

# プロスペクト・レジデンシャル投資法人

Prospect Residential Investment Corporation

## 第2期 決算説明会資料

(平成18年2月1日～平成18年7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

## 第2期決算ハイライト

4.第2期決算実績のサマリー及び第3期、第4期の業績予想

## 第2期決算について

6.損益計算書

7.貸借対照表

8.金銭の分配に係る計算書／財務指標

9.キャッシュフロー計算書

10.投資主属性

11.本投資法人の投資口価格のパフォーマンス

## リフレッシュスタート

13.資産運用会社の概要

14.社内体制の強化

15.コンプライアンス体制一層の充実

16.運用報酬4について

## 第2期実績及び今後の方針について

### 内部成長戦略

19.総括

20.分類別稼働率の推移

21.運用結果

22.CS調査の実施

23.PM会社の入替実施

24.コストダウン実績

### 外部成長戦略

26.総括

27.ポートフォリオの分散状況2期間比較-1

28.ポートフォリオの分散状況2期間比較-2

29.運用資産の拡大へ-1

30.運用資産の拡大へ-2

### 財務戦略

32.総括

33.借入金明細

## Appendix

35.第2期取得物件のご案内1～7

42.ポートフォリオ一覧

44.個別物件収支一覧

46.本投資法人のストラクチャー

47.投資方針概要

48.ポートフォリオ分散1、2

## 第2期決算ハイライト

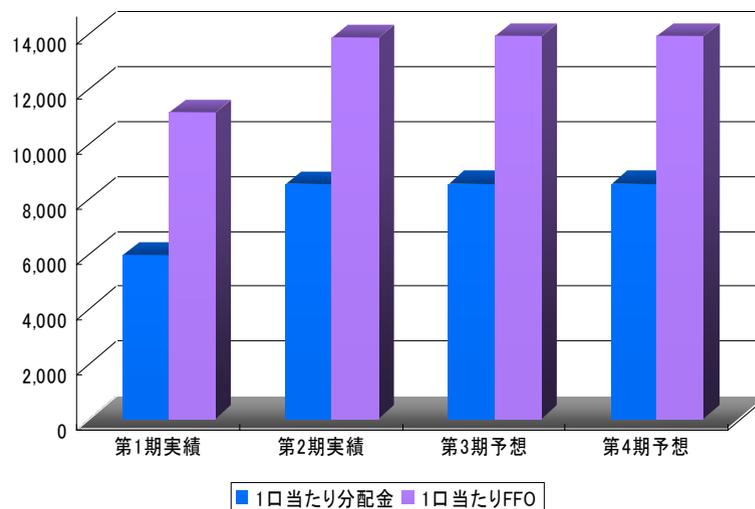
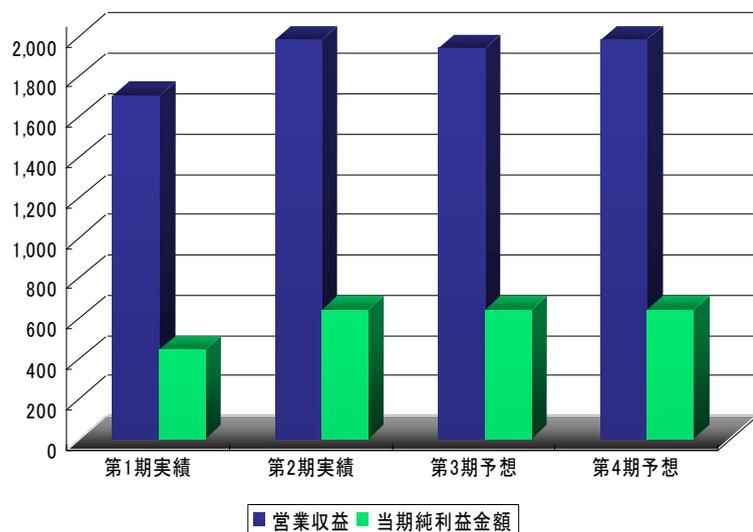
Life

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



## ◆ 第2期決算実績のサマリー及び第3期、第4期の業績予想

	第2期実績	前回発表予想	予想差異	第1期実績	(同左6ヶ月 換算値)	第1期比	第3期予想	第4期予想
営業収益	1,981百万円	1,907百万円	+74百万円	1,704百万円	(1,537百万円)	+277百万円	1,940百万円	1,982百万円
当期純利益金額	639百万円	622百万円	+17百万円	444百万円	(401百万円)	+195百万円	640百万円	640百万円
1口当たり分配金	8,519円	8,282円	+237円	5,924円	(5,343円)	+2,595円	8,530円	8,530円
1口当たりFFO	13,837円	13,741円	+96円	11,107円	(10,018円)	+2,730円	13,909円	13,910円



## 第2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



# ◆ 損益計算書

	第1期		第2期		増減 千円
	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日 千円	%	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日 千円	%	
営業収益	1,704,703	100.0%	1,981,690	100.0%	276,986
：貸事業収入	1,622,455	95.2%	1,830,740	92.4%	208,285
：その他貸事業収入	82,248	4.8%	150,950	7.6%	68,701
営業費用	909,495	53.4%	1,192,145	60.2%	282,650
：貸事業費用	802,445	47.1%	964,665	48.7%	162,219
：資産運用報酬	37,652	2.2%	122,496	6.2%	84,844
：資産保管委託報酬	3,192	0.2%	3,158	0.2%	-33
：一般事務委託報酬	21,118	1.2%	17,973	0.9%	-3,145
：役員報酬	4,200	0.2%	3,600	0.2%	-600
：その他営業費用	40,886	2.4%	80,250	4.0%	39,364
営業利益金額	795,208	46.6%	789,545	39.8%	-5,663
営業外収益	6	0.0%	216	0.0%	209
：受取利息	6	0.0%	7	0.0%	0
：その他営業外収益	-	0.0%	209	0.0%	209
営業外費用	348,760	20.5%	149,043	7.5%	-199,717
：支払利息	64,268	3.8%	98,603	5.0%	34,334
：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%	49,020	2.5%	9,365
：その他営業外費用	2,216	0.1%	1,419	0.1%	-797
経常利益金額	446,454	26.2%	640,717	32.3%	194,263
税引前当期純利益金額	446,454	26.2%	640,717	32.3%	194,263
法人税等	1,523	0.1%	975	0.0%	-548
当期純利益金額	444,930	26.1%	639,742	32.3%	194,812
前期繰越利益	-	-	38	0.0%	38
当期末処分利益	444,930	26.1%	639,780	32.3%	194,850

