末処分利益	444,930	26.1%

注1: 第1期の実質的な運用日数は204日です。
注2: 記載の金額は、千円未満を切り捨てて表示

損益の概況

全体としてはほぼ前回発表予想どおり
追加購入5物件のうち3物件は新築でリースアップ途上のため、収益面での寄与をするに至らず
上場時30物件は一部物件の減収分を主として費用削減により補う

追加購入5物件についての損益(概算)

営業収益	90百万円
営業利益	3百万円
支払利息	27百万円
経常損益	31百万円

全体の損益

営業収益

主として渋谷区・港区所在物件の期中収益が予想比低迷したことにより、当初30物件の営業収益は期初予想比 89百万円

営業費用及び営業外費用

減価償却費: 389百万円
(追加5物件の購入により45百万円増)
支払利息: 64百万円
(追加5物件の購入により27百万円増)

物件運営費等の削減により費用全体ではほぼ前回発表予想どおり
創業費償却、投資口公開関連費用、融資関連費用等の営業外費用は税務上第1期で損金算入が認められるものは一括計上(融資関連費用の一部について税務上否認されるリスクのあるものについては期間対応で計上)

◆ 貸借対照表

	第 1 期 (平成18年1月31日現在)	
	千円	%
流動資産	2,782,339	5.0%
現金及び預金	981,094	1.8%
信託現金及び信託預金	1,294,605	2.3%
営業未収入金	13,085	0.0%
前払費用	59,388	0.1%
繰延税金資産	32	0.0%
未収消費税等	31,374	0.1%
その他流動資産	402,759	0.7%
固定資産	53,123,444	95.0%
有形固定資産	53,091,817	95.0%
建物	381,339	0.7%
構築物	251	0.0%
機械及び装置	5,793	0.0%
土地	373,615	0.7%
信託建物	23,192,845	41.5%
信託構築物	71,933	0.1%
信託機械及び装置	228,506	0.4%
信託工具器具及び備品	171	0.0%
信託土地	28,837,361	51.6%
投資その他の資産	31,627	0.1%
長期前払費用	19,817	0.0%
差入預託保証金	10,871	0.0%
デリバティブ資産	938	0.0%
資産合計	55,905,784	100.0%

注：記載の金額は、千円未満を切り捨てて表示

	第 1 期 (平成18年1月31日現在)	
	千円	%
流動負債	7,171,179	12.8%
営業未払金	62,676	0.1%
短期借入金	6,780,000	12.1%
未払金	64,685	0.1%
未払費用	65,350	0.1%
未払法人税等	1,554	0.0%
前受金	196,789	0.4%
その他流動負債	124	0.0%
固定負債	13,667,835	24.4%
長期借入金	13,000,000	23.3%
預り敷金保証金	666,897	1.2%
繰延ヘッジ利益	938	0.0%
負債合計	20,839,015	37.3%

出資総額	34,621,838	61.9%
出資総額	34,621,838	61.9%
剰余金	444,930	0.8%
当期末処分利益	444,930	0.8%
出資合計	35,066,768	62.7%

負債・出資合計	55,905,784	100.0%
----------------	-------------------	---------------

金銭の分配に係る計算書 / 財務指標 / キャッシュ・フロー計算書

金銭の分配に係る計算書

	第1期 自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日 円
当期末処分利益	444,930,571
分配金の額	444,892,400
(投資口1口当たりの分配金の額)	(5,924)
次期繰越利益	38,171

財務指標

	第1期 (平成17年4月22日 ~ 平成18年1月31日)
期末総資産	55,905百万円
期末物件数	35物件
期末有利子負債額	19,780百万円
FFO (注2)	834百万円
NOI (注3)	1,291百万円
期末純資産 (NAV)	35,066百万円
一口当たり純資産	466,934円
総資産経常利益率 (ROA) (年換算) (注4)	1.4%
純資産当期純利益率 (年換算) (注5)	2.3%
期末自己資本比率	62.7%
LTV (注6)	35.4%
LTV (注7)	36.4%

注1: 記載の金額は、記載単位未満を切捨てて表示

注2: 当期純利益 + 当期減価償却額 + 不動産売却損 - 不動産売却益

注3: (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却額

注4: 経常利益 / 期末総資産額 × 100

注5: 当期純利益 / 期末総資産額 × 100

注6: 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

注7: 期末有利子負債額 / (期末有利子負債額 + 期末出資総額) × 100

注8: なお、上記注4、注5ともに第1期の実質運用日数204日に基づいて算出した年換算値を記載

キャッシュ・フロー計算書

	第1期 自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日 千円
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,115,309
小計	1,179,571
税引前当期純利益	446,454
減価償却費	389,226
新投資口発行費	16,069
受取利息	6
支払利息	64,268
営業未収入金の増加・減少額	13,085
未収消費税等の増加・減少額	31,374
前払費用の増加・減少額	59,388
営業未払金の増加・減少額	62,676
未払金の増加・減少額	64,685
未払費用の増加・減少額	65,350
前受金の増加・減少額	196,789
長期前払費用の増加・減少額	19,817
その他	2,274
利息の受取額	6
利息の支払額	64,268
法人税等の支払額	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	53,225,378
有形固定資産の取得による支出	769,116
信託有形固定資産の取得による支出	53,112,287
差入敷金保証金の支出	10,871
預り敷金保証金の収入	734,273
預り敷金保証金の支出	67,376
財務活動によるキャッシュ・フロー	54,385,769
短期借入金の借入による収入	6,780,000
長期借入金の借入による収入	13,000,000
投資口の発行による収入	34,621,838
新投資口発行費の支出	16,069
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,275,700
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	2,275,700

2. 運用状況について

Life

プロスペクト・レジデンシャル投資法人
Prospect Residential Investment Corporation



◆ 不動産・金融市況の見方と方針について

◆ 不動産市況の見方

- 賃貸住宅の供給は引き続き活発
- 取得マーケットは価格強含み
- キャップレートは低下傾向

◆ 金融市況の見方

- 金利は緩やかに上昇
- 銀行貸出スタンス徐々に変化
スプレッド・業種別貸出残高等

◆ 内部成長戦略

- 当社独自の格付けによるPM会社の選別と内部管理体制の充実
- テナント満足度の向上

◆ 外部成長戦略

- 資産規模の拡大
- ポートフォリオの質的向上

◆ 財務戦略


- 金利動向に応じた機敏な対応
- 調達パイプの拡大

◆ 内部成長戦略

❖ 賃貸住宅市況に対する見方

- 都心3区(千代田区、渋谷区、港区)を中心に賃貸住宅の供給は活発で、テナント獲得競争激化
地方有力都市へも波及
- 物件の競争力により勝ち組・負け組に二極化(物件取得後の稼働率の維持向上)

❖ 第1期実績

- 期中追加取得5物件については、リーシングに注力
- 当社独自の格付けによるPM会社の選別
(入替え5物件:TKフラッツ渋谷、アプレスト桜川、ドーム四ツ谷、TKフラッツ田園調布、ユーハウス御器所)
- PMフィーの見直し  PMフィー、BMフィーの削減
- ガーデンシティ浦和
- 運用会社のスタッフの充実とシステム合理化(@propertyの導入)