## 損益の概況

営業収益は、上場後第1期中に取得しました5物件（約65億円）の通期寄与と、第2期期初の2月、3月に追加取得しました7物件（約70億円）の収益寄与、特にうち2物件の早期リースアップ効果により、前期比約2.8億円の増収となりました。

営業費用は、昨年取得した35物件の固定資産税・都市計画税が費用化されたこと、および第1期に取得した新築物件のリースアップコスト増の影響もあって、営業利益金額では、第1期とほぼ同水準にとどまりました。

営業外収益・費用は、第1期で上場関連費用を一括償却しておりましたので、追加物件取得に伴う借入金の増加と金利上昇による支払利息の増加はあったものの、営業外費用の減少は大きく、経常利益金額は約2億円増の640百万円となり、当期純利益金額は639百万円となりました。

# ◆ 貸借対照表

(単位:千円)

	第2期 (平成18年7月31日現在)		第1期比増減	
	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)
流動資産	3,384,594	5.3%	602,255	21.6%
現金及び預金	1,762,018	2.8%	780,923	79.6%
信託現金及び信託預金	1,531,920	2.4%	237,315	18.3%
デリバティブ資産	7,339	0.0%	7,339	0.0%
その他の流動資産	83,316	0.0%	-423,323	-83.6%
固定資産	60,374,361	94.7%	7,250,916	13.6%
有形固定資産	60,356,426	94.7%	7,264,608	13.7%
建物等	824,609	1.3%	437,224	112.9%
土地	794,545	1.2%	420,930	112.7%
信託建物等	26,464,007	41.5%	2,970,550	12.6%
信託土地	32,273,264	50.6%	3,435,903	11.9%
無形固定資産	6,610	0.0%	6,610	0.0%
その他無形固定資産	6,610	0.0%	6,610	0.0%
投資その他の資産	11,323	0.0%	-20,303	-64.2%
<b>資産合計</b>	<b>63,758,956</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,853,171</b>	<b>14.0%</b>

(単位:千円)

	第2期 (平成18年7月31日現在)		第1期比増減	
	金額	構成比(%)	金額	前期比(%)
流動負債	27,692,072	43.4%	20,520,892	286.2%
未払金等	286,491	0.4%	92,100	47.4%
短期借入金	14,170,000	22.2%	7,390,000	109.0%
一年以内返済予定長期借入金	13,000,000	20.4%	13,000,000	0.0%
前受金	235,581	0.4%	38,792	19.7%
固定負債	797,924	1.3%	-12,869,910	-94.2%
預り敷金保証金	797,924	1.3%	131,027	19.6%
長期借入金	0	0.0%	-13,000,000	-100.0%
<b>負債合計</b>	<b>28,489,997</b>	<b>44.7%</b>	<b>7,658,321</b>	<b>36.7%</b>

投資主資本	35,261,619	55.3%
出資総額	34,621,838	54.3%
剰余金	639,780	1.0%
評価・換算差額等	7,339	0.0%
繰延ヘッジ損益	7,339	0.0%
<b>純資産合計</b>	<b>35,268,958</b>	<b>55.3%</b>

**負債・出資合計 63,758,956 100.0%**

# ❖ 金銭の分配に係る計算書／財務指標

## ❖ 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	第2期 自平成18年2月1日 至平成18年7月31日 円
当期末処分利益	444,930,571	639,780,975
分配金の額	444,892,400	639,776,900
(投資口1口当たりの分配金の額)	(5,924)	(8,519)
次期繰越利益	38,171	4,075

## ❖ 財務指標

	第1期 自平成17年4月22日 至平成18年1月31日	第2期 自平成18年2月1日 至平成18年7月31日
期末総資産	55,905百万円	63,758百万円
期末物件数	35物件	42物件
期末有利子負債額	19,780百万円	27,170百万円
FFO(注1)	834百万円	1,039百万円
NOI(注2)	1,291百万円	1,416百万円
期末純資産(NAV)	35,066百万円	35,268百万円
一口当たり純資産	466,934円	469,626円
総資産経常利益率 (ROA)(年換算)(注3)	1.4%	2.0%
純資産当期純利益率 (ROE)(年換算)(注4)	2.3%	3.7%
期末自己資本比率	62.7%	55.3%
LTV①(注5)	35.4%	42.6%
LTV②(注6)	36.4%	44.0%

注:記載の金額は、記載単位未満切捨て、比率は小数点第2位以下を四捨五入で表示  
 注:第1期分は、注3、注4とも第1期実質運用日数204日に基き算出した年換算値を記載  
 注:第2期分は、注3、注4とも第2期運用日数181日に基き算出した年換算値を記載