❖ 第2期以降の方針

- 賃貸マーケットのニーズに即応した迅速な対応
- PM会社のサービスクオリティの一層の均一化と底上げ
- CS調査(PM会社の対応、管理人の対応、設備状況等ソフト・ハード面の調査)による賃貸ニーズの把握とニーズに応じたサービスの提供
- 稼働率低迷物件(プロスペクト麹町、プロスペクト半蔵門)のPM会社入替え(2月実施済)
3月、4月にも随時入替えを検討中

◆ PM会社の格付け

❖ 目的

- 競争原理を導入し、サービスの向上とコストの低減を図る テナント・投資家の信頼確保

❖ 時期

- 毎期決算終了後速やかに実施(第1期:2月20日に実施済)

❖ 対象

- 全てのPM会社(10社)

❖ 評価項目

- 評価項目は以下の10項目。各項目(ウェイト差あり)につき5段階評価し、総合点で評価
PM会社を選別 実績に見合った入れ替え
賃貸需要に対する精通度合い
物件に関する知識・経験の豊富さ
募集能力の高さ・地元業者とのネットワーク構築度
報告書作成能力
事業計画能力
経験・実績・組織体制
財務基盤
エンドユーザーへの迅速な対応
建物保全能力
手数料水準

◆ @propertyの導入について

❖ @propertyについて

- 不動産管理業務支援ツールを、インターネットを通じて提供するASP (注) サービス

注: ASPとはアプリケーションサービスプロバイダーの略で、大量の不動産情報を瞬時に集約し報告することが可能となる点に特徴があります。
@propertyはプロパティデータバンク株式会社の登録商標です。

❖ 目的

- プロパティマネジメント及びアセットマネジメント業務の合理化と省力化を図り、内部成長に寄与

❖ メリット

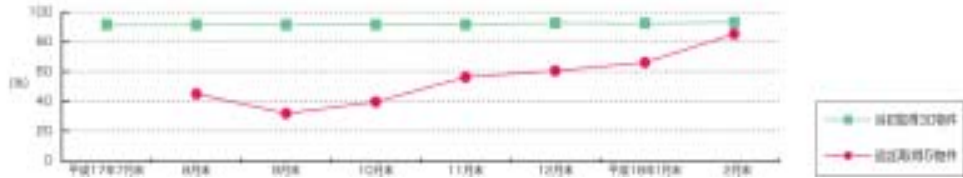
- PM会社の処理基準の統一化・画一化(ローカルルールの排除)と迅速な処理
レポート作成期間の短縮 7~10日
- タイムリーかつ迅速な経営管理資料の提供
- 運用会社・PM会社の情報の共有化

❖ 導入スケジュール

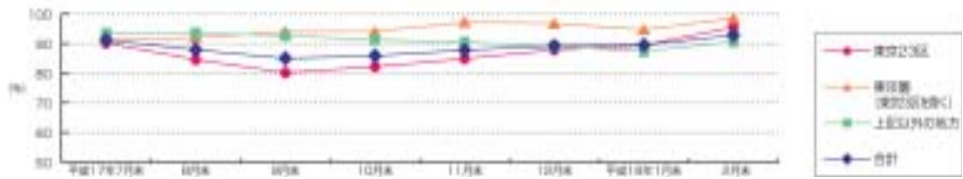
- 導入準備・試験稼働 第1期(平成17年11月1日~平成18年1月31日)
- 従来処理と平行稼働 第2期(平成18年2月1日~平成18年7月31日)
- 完全移行 第3期(平成18年8月1日~平成19年1月31日)

◆ 分類別稼働率の推移

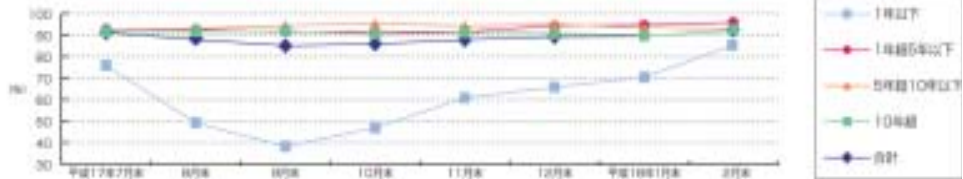
取得時別



地域別

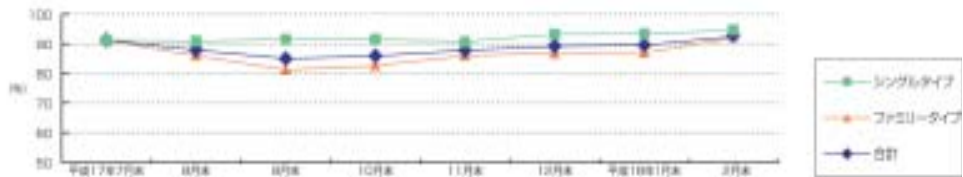


築年数別



注:平成18年1月31日時点での築年数を基に分類

住居タイプ別



◆ 個別物件別収支の状況

単位:千円

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円)	賃貸可 能戸数	戸数内訳			賃貸事業収益		賃貸事業費用			賃貸事業損益		稼働率	
				S	F	その他	A	うち諸経費	うち減価償却費	小計 B	A-B	18/1末	18/2末		
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	194	106	87	1	195,803	45,543	38,097	83,640	112,163	91.6	93.2		
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	171	171	0	0	123,078	16,167	27,419	43,587	79,491	99.4	97.2		
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,720	91	71	20	0	80,421	21,214	14,540	35,754	44,667	93.7	98.2		
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	70	70	0	0	57,992	12,606	7,500	20,107	37,884	95.8	95.8		
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	89	86	3	0	62,081	8,830	11,080	19,911	42,170	100.0	98.7		
S006	アプレスト新大阪	1,826	92	88	4	0	116,270	53,993	23,072	77,066	39,203	90.6	88.6		
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	50	50	0	0	41,881	7,635	5,986	13,622	28,259	100.0	100.0		
S008	六本木ライズハウス	1,184	34	30	4	0	20,533	9,327	6,205	15,532	5,001	73.7	95.2		
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	50	44	6	0	33,309	6,916	7,417	14,334	18,974	88.3	94.0		
S010	プロスペクト代々木	779	26	15	11	0	24,221	4,762	5,175	9,937	14,283	100.0	100.0		
S011	フレグランズ川崎	624	45	45	0	0	26,760	5,178	6,217	11,395	15,365	93.4	98.0		
S012	アプレスト桜川	516	48	48	0	0	21,283	5,626	6,314	11,940	9,343	97.9	97.9		
S013	ドーム高峯	322	36	36	0	0	13,275	2,455	2,176	4,632	8,643	97.3	97.3		
S014	ドーム四ツ谷	275	36	36	0	0	10,850	2,885	1,631	4,517	6,332	83.7	86.5		
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	249	14	14	0	0	10,474	2,610	2,302	4,913	5,561	92.8	92.8		
S016	アプレストながせ	209	26	26	0	0	9,618	2,560	2,817	5,378	4,240	92.3	88.5		
S017	リビングステージ東仙台	435	52	52	0	0	15,004	3,454	4,957	8,412	6,592	82.6	88.4		
	小計	24,725	1,124	988	135	1				8,412	6,592	93.3	94.8		
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	77	0	77	0	103,116	20,705	20,700	41,405	61,710	97.1	100.0		
F002	パークテラス恵比寿	2,712	51	0	50	1	79,129	13,691	15,914	29,606	49,523	96.2	96.4		
F003	BELNOS34	2,534	100	6	90	4	96,636	18,264	30,742	49,006	47,629	89.9	94.5		
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	47	10	36	1	39,553	14,268	10,565	24,833	14,720	75.3	86.9		
F005	ユーハウス代官町	1,548	96	0	90	6	65,379	14,087	12,331	26,419	38,959	83.3	90.4		
F006	ユーハウス御器所	1,406	78	15	61	2	64,094	11,670	13,924	25,595	38,498	87.4	88.6		
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	40	0	40	0	57,639	10,765	11,710	22,475	35,164	94.6	89.8		
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	61	30	31	0	45,155	6,679	12,678	19,358	25,796	100.0	100.0		
F009	ディム橋本	992	92	39	51	2	43,912	12,565	9,132	21,697	22,215	96.8	97.3		
F010	SKレジデンス	1,020	30	0	28	2	38,984	9,951	6,537	16,489	22,494	94.5	97.4		
F011	オーフォート西葛西	927	28	0	28	0	36,391	5,358	6,178	11,537	24,854	100.0	96.4		
F012	ガーデンシティ浦和	878	30	0	30	0	32,993	2,123	8,051	10,175	22,817	100.0	100.0		
F013	ガーデンシティ北戸田	731	49	0	49	0	33,374	9,235	8,488	17,723	15,651	89.8	100.0		
F014	ユーハウス鶴舞	685	34	0	34	0	29,774	6,586	8,760	15,346	14,427	81.7	91.1		
F015	プロスペクト駒町	2,258	40	14	26	0	33,980	19,397	16,998	36,396	2,416	60.1	83.5		
F016	プロスペクト半蔵門	1,400	23	0	23	0	1,288	6,592	9,747	16,340	15,051	17.6	52.7		
F017	リビングステージ南仙台	275	27	0	27	0	11,669	3,155	3,158	6,318	5,350	100.0	96.3		
F018	プロスペクト御茶ノ水	2,120	80	24	56	0	28,768	16,343	10,689	27,033	1,734	69.6	95.1		
	小計	27,157	983	138	827	18				27,033	1,734	87.2	93.3		
	計	51,882	2,107	1,126	962	19	1,704,703	520,269	389,226	909,495	795,208	89.5	93.8		