注1:当期純利益金額+当期減価償却額+不動産売却損-不動産売却益

注2:(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3:経常利益金額/期末総資産額×100

注4:当期純利益金額/期末純資産額×100

注5:期末有利子負債額/期末総資産額×100

注6:期末有利子負債額/(期末有利子負債額+期末出資総額)×100

# ❖ キャッシュフロー計算書

	第1期	第2期
	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日 千円	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日 千円
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,115,309</b>	<b>1,211,778</b>
小計	1,179,571	1,311,930
税引前当期純利益金額	446,454	640,717
減価償却費	389,226	400,082
新投資口発行費	16,069	—
受取利息	△ 6	△ 7
支払利息	64,268	98,603
営業未収入金の増加・減少額	△ 13,085	△ 11,959
未収入金の増加・減少額	—	1,397
未収消費税等の増加・減少額	△ 31,374	26,728
前払費用の増加・減少額	△ 59,388	6,623
その他流動資産の増加・減少額	—	360
営業未払金の増加・減少額	62,676	16,039
未払金の増加・減少額	64,685	△ 22,747
未払費用の増加・減少額	65,350	97,354
前受金の増加・減少額	196,789	38,792
長期前払費用の増加・減少額	△ 19,817	19,817
その他	△ 2,274	127
利息の受取額	6	7
利息の支払額	△ 64,268	△ 98,603
法人税等の支払額	△ 1	△ 1,556

	第1期	第2期
	自平成17年4月22日 至平成18年1月31日 千円	自平成18年2月1日 至平成18年7月31日 千円
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 53,225,378</b>	<b>△ 7,140,727</b>
有形固定資産の取得による支出	△ 769,116	△ 873,906
信託有形固定資産の取得による支出	△ 53,112,287	△ 6,390,183
無形固定資産の取得による支出	—	△ 7,211
差入敷金保証金の支出	△ 10,871	△ 452
預り敷金保証金の収入	734,273	210,941
預り敷金保証金の支出	△ 67,376	△ 79,914
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>54,385,769</b>	<b>6,947,187</b>
短期借入金の借入による収入	6,780,000	7,390,000
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	—
分配金の支払額	—	△ 442,812
<b>IV 現金及び現金同等物の増加・減少額</b>	<b>2,275,700</b>	<b>1,018,239</b>
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>—</b>	<b>2,275,700</b>
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>2,275,700</b>	<b>3,293,939</b>

# ◆ 投資主属性

## 所有者別投資主・投資口数

投資主名	投資主数	比率(%)	口数	比率(%)
個人投資家	5,474	94.4%	14,229	18.9%
金融機関(証券会社含む)	72	1.2%	17,950	23.9%
その他の国内法人	188	3.2%	3,737	5.0%
外国人投資家	64	1.1%	39,184	52.2%
合計	5,798	100.0%	75,100	100.0%

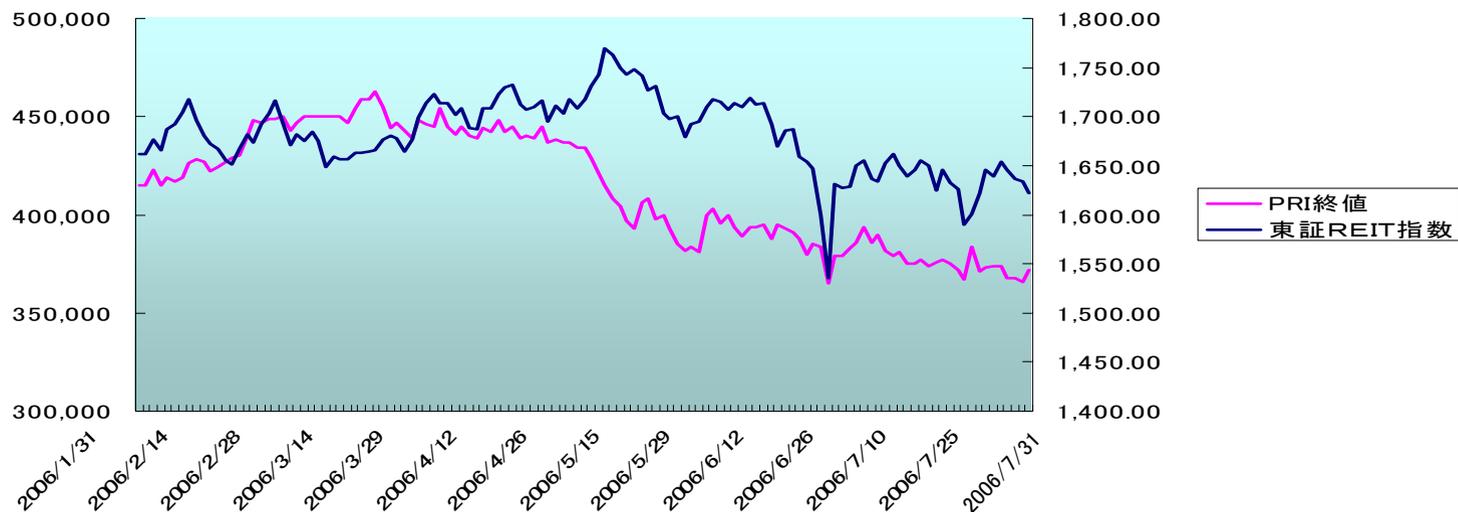
## 主要投資主

順位	投資主名	保有口数	比率(%)
1	モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	8,769口	11.7%
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,117口	6.8%
3	ザ・チェース・マンハッタン・バンク・エヌ・エイ・ロンドン	3,941口	5.2%
4	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,739口	5.0%
5	ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー・506155	3,413口	4.5%
6	ルクセンブルク・オフショア・ジャスディック・レンディング・アカウント	2,436口	3.2%
7	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,949口	2.6%
8	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%
9	バンク・オブ・ニューヨーク・ジーシー・エム・クライアント・アカウント・ツィー・アイ・エス・ジー	1,874口	2.5%
10	ザ・チェース・マンハッタン・バンク・エヌ・エイ・ロンドン・スペシャル・アカウント・ナンバー・ワン	1,400口	1.9%
合計		34,540口	46.0%