注1: 記載データは平成18年2月28日時点の稼働率データを除き、平成18年1月31日現在

注2: 部門別損益欄の計は投資法人全体の計数を記載

注3: は上場日以降第1期取得物件を示す

外部成長戦略

住居不動産取得市況に対する見方

- 昨年に引き続き分譲・賃貸住宅ともに潤沢な供給
- 一方で、上場リート、私募ファンドの購入意欲強く、優良な物件に関しては取得競争が激化
- 東京圏のみならず地方有力都市も同様の状況
- 優良な物件のキャップレートは低下傾向

第1期実績

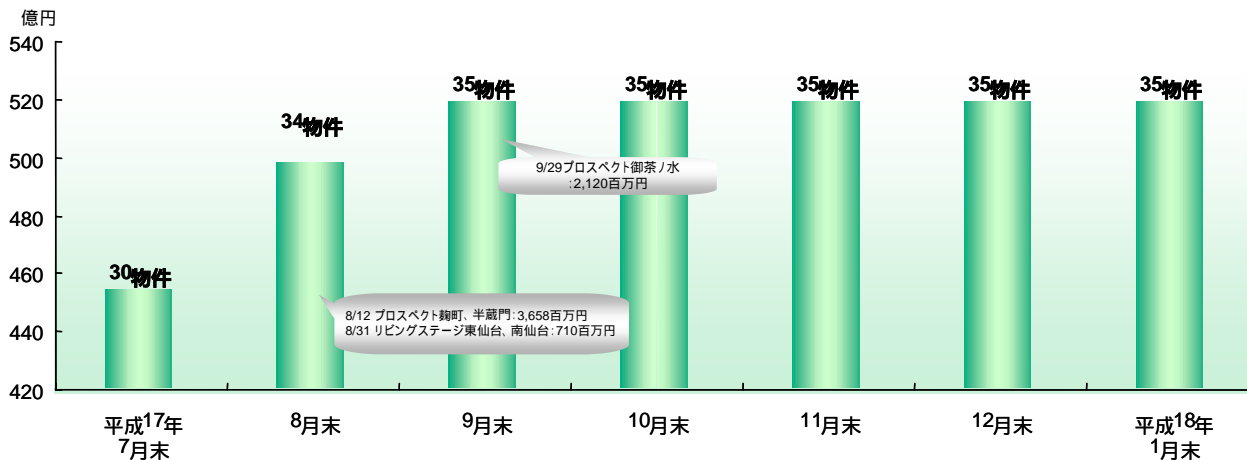
- 5物件(うち3物件は株式会社プロスペクトの媒介案件)、約65億円の追加物件取得
(詳細は次ページご参照)
- 物件提供会社(株式会社プロスペクト)、物件情報提供会社(三井不動産販売株式会社)のパイプライン関係をベースに、信託銀行(住友信託銀行株式会社)、大手不動産仲介業者等(東急リバブル株式会社、株式会社長谷工ライブネット)からも優良な情報を入手
- デベロッパーとの相対取引関係を構築

第2期以降の方針

- 資産規模の拡大を図るため、引き続き優良資産を組み入れる
- ポートフォリオの質的向上を目指し、地域分散を図る
- 物件パイプライン関係をより強化し、良質な物件取得を図る

外部成長の軌跡

運用資産高の推移



第1期取得物件一覧

平成18年1月31日時点

名称	所在地	取得日	取得価額 (百万円)	竣工日	タイプ	賃貸可能面 積 (㎡)	賃貸可能 戸数	利回り (注1)	鑑定評価額 (百万円)	PM会社 (注2)
プロスペクト麹町	東京都千代田区	H17.8.12	2,258	H17.4	ファミリー	2,022.47	40	4.8	2,260	㈱東急コミュニティー
プロスペクト半蔵門	東京都千代田区	H17.8.12	1,400	H17.6	ファミリー	1,400.16	23	4.8	1,400	㈱東急コミュニティー
リビングステージ東仙台	仙台市宮城野区	H17.8.31	435	H8.7	シングル	1,539.41	52	6.0	456	㈱東急コミュニティー
リビングステージ南仙台	仙台市太白区	H17.8.31	275	H7.4	ファミリー	1,277.10	27	6.0	286	㈱東急コミュニティー
プロスペクト御茶ノ水	東京都文京区	H17.9.29	2,120	H17.9	ファミリー	3,164.96	80	4.8	2,460	㈱長谷工ライブネット
計			6,488			9,404.10	222		6,861	