# ❖ 本投資法人の投資口価格のパフォーマンス

## ❖ 投資口価格推移及び東証REIT指数推移



## ❖ 投資口価格の状況

	価格	時点	上場時比 騰落率 (%)
第2期末時価総額	279億円	平成18年7月31日	
第2期高値(終値)	463,000円	平成18年3月17日	-3.54
第2期安値(終値)	365,000円	平成18年6月20日	-23.96
第2期末投資口価格	372,000円	平成18年7月31日	-22.50
第1期末投資口価格	415,000円	平成18年1月31日	-13.54
上場時公募・売り出し価格	480,000円	平成17年7月12日	

注1:平成18年7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

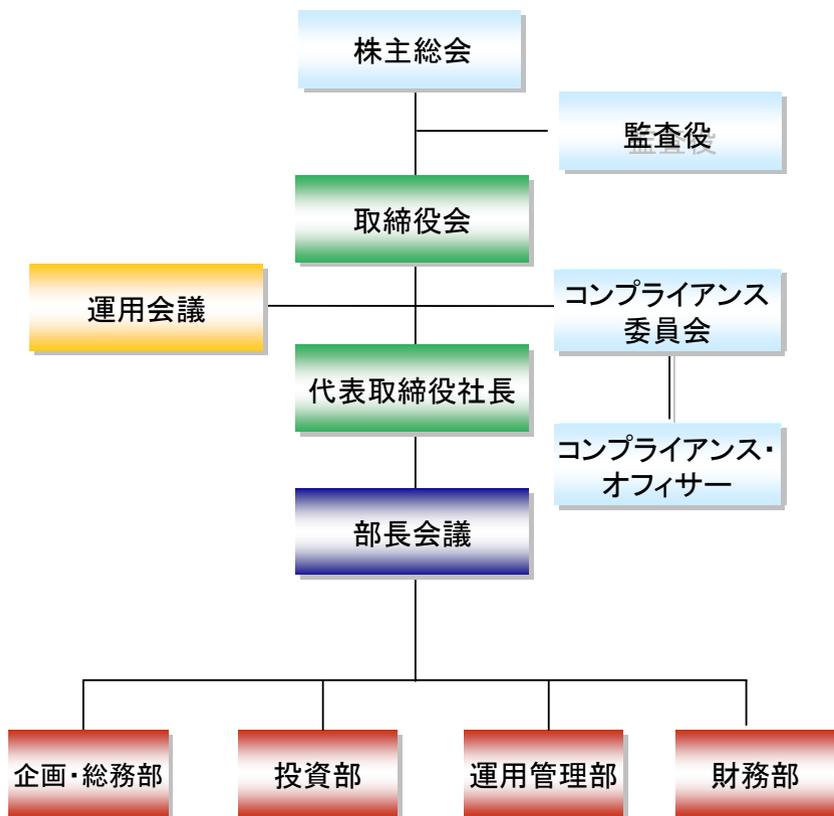
# リフレッシュスタート

Life

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



# ❖ 資産運用会社の概要



## ❖ 代表取締役 真木 剛



- 昭和48年4月 安田生命保険相互会社入社  
(現明治安田生命保険相互会社 以下同)
- 昭和63年4月 ペインウェーバー証券会社出向
- 平成 3年4月 安田生命保険相互会社 国際投資部国際金融課長
- 平成 9年4月 同社 市場金融部次長
- 平成11年4月 同社 年金統括部次長
- 平成12年4月 同社 年金運用部次長
- 平成13年7月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長  
(明治安田生命保険相互会社より出向)
- 平成18年4月 明治安田生命保険相互会社退社に伴い、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長退任・退職
- 平成18年5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顧問
- 平成18年7月 同社代表取締役就任(現職)

# ❖ 社内体制の強化

## ❖ 社内体制の強化

従来3部体制であった社内組織を4部体制にすることにより、これまで以上に役割分担を明確化し、効率的な組織運営を行うことを目指します

### 企画・総務部

- ◆ 不動産関連資産の予算・実績管理に関する事項
- ◆ 監督官庁、業界団体への対応に関する事項
- ◆ 取引先・顧客情報の管理に関する事項
- ◆ 投資主等からの照会・苦情の対応に関する事項
- ◆ 資産運用会社の総務・経理・人事に関する事項
- ◆ 資産運用会社のシステムに関する事項
- ◆ 資産運用会社の株主総会・取締役会運営

### 投資部

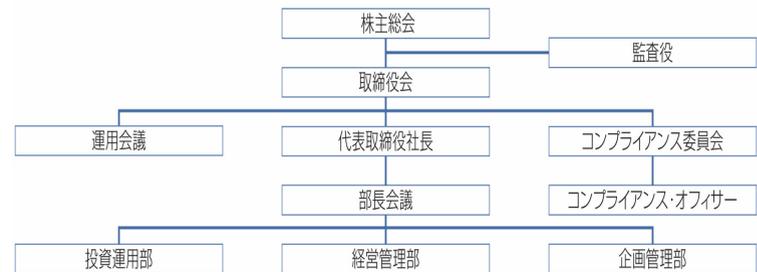
- ◆ 不動産関連資産の取得・売却に関する事項
- ◆ 不動産関連資産の評価・調査に関する事項
- ◆ 不動産市場の調査・分析に関する事項