注1: 鑑定評価書記載の直接還元法による利回りを表示

注2: PM会社については、平成18年1月31日時点

❖ 目指すべき外部成長目標

❖ 基本方針

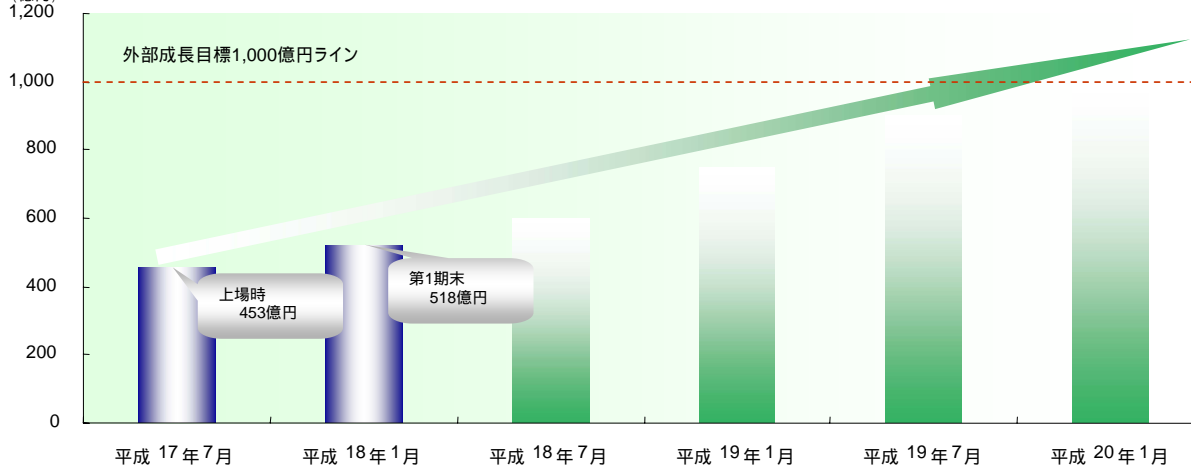
- 中長期的に着実な成長と安定した収益の確保
- 投資価値の最大化
- テナントの快適性の向上

❖ 運用資産総額目標: 1,000億円

❖ 達成目標時期: 平成20年1月

- 基本方針をベースに量の拡大より収益の確保を優先
- 徒らな獲得競争はしない

取得価格合計 (億円) ❖ 外部成長イメージ



注: 上記外部成長目標はあくまで当面の目標であり、資産規模の成長を約束するものではありません。

◆ 追加取得物件のご紹介

プロスペクト麹町

Fo15



概要

- ❖ 特性: 半蔵門線半蔵門駅から徒歩圏にある生活利便性に優れた単身者向け賃貸住宅
- ❖ 住所: 東京都千代田区麹町3丁目7番28号
- ❖ 取得価格: 2,258百万円
- ❖ 取得日: 平成17年8月12日
- ❖ 建築時期: 平成17年4月
- ❖ 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
- ❖ 稼働率: 60.1%
- ❖ 備考: 新築物件であり、現在リースアップ中
2月末現在稼働率83.5%

物件タイプ内訳

	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
シングルタイプ (S)	14	441.49	21.8%
ファミリータイプ (F)	26	1,580.98	78.2%
その他	0	0.00	0.0%
合計	40	2,022.47	100.0%

地図



注1: 稼働率は面積ベース
注2: 記載のデータは平成18年1月31日現在

◆ 追加取得物件のご紹介

プロスペクト半蔵門

Fo16



概要

- ❖ 特性: 半蔵門線半蔵門駅から徒歩圏にある生活利便性に優れた単身者向け賃貸住宅
- ❖ 住所: 東京都千代田区麹町3丁目10番2号
- ❖ 取得価格: 1,400百万円
- ❖ 取得日: 平成17年8月12日
- ❖ 建築時期: 平成17年6月
- ❖ 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建
- ❖ 稼働率: 17.6%
- ❖ 備考: 新築物件であり、現在リースアップ中
2月末現在稼働率52.7%

物件タイプ内訳

	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
シングルタイプ (S)	0	0.00	0.0%
ファミリータイプ (F)	23	1,400.16	100.0%
その他	0	0.00	0.0%
合計	23	1,400.16	100.0%

地図



注1: 稼働率は面積ベース
注2: 記載のデータは平成18年1月31日現在

◆ 追加取得物件のご紹介

リビングステージ東仙台 So17



概要

- ❖ 特性: 東北本線東仙台駅から徒歩圏にある主として単身者向け賃貸住宅
- ❖ 住所: 仙台市宮城野区新田2丁目18番25号
- ❖ 取得価格: 435百万円
- ❖ 取得日: 平成17年8月31日
- ❖ 建築時期: 平成8年7月
- ❖ 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
- ❖ 稼働率: 82.6%
- ❖ 備考: 2月末現在稼働率88.4%

物件タイプ内訳

	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
シングルタイプ (S)	52	1,539.41	100.0%
ファミリータイプ (F)	0	0.00	0.0%
その他	0	0.00	0.0%
合計	52	1,539.41	100.0%

地図



注1: 稼働率は面積ベース
注2: 記載のデータは平成18年1月31日現在

◆ 追加取得物件のご紹介

リビングステージ南仙台 Fo17



概要

- ❖ 特性: 東北本線南仙台駅から徒歩圏にあるファミリー向け賃貸住宅
- ❖ 住所: 仙台市太白区西中田4丁目3番5号
- ❖ 取得価格: 275百万円
- ❖ 取得日: 平成17年8月31日
- ❖ 建築時期: 平成7年4月
- ❖ 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
- ❖ 稼働率: 100.0%
- ❖ 備考: 2月末現在稼働率96.3%

物件タイプ内訳

	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
シングルタイプ (S)	0	0.00	0.0%
ファミリータイプ (F)	27	1,277.10	100.0%
その他	0	0.00	0.0%
合計	27	1,277.10	100.0%

地図



注1: 稼働率は面積ベース
注2: 記載のデータは平成18年1月31日現在

◆追加取得物件のご紹介

プロスペクト御茶ノ水

Fo18



概要

- ❖ 特性: 銀座線末広町駅から徒歩圏にある主に単身者や子供のいない夫婦向け賃貸住宅
- ❖ 住所: 東京都文京区湯島3丁目1番4号
- ❖ 取得価格: 2,120百万円
- ❖ 取得日: 平成17年9月29日
- ❖ 建築時期: 平成17年9月
- ❖ 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根17階建
- ❖ 稼働率: 69.6%
- ❖ 備考: 新築物件であり、現在リースアップ中
2月末現在稼働率84.9%

物件タイプ内訳

	戸数	面積 (㎡)	面積比率 (%)
シングルタイプ (S)	24	794.88	25.1%
ファミリータイプ (F)	56	2,370.08	74.9%
その他	0	0.00	0.0%
合計	80	3,164.96	100.0%