### 財務部

- ◆ 投資法人の資金調達に関する事項
- ◆ 投資法人のディスクロージャー
- ◆ IR活動に関する事項

### 運用管理部

- ◆ 年度資産運用計画書に関する事項
- ◆ 不動産関連資産の運営・管理に関する事項



## ❖ コンプライアンス体制一層の充実

### 経営の基本原則：コンプライアンスの徹底

#### ❖ コンプライアンス委員会：

- ❑ 全取締役及び社外より特別委員として弁護士の出席
- ❑ 利益相反に係る取引を中心に法的側面からも検証
- ❑ 利益相反取引防止の為、運用会議に続き当該委員会においてダブルチェックを行う

#### ❖ 規程等の整備・高度化：

コンプライアンス規程の内容につき適宜見直し修正

#### ❖ 社内での周知徹底：

定期的なコンプライアンス勉強会の開催（直近8月31日開催）

## ❖ 運用報酬4について

### ❖ 運用報酬4の適用停止について

当期の資産運用会社の運用報酬4については、この度資産運用会社の取締役会において適用停止することを決議致しましたので、お知らせ致します。

運用報酬4の詳細につきましては、下記参考をご参照下さい。

#### 《参考》運用報酬4: 投資法人規約第36条》

各営業期間にかかる運用報酬4は、下記の計算式により算出される運用報酬4基準額に20%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額(1円未満は切り捨てます。)とします。

記

(各営業期間にかかる運用報酬4基準額) =  $B \times E \times F$

A = (当該営業期間にかかる決算期の東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値)

B = (当該営業期間の初日の東京証券取引所における本投資法人の投資証券の終値)

C = (当該営業期間にかかる決算期における東証REIT指数)

D = (当該営業期間の初日における東証REIT指数)

E = (当該営業期間の初日における本投資法人の発行済投資口総数)

$$F = \frac{A - B - C - D}{B \quad D}$$

但し、(イ)  $B \times E \times 0.005$  を各営業期間にかかる運用報酬4の上限額とし、(ロ) 第1回営業期間及び  $F \leq 0$  となる営業期間については、運用報酬4は発生しないものとします。

なお、「東証REIT指数」とは、当該日において東京証券取引所が公表した最終の東証REIT指数を意味します。また、本投資法人の投資証券の終値又は東証REIT指数が当該日において公表されない場合は、当該日の直前に公表された終値又は東証REIT指数を、それぞれ当該日の終値又は東証REIT指数とみなします。

## 第2期実績及び今後の方針について

Life

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



# 内部成長戦略

Life

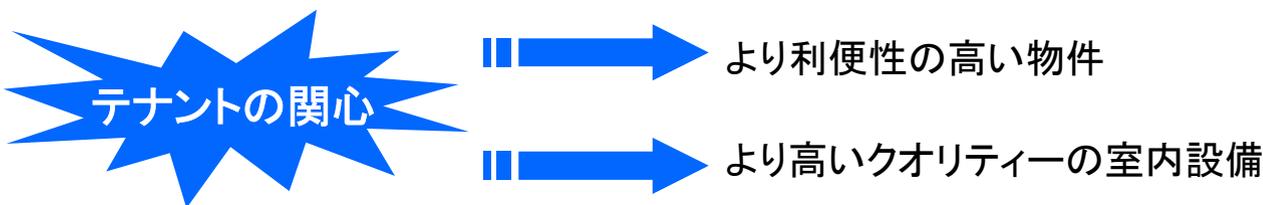
プロスペクト・レジデンシャル投資法人  
Prospect Residential Investment Corporation



## ◆ 総括

### ◆ 賃貸住宅市況に対する見方

- ☑ 核家族化により、単身世帯及び夫婦のみの世帯の小規模世帯が増加傾向
- ☑ 駅近、最新設備等、都心居住の進行が増加
- ☑ 物件の選別が進む可能性(好立地、仕様、設備、管理状況良好な優良物件と、そうでない物件の二極化)



### ◆ 第3期以降の方針

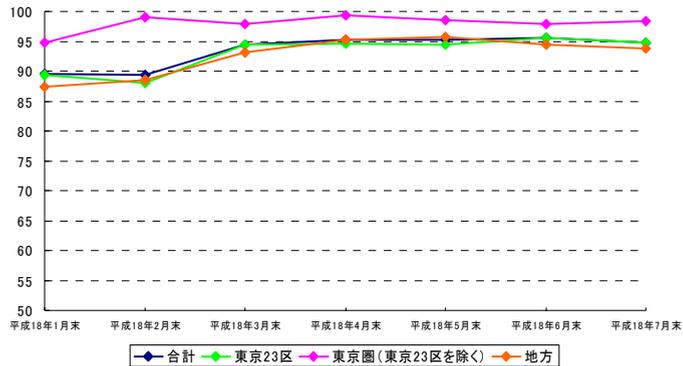
- ☑ 将来性、地域成長性等のマーケット情報を収集し、テナントニーズに合った対応を迅速に行う
- ☑ 複数のPM会社のサービスクオリティ向上。特に資産価値を長期的に維持・管理する為の資本的支出工事により、利便性と快適性の向上を図る
- ☑ CS調査による賃貸需要分析と供給サービス、品質コントロールを行い、投資効率の向上を図る

(対象物件:メゾン・ド・ヴィレ麻布台、BELNOS34、六本木ライズハウス)