地図



注1: 稼働率は面積ベース
注2: 記載のデータは平成18年1月31日現在

◆ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得日	建築時期	取得価額	構成比	賃貸可能面積(m ²)	賃貸可能戸数	戸数内訳			取得時	鑑定評価額		
									S	F	その他				
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区円山町26番地7	H17.7.12	H14.11	6,399	12.33%	6,903.54	194	106	87	1	6,220	6,330		
S002	プロスベクト東雲橋	東京都江東区東雲1丁目1番7号	H17.7.12	H16.3	3,353	6.46%	4,849.20	171	171	0	0	3,230	3,320		
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	東京都港区麻布台2丁目3番7号	H17.7.14	H13.5	2,720	5.24%	2,567.09	91	71	20	0	2,690	2,730		
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区高輪1丁目5番14号	H17.7.14	H11.3	1,768	3.41%	1,778.37	70	70	0	0	1,740	1,750		
S005	プロスベクト大森海岸	東京都大田区大森北2丁目12番3号	H17.7.14	H15.2	1,807	3.48%	2,478.04	89	86	3	0	1,770	1,770		
S006	アプレスト新大阪	大阪市淀川区宮原5丁目2番25号	H17.7.12	H8.3	1,826	3.52%	2,984.64	92	88	4	0	1,763	1,812		
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区中目黒2丁目8番23号	H17.7.14	H11.2	1,189	2.29%	1,275.00	50	50	0	0	1,170	1,190		
S008	六本木ライズハウス	東京都港区六本木3丁目16番5号	H17.7.12	H15.3	1,184	2.28%	1,209.87	34	30	4	0	1,140	1,150		
S009	プロスベクト日本橋本町	東京都中央区日本橋本町4丁目6番9号	H17.7.12	H16.11	1,070	2.06%	1,290.49	50	44	6	0	1,030	1,030		
S010	プロスベクト代々木	東京都渋谷区代々木4丁目23番3号	H17.7.12	H17.2	779	1.50%	921.82	26	15	11	0	767	767		
S011	フレグランス川崎	川崎市川崎区宮前町8番10号	H17.7.12	H15.9	624	1.20%	1,065.96	45	45	0	0	600	606		
S012	アプレスト桜川	大阪市浪速区桜川1丁目4番28号	H17.7.12	H12.8	516	0.99%	1,009.92	48	48	0	0	497	505		
S013	ドーム高峯	名古屋市昭和区妙見町75番1号	H17.7.12	H1.3	322	0.62%	946.04	36	36	0	0	309	265		
S014	ドーム四ツ谷	名古屋市昭和区神村町1丁目31番1号	H17.7.12	S63.2	275	0.53%	765.90	36	36	0	0	263	216		
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	東京都大田区田園調布1丁目11番2号	H17.7.12	H11.3	249	0.48%	429.50	14	14	0	0	240	226		
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市横沼町1丁目8番17号	H17.7.12	H11.3	209	0.40%	532.98	26	26	0	0	200	198		
S017	リビングステージ東仙台	仙台市宮城野区新田2丁目18番25号	H17.8.31	H8.7	435	0.84%	1,539.41	52	52	0	0	455	461		
小計							24,725	47.66%	32,547.77	1,124	988	135	1	24,087	24,329
F001	プロスベクト清澄庭園	東京都江東区清澄1丁目5番18号	H17.7.14	H14.2	2,780	5.36%	5,556.73	77	0	77	0	2,730	2,740		
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿2丁目29番2号	H17.7.14	H12.10	2,712	5.23%	2,705.09	51	0	50	1	2,670	2,670		
F003	BELNOS34	東京都葛飾区東新小岩3丁目4番16号	H17.7.12	H3.5	2,534	4.88%	5,321.89	100	6	90	4	2,450	2,460		
F004	プロスベクト道玄坂	東京都渋谷区道玄坂1丁目17番6号	H17.7.12	H17.2	2,294	4.42%	2,058.53	47	10	36	1	2,230	2,230		
F005	ユーハウス代官町	名古屋市東区代官町15番3号	H17.7.12	S61.3	1,548	2.98%	5,944.44	96	0	90	6	1,520	1,413		
F006	ユーハウス御器所	名古屋市昭和区石仏町2丁目1番40	H17.7.12	H3.2	1,406	2.71%	5,127.19	78	15	61	2	1,378	1,299		
F007	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区西六郷4丁目13番7号	H17.7.14	H9.5	1,401	2.70%	2,776.64	40	0	40	0	1,347	1,360		
F008	プロスベクト恩賜公園	東京都江東区大島1丁目5番1号	H17.7.12	H17.2	1,196	2.31%	2,033.77	61	30	31	0	1,180	1,180		
F009	ディム橋本	神奈川県相模原市橋本3丁目20番17号	H17.7.14	S62.8	992	1.91%	3,170.41	92	39	51	2	975	986		
F010	SKレジデンス	東京都豊島区南大塚3丁目41番2号	H17.7.12	H2.2	1,020	1.97%	1,624.49	30	0	28	2	983	991		
F011	オーフォート西葛西	東京都江戸川区西葛西3丁目10番25号	H17.7.12	H14.1	927	1.79%	1,960.00	28	0	28	0	889	839		
F012	ガーデンシティ浦和	さいたま市浦和区常盤10丁目17番16号	H17.7.12	H5.2	878	1.69%	2,468.51	30	0	30	0	855	860		
F013	ガーデンシティ北戸田	埼玉県戸田市笹目4丁目40番1号	H17.7.12	H5.6	731	1.41%	3,678.83	49	0	49	0	697	651		
F014	ユーハウス鶴舞	名古屋市中区千代田2丁目10番24号	H17.7.12	H3.2	685	1.32%	2,262.63	34	0	34	0	667	566		
F015	プロスベクト駒町	東京都千代田区駒町3丁目7番28号	H17.8.12	H17.4	2,258	4.35%	2,022.47	40	14	26	0	2,260	2,170		
F016	プロスベクト半蔵門	東京都千代田区駒町3丁目10番2号	H17.8.12	H17.6	1,400	2.70%	1,400.16	23	0	23	0	1,400	1,260		
F017	リビングステージ南仙台	仙台市太白区西中田4丁目3番5号	H17.8.31	H7.4	275	0.53%	1,277.10	27	0	27	0	286	291		
F018	プロスベクト御茶ノ水	東京都文京区湯島3丁目1番4号	H17.9.29	H17.9	2,120	4.09%	3,164.96	80	24	56	0	2,460	2,420		
小計							27,157	52.34%	54,553.84	983	138	827	18	26,978	26,388
計							51,882	100.00%	87,101.61	2,107	1,126	962	19	51,066	50,717

注1:上記取得価額は、当該不動産の取得に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された価額で、消費税等は含まない)について百万円未満を切捨てて記載しています。

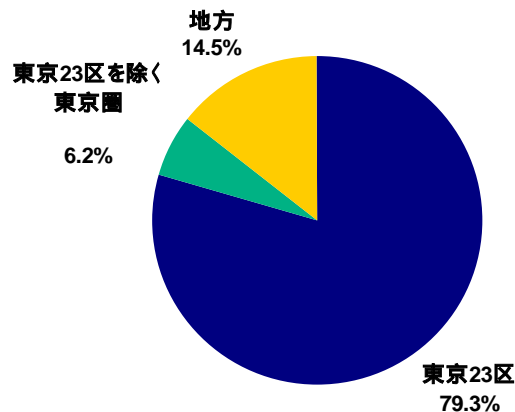
注2:Sは「シングルタイプ」(専有面積35㎡未満)、Fは「ファミリータイプ」(専有面積35㎡以上)を表しています。その他は店舗、事務所等住居以外の用途を言います。

◆ポートフォリオの分散状況

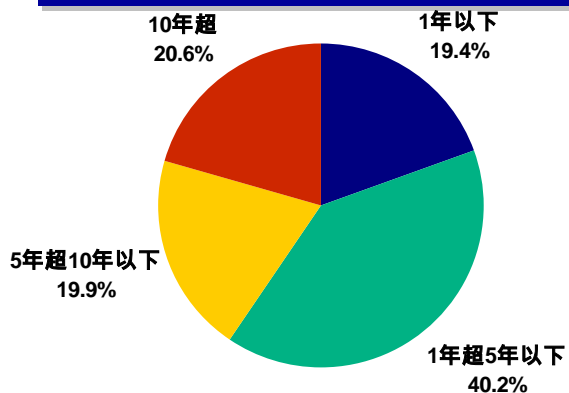
ポートフォリオ概要

- 取得価格合計: 518億円
- 物件数: 35物件
- 賃貸可能戸数: 2,107戸
- 稼働率(面積ベース): 89.5%
- 平均築年数: 7.7年
- ポートフォリオPML値: 9.0%

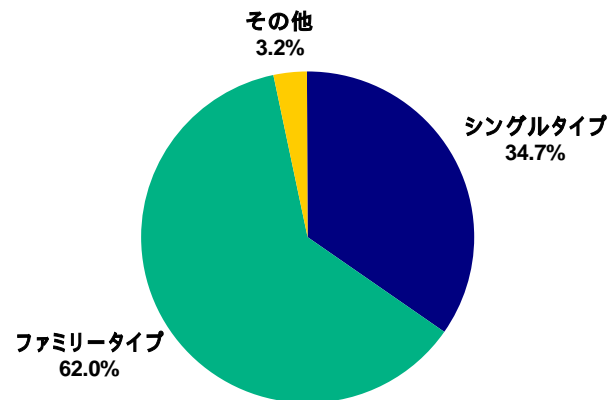
地域別(取得価格ベース)



築年数別(取得価格ベース)



タイプ別(面積ベース)



注:記載のデータ、グラフは平成18年1月31日現在

◆ 第2期既追加取得物件一覧

物件 タイプ	物件名称	所在地	取得日	建築時期	取得価額	賃貸可能 面積(m ²)	賃貸可 能戸数	利回り (注)	鑑定評価額	PM会社
ファミリー	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都渋谷区	H18.2.15	H17.11	3,905	3,846.27	112	4.9	4,110	アール・イー・アセット・マネジメント(株)
シングル	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	H18.2.10	H17.12	396	986.34	34	5.3	439	近藤プロパティ(株)
シングル	プロスペクト美章園	大阪市東住吉区	H18.2.15	H17.10	376	901.15	26	5.7	395	近藤プロパティ(株)
ファミリー	プロスペクト桂	京都市西京区	H18.3.3	H8.3	570	1,762.80	29	5.6	572	(株)東急コミュニティー
ファミリー	クラウンハイム西田辺	大阪市阿倍野区	H18.3.3	H16.1	601	1,517.85	22	5.2	601	(株)東急コミュニティー
シングル	プロスペクト下鴨	京都市左京区	H18.3.15	H18.2	411	678.63	31	5.1	423	(株)東急コミュニティー
ファミリー	高砂関式番館	仙台市宮城野区	H18.3.15	H7.2	810	3,335.50	41	6.0	810	(株)東急コミュニティー
計					7,069	13,028.54	295		7,350	

注：鑑定評価書記載の直接還元法による利回りを表示

◆ 財務戦略

❖ 金融(金利感)市況に対する見方

- 「量的緩和政策」解除の次なるステップとして「ゼロ金利政策」の変更を予想
- 質量共に恵まれた金融環境は早晩終わり、緩やかに金利は上昇
- 良質かつ安定した資金調達力が今後の成長を左右

❖ 第1期実績 金融環境考慮、変動金利にウェイトをおき資金調達

平成17年7月	13,000百万円	(タームローン) :うち2,000百万円はスワップにより金利固定化
平成17年8月	4,530百万円	(極度ローン)
平成17年9月	2,250百万円	(極度ローン)
合計	19,780百万円	

注:詳細は「借入金明細」(P.34)をご参照

❖ 今後の対応

- 取引金融機関とより一層良好な関係を維持し、十分なサポートを構築
- 金融環境の変化に備え調達パイプの拡大を図る
- 金利動向次第では変動金利の固定化を検討
- 投資法人債発行も視野に入れ、中期的課題として格付け取得を検討

❖ 耐震構造偽装問題について


❖ 基本スタンス

- テナント・投資家の安全と信頼に関わる最重要項目
- より肌理細かな配慮により良質で瑕疵のない物件を取得する

❖ 現行の対応

- 物件購入時にデューデリジェンスにおいて地震リスク調査を実施、地震リスクを分析開示

❖ 今後の対応

- 新規購入物件  現行の対応 + (第三者による建物診断実施)

注: 建築設計事務所等による構造計算書偽装問題について、本投資法人では全ての保有物件について独自に調査を行いました。調査の結果、国土交通省の調査により、現在偽装が判明している物件に建築主、設計者及び施工者として挙っている業者等が直接関与した物件は、本投資法人が保有する物件には一切含まれていないことを確認しております。また、国土交通省から問題があるとの報告も受けておりません。