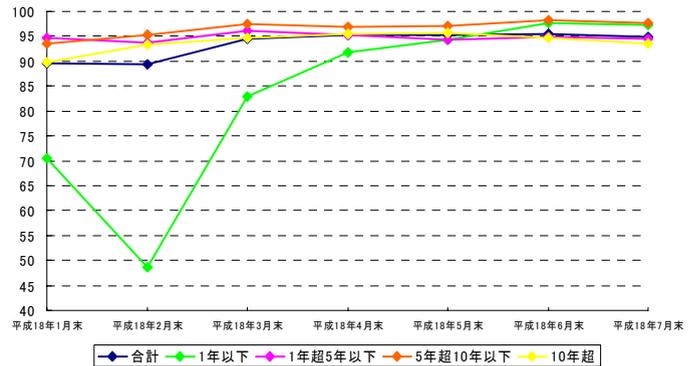
※詳細につきましては22ページご参照

# ◆ 分類別稼働率の推移

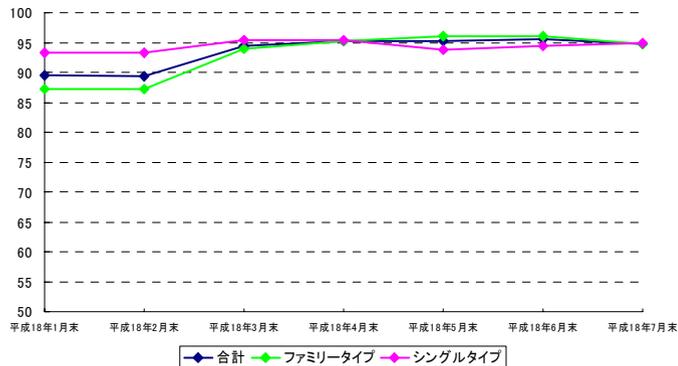
## ◆ 地域別（面積ベース）



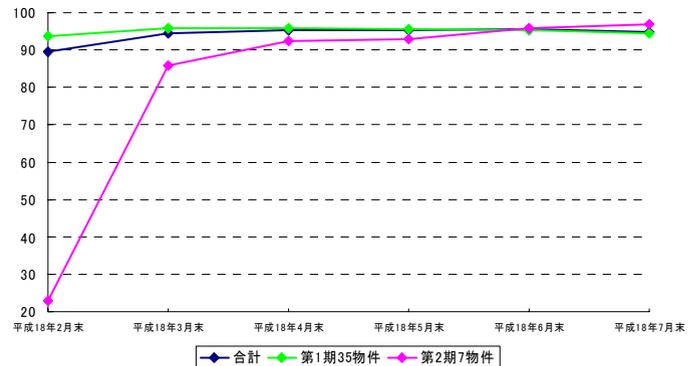
## ◆ 築年数別（面積ベース）



## ◆ 住居タイプ別（面積ベース）



## ◆ 取得時別（面積ベース）



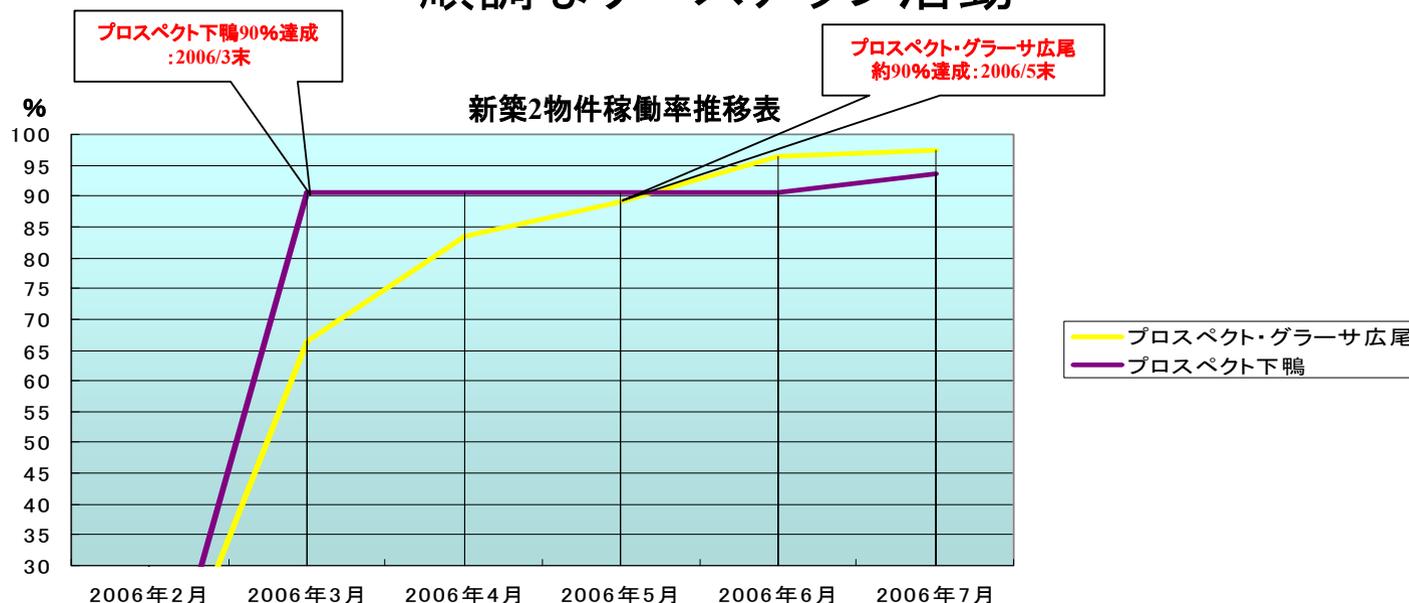
注：第2期物件購入反映のため、開始月を平成18年2月にしております。

## ❖ 運用結果

- ❖ 新規ポートフォリオ組入れ7物件(うち新築2物件)
- ☑ プロスペクト・グラマーサ広尾:取得後約2ヶ月で約90%達成
- ☑ プロスペクト下鴨:取得後約1ヶ月で90%達成



### 順調なリースアップ活動



# ❖ CS調査の実施 (PM会社の対応、設備状況等ソフト、ハード面)

## ❖ 入居者への賃貸マンションのサービス、設備等の分析を行い、対応につき検討



### 顧客満足度の向上

#### ☑ 第2期CS調査実行物件

: アブレスト新大阪

- 方法 : 無記名式
- 配布数 : 80件 有効回答45件 回収率56.3%
- 意見例 : ハードについて(フィットネス、風呂場、DVD等)  
住民同士のコミュニケーションについて

<p>アブレスト新大阪ご入居者様へ 平成28年7月吉日 アブレスト新大阪</p> <p>貴マンションのご現状確認に関するアンケートお願ひのお願い</p> <p>※ 必ずお返事下さい。お返事がない場合は、お返事がないと見做され、お返事がないままにさせていただきます。お返事がない場合は、お返事がないままにさせていただきます。お返事がない場合は、お返事がないままにさせていただきます。</p> <p>1. フロントサービスについて (1) 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 対応時間について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(3) 対応内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>2. 共有サービスについて (1) 非常サービスの内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 対応時間について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(3) 対応内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>3. 健康診断 (ヘルメチェック) サービスについて (1) 健康サービスの内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 対応時間について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(3) 対応内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>4. 大浴場について (1) 大浴場の内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p>	<p>① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 対応時間について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(3) 対応内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>5. フィットネスについて (1) フィットネスの内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 対応時間について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(3) 対応内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>6. インターネット環境について (1) インターネット環境の内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 対応時間について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(3) 対応内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>7. 清掃クリーニングサービスについて (1) 清掃クリーニング (洗濯機・掃除機) サービスの内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 対応時間について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(3) 対応内容について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>8. 現在の住戸の設備について (1) 現在の住戸の設備について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>(2) 現在の住戸の設備について ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>9. 何かご意見等ございましたらご自由に御返事下さい ① 非常に良い <input type="radio"/> ② 良い <input type="radio"/> ③ どちらともいえない <input type="radio"/> ④ 悪い <input type="radio"/> ⑤ 非常に悪い <input type="radio"/></p> <p>ご質問等ございましたら、コパレシブ 担当 電話 06-6999-7777 までお問い合わせ下さい</p>
---	--

## ❖ PM会社の入替実施

### ❖ 前期に引続きPM会社の自主格付け実施による入替

#### ☑ PM会社の入替実績一覧

物件名	変更後	理由	実施日	
ドーム高峰	(株)長谷エライブネット	地域PM会社の集中、マネジメントの向上	平成18年5月1日	名古屋
ユーハウス代官町	(株)長谷エライブネット	地域PM会社の集中、マネジメントの向上	平成18年5月1日	
ユーハウス鶴舞Ⅱ	(株)長谷エライブネット	地域PM会社の集中、マネジメントの向上	平成18年5月1日	
BELNOS34	トータルハウジング(株)	テナントニーズに適合したリーシング稼働率維持	平成18年4月1日	首都圏
ディム橋本	(株)長谷エライブネット	コストダウン	平成18年7月3日	
プロスペクト麴町	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	テナントニーズに適合したリーシング	平成18年4月1日	
プロスペクト半蔵門	アール・エー・アセット・マネジメント(株)	テナントニーズに適合したリーシング	平成18年4月1日	

## ❖ コストダウン実績

### ❖ サービスの品質に留意しながら、以下のコストダウン実行

物件名	種類	変更前		変更後	引下げ率	実施日
TKフラッツ渋谷	BMフィー	2,200,500円		2,100,000円	△4.6%	平成18年6月1日
ディム橋本	BMフィー	300,400円		247,500円	△17.6%	平成18年7月3日
プロスペクト日本橋本町	PMフィー	258,708円		181,096円	△30.0%	平成18年2月1日
プロスペクト恩賜公園	PMフィー	304,760円		213,332円	△30.0%	平成18年2月1日
プロスペクト清澄庭園	PMフィー	701,385円		490,969円	△30.0%	平成18年4月1日
ドーム高峰	PMフィー	83,918円		55,945円	△33.3%	平成18年5月1日
ユーハウス代官町	PMフィー	416,826円		277,884円	△33.3%	平成18年5月1日
ユーハウス鶴舞Ⅱ	PMフィー	164,245円		109,497円	△33.3%	平成18年5月1日
ディム橋本	PMフィー	481,541円		288,925円	△40.0%	平成18年7月3日

※金額につきましては概算金額(月額)での算出となります

※PMフィーの概算金額は想定満室賃料の95%賃料にて算出しております

## 外部成長戦略

Life

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



## ◆ 総括

### ◆ 住宅市況を取り巻く環境

- ☑ 分譲・賃貸住宅は引続き需給ともに好調
- ☑ 東京を中心に地方主要都市に至るまで、投資ファンドや投資法人が積極的に不動産を取得しており、取得競争激化
- ☑ 金利先高感を先取りしたマンションデベロッパーによる開発用土地の取得競争も激化し、土地価格の上昇傾向が顕著に見られる
- ☑ 今後分譲及び一棟売りの賃貸住宅価格も上昇傾向

### ◆ 第2期実績

- ☑ 7物件取得 新規取得総額:70億円 資産規模:589億円  
※詳細につきましては35~41ページご参照
- ☑ 株式会社新日本建物との業務提携契約(パイプライン・サポート契約)締結  
※詳細につきましては29ページご参照

### ◆ 第3期以降の方針

- ☑ 業務提携契約先である株式会社新日本建物及び株式会社プロスペクトとの連携を強化し、優良物件の取得を図る
- ☑ 今後の金利上昇を睨み、より強固なポートフォリオの構築を目指す