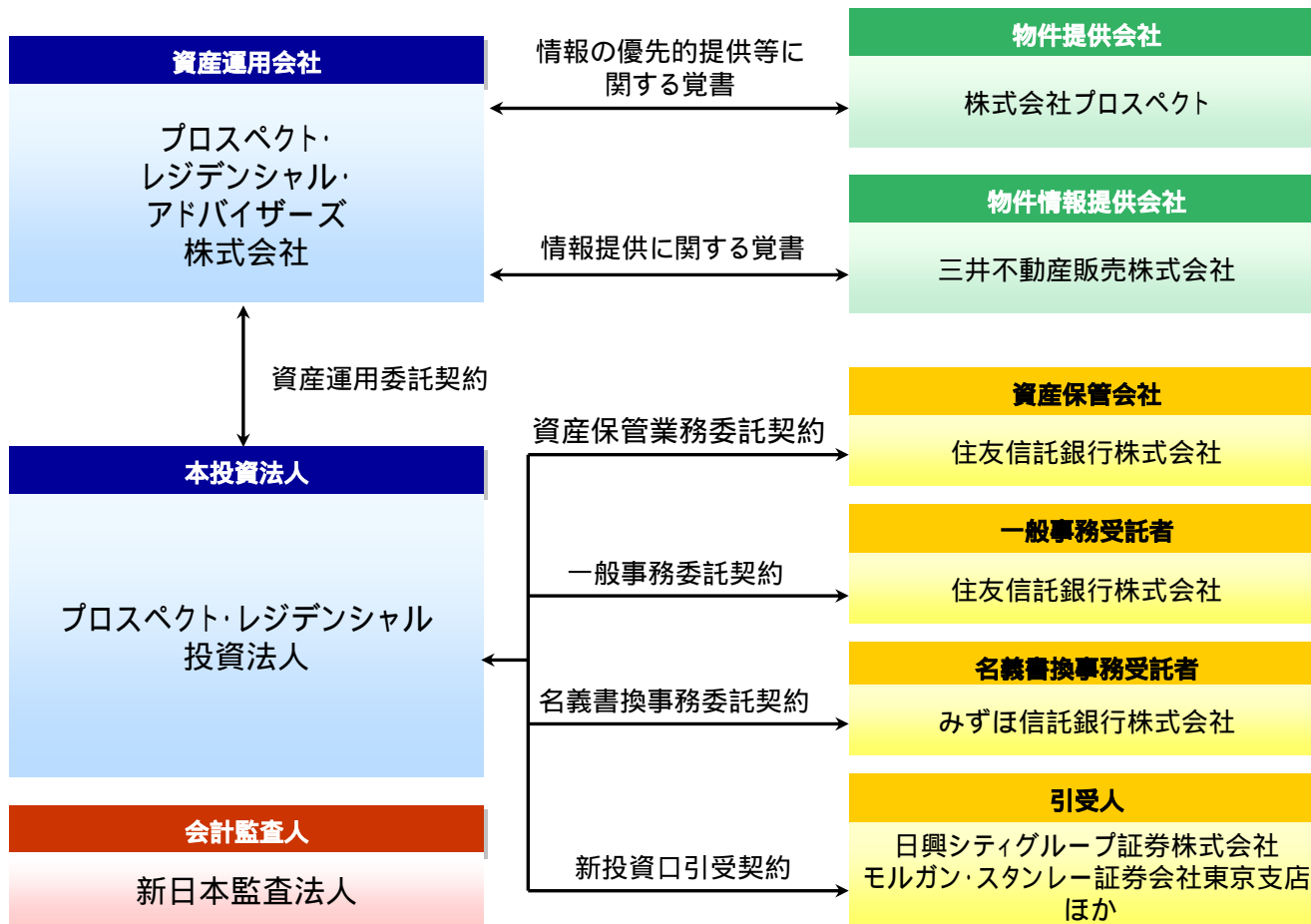
Appendix

Life

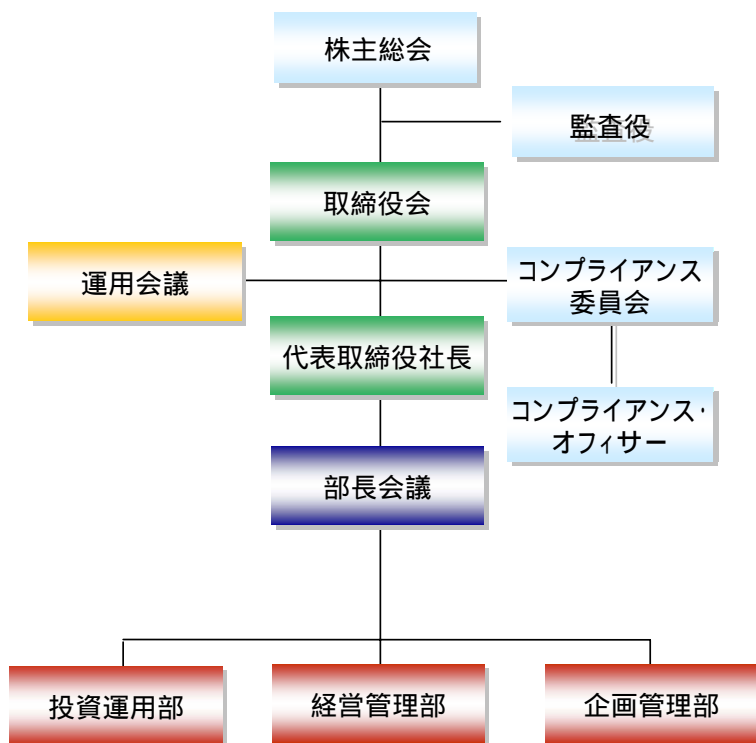
プロスペクト・レジデンシャル投資法人
Prospect Residential Investment Corporation



◆ 本投資法人のストラクチャー



◆ 資産運用会社の概要



代表取締役 - 高橋 正義

- 昭和46年4月 三井信託銀行株式会社入社
- 平成6年5月 欧州三井信託銀行出向 社長
- 平成10年8月 三信投資顧問株式会社出向 取締役
- 平成12年7月 中央三井アセットマネジメント株式会社 取締役
- 平成16年9月 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役コンプライアンス・オフィサー
- 平成17年4月 同社 代表取締役(現職)

取締役企画管理部長 - 岡崎 貴志

- 昭和63年4月 三井不動産販売株式会社入社
- 平成13年1月 新井会計事務所
- 平成13年3月 株式会社プロスペクト入社
- 平成15年7月 同社 取締役運用管理部長
- 平成16年7月 同社 取締役企画管理部長
- 平成16年9月 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役企画管理部長(現職)

取締役投資運用部長 - 依田 康

- 昭和62年4月 三井信託銀行株式会社入社
- 平成11年4月 三井信託銀行株式会社本店 不動産部開発事業グループ 課長
- 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 資産金融営業部 課長
- 平成13年7月 株式会社プロスペクト入社 財務部長
- 平成16年7月 同社 取締役投資運用部長
- 平成16年9月 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用部長(現職)

❖ 投資方針概要 目指す3つの分散

❖ 資産ポートフォリオに対し分散化をより推進することにより、中長期的に安定した収益を期待できるポートフォリオ構築を目指す

- ポートフォリオ中の物件数及びテナント数における分散
- 住居タイプの分散
- 投資対象地域の分散

◆ ポートフォリオ分散

❖ 物件数・テナント数

- オフィスや商業施設等他の不動産関連資産に比べ、賃貸住宅は一棟当りの規模が相対的に小さく、テナントが細分化されている
- マスターリースにて保有する資産を賃貸する場合には、原則として、当該資産を一棟貸しするのではなく、複数のテナントに分散して賃貸

❖ 住居タイプ

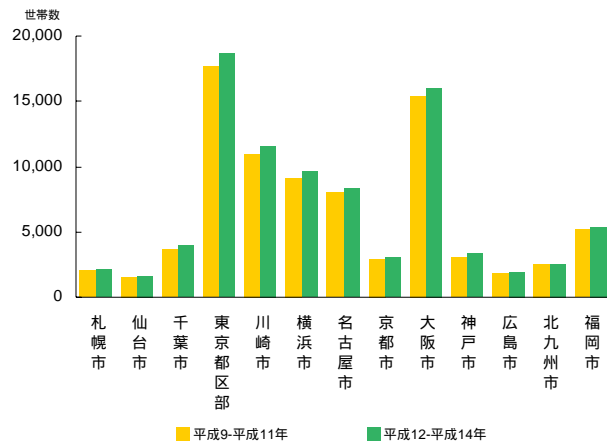
- シングルタイプとファミリータイプ等住居の種類や、同一建物内の非住居テナント(事務所や店舗等)による分散も可能
- 以下の構成比率を目標として設定
 - シングル: 35㎡未満 (ポートフォリオに占める割合 35% ~ 65%)
 - ファミリー: 35㎡以上 (ポートフォリオに占める割合 35% ~ 65%)

◆ ポートフォリオ分散

❖ 地域

- 投資対象地域は、東京圏(東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)、政令指定都市、県庁所在地、それに準ずる都市並びにこれらの通勤圏
- 上記地域は人口の増加若しくは減少の改善、又は世帯数の増加の傾向がみられ、これに応じた賃貸住宅に対する需要も増加

政令指定都市等の1km²当たり世帯数



出所: 上記各政令指定都市等の公表の大都市比較統計年表(平成14年)中の「世帯数及び人口」
注: 上記の表中の「平成9-平成11年」とは、当該3ヶ年度のある一定の日における1km²当たり世帯数の合計(3年分)。「平成12-平成14年」も同様

地域分散の基準

- ❖ 東京23区: 50%以上
- ❖ 東京圏(東京23区除く): 30%上限
- ❖ 上記以外の地方(注): 30%上限

注: 政令指定都市・県庁所在地(東京圏は除く)及びこれに準ずる都市並びにこれらの都市へ通勤可能な市町村をいう

借入金明細

	区分 借入金	借入日	H18/1末残 (百万円)	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
極 度 ロ ー ン	中央三井信託銀行株式会社	H17.8.31	730	0.93597%	H18.8.31	期限一括	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	住友信託銀行株式会社	H17.9.29	2,250	0.95000%	H18.9.29	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.8.12	1,900	0.94000%	H18.8.11	期限一括		
	農林中央金庫	H17.8.12	1,900	0.94000%	H18.8.11	期限一括		
	小計		6,780					
タ ー ム ロ ー ン	中央三井信託銀行株式会社	H17.7.14	2,500	0.51615%	H19.7.14	期限一括	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	住友信託銀行株式会社	H17.7.14	2,000		H19.7.14	期限一括		
	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.7.14	2,500		H19.7.14	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	H17.7.14	2,000		H19.7.14	期限一括		
	株式会社みずほ銀行	H17.7.14	2,000		H19.7.14	期限一括		
	農林中央金庫	H17.7.14	2,000		H19.7.14	期限一括		
	小計		13,000					
	合計		19,780					

注1: 変動金利借入金については、期中の平均利率(加重平均)を表示しています。

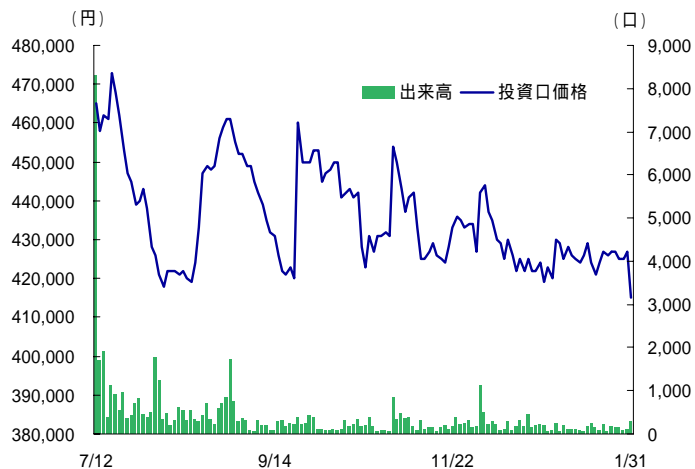
注2: 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、平均利率にその効果を勘案して記載しています。

注3: 資金用途は、いずれも不動産及び不動産信託受益権の購入資金等です。

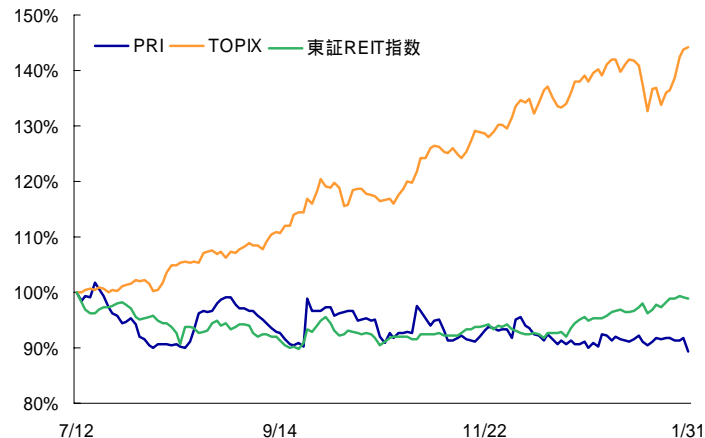
注4: タームローン13,000百万円のうち2,000百万円については、金利を固定化するためスワップ契約を締結しています。

◆ 本投資法人の投資口価格のパフォーマンス

✦ 投資口価格/出来高推移



✦ 相対投資口価格推移



✦ 投資口価格の状況

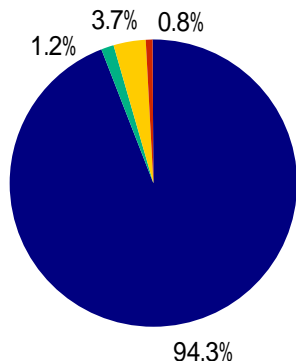
	価格	時点
時価総額	311.7億円	平成18年1月31日
第1期高値(終値)	473,000円	平成18年7月19日
第1期安値(終値)	415,000円	平成18年1月31日
期末投資口価格	415,000円	平成18年1月31日
上場時公募・売出価格	480,000円	平成17年7月12日

注1:平成18年1月31日時点

注2:時価総額は小数点第2位以下を四捨五入して表示

投資主属性

投資主数別構成

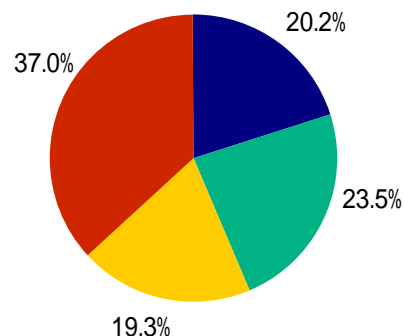


■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む)
■ その他の国内法人 ■ 外国法人・個人

所有者別投資主・投資口数

	投資主数	比率	口数	比率
個人・その他	6,098	94.3%	15,153	20.2%
金融機関(証券会社含む)	80	1.2%	17,676	23.5%
その他の国内法人	242	3.7%	14,500	19.3%
外国法人・個人	49	0.8%	27,771	37.0%
合計	6,469	100.0%	75,100	100.0%

投資口数別構成



■ 個人・その他 ■ 金融機関(証券会社含む)
■ その他の国内法人 ■ 外国法人・個人

主要投資主

順位	投資主名	保有口数	比率(%)
1	有限会社ワイ・ワイ・ビー(注)	7,698 口	10.3%
2	モルガン・スタンレーアンドカンパニー インク	5,872 口	7.8%
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,689 口	4.9%
4	ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウ ント ザ チェース マンハッタン バンク	3,436 口	4.6%
5	エヌエイ ロンドン ステート ストリート バンク ア ンド トラスト	2,884 口	3.8%
6	カンパニー 505025	2,524 口	3.4%
7	日本トラスティ・サービス信託銀行株式 会社(信託口)	2,366 口	3.2%
8	ゴールドマン・サックス・インターナ ショナル	2,038 口	2.7%
9	有限会社テー・オー・ビー(注)	2,000 口	2.7%
10	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウ ント	1,902 口	2.5%
	合計	34,409 口	45.8%

注:オリジネーター

❖ ホームページのバージョンアップについて

- ❖ 賃貸可能面積、取得価格及び稼働率について、HP上一定時点の数値を単に表示するだけでなく、HP自体に新たに条件検索機能を持たせました。これにより、利用者のニーズに応じた分析が可能となりました。



注意事項

本資料はあくまで参考資料であり、正確な決算数値等は業績の概況等を御参照下さい。
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、本資料は平成18年4月3日開催のプロスペクト・レジデンシャル投資法人第1期説明会資料であり、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・レジデンシャル投資法人に属します。