# ❖ ポートフォリオの分散状況2期間比較-1

## 第1期ポートフォリオ概要

第1期末平成18年1月31日現在

- ❖ 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%

## 第2期ポートフォリオ概要

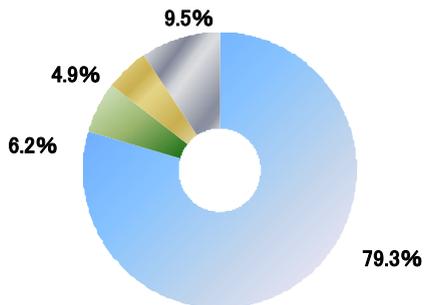
第2期末平成18年7月31日現在

- ❖ 取得価格合計:589億円
- ❖ 物件数:42物件
- ❖ 賃貸可能戸数:2,402戸
- ❖ 稼働率(面積ベース):94.8%
- ❖ 平均築年数:7.5年
- ❖ ポートフォリオPML値:8.2%

# ❖ ポートフォリオの分散状況2期間比較-2

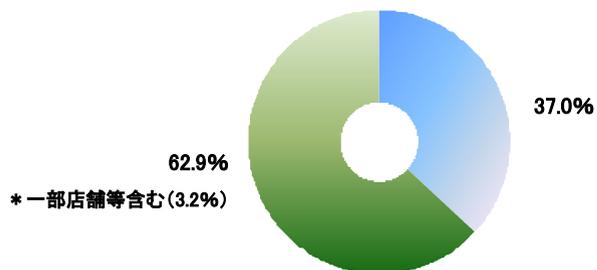
## 第1期分散状況

### 地域別(取得価格ベース)



東京23区 東京圏(東京23区を除く) 大阪 地方

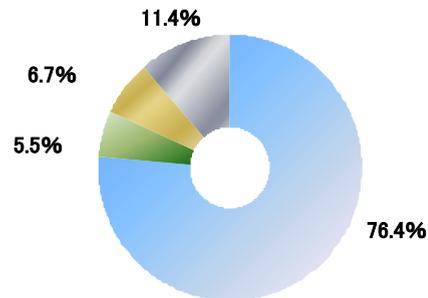
### タイプ別(面積ベース)



シングル ファミリー

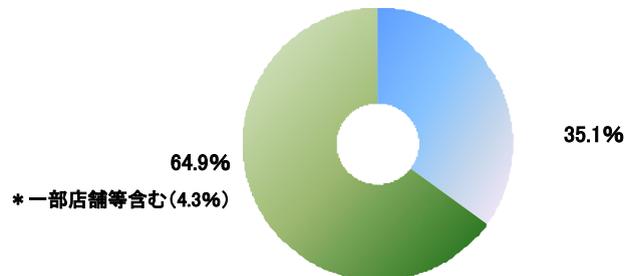
## 第2期分散状況

### 地域別(取得価格ベース)



東京23区 東京圏(東京23区を除く) 大阪 地方

### タイプ別(面積ベース)



シングル ファミリー

## ❖ 運用資産の拡大へ-1

### ❖ 株式会社新日本建物との業務提携契約



- ☑ 上記業務提携契約により運用資産拡大を図る
- ☑ 本投資法人の投資方針及び投資基準(運用ガイドライン)に合致する物件の取得機会の増強
- ☑ 土地取得段階からの共同取り組みを通じ、投資法人の保有目的に合致した開発を目指す

## ❖ 運用資産の拡大へ-2

### ❖ 株式会社新日本建物の概要

- (1) 名称: 株式会社新日本建物
- (2) 主な事業内容: 首都圏を中心とした地域においてマンション分譲事業、不動産流動化事業等を展開
- (3) 設立年月日: 1984年12月
- (4) 本店所在地: 東京都立川市栄町六丁目1番1号
- (5) 代表者: 村上三郎
- (6) 資本の額: 1,401百万円(2006年3月末現在)
- (7) 従業員数: 143名(2006年3月末現在)
- (8) 大株主及び持ち株比率:
  - 村上三郎 14.1%
  - 株式会社ハイビレッジ 10.2%
  - 日本トラスティー・サービス信託銀行株式会社 9.0%

### ❖ 株式会社新日本建物の開発物件一例(参考情報)



<港区海岸プロジェクト:  
東京都港区海岸3丁目>



<田無南町プロジェクト:  
東京都西東京市南町6丁目>

※上記の物件は株式会社新日本建物が開発した物件の一例であり、参考情報です。  
当投資法人が取得を予定している物件ではありません。

## 財務戦略

Life

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



## ◆ 総括

### ◆ 金融市況に対する見方

- ☑ 「ゼロ金利政策」の解除を受け、長短金利ともにゆるやかな上昇局面を迎える
- ☑ 金利の「正常化」が進む
- ☑ 金融機関は、潤沢な資金供給の環境から質・量等を重視したスタンスへ

### ◆ 第二期実績 物件購入のため短期資金を調達 極度ローンによる物件購入

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)
平成18年2月	5,000百万円	(極度ローン):プロスペクト豊中服部、プロスペクト・グラーサ広尾、プロスペクト美章園
平成18年3月	2,390百万円	(極度ローン):プロスペクト桂、クラウンハイム西田辺、プロスペクト下鴨、高砂関武番館
合計	27,170百万円	

注:8月に期限到来した極度ローンは期間延長  
注:詳細は次項「借入金明細」をご参照

### ◆ 今後の対応

- ☑ 期限が到来する極度ローン資金の長期資金への振り替え
- ☑ 金利上昇を見込み変動金利の固定化あるいは今後の極度ローンの期限到来を見据えローンの組み換えを視野に入れる
- ☑ 中長期的な考え方のもと格付け取得を開始する

# 借入金明細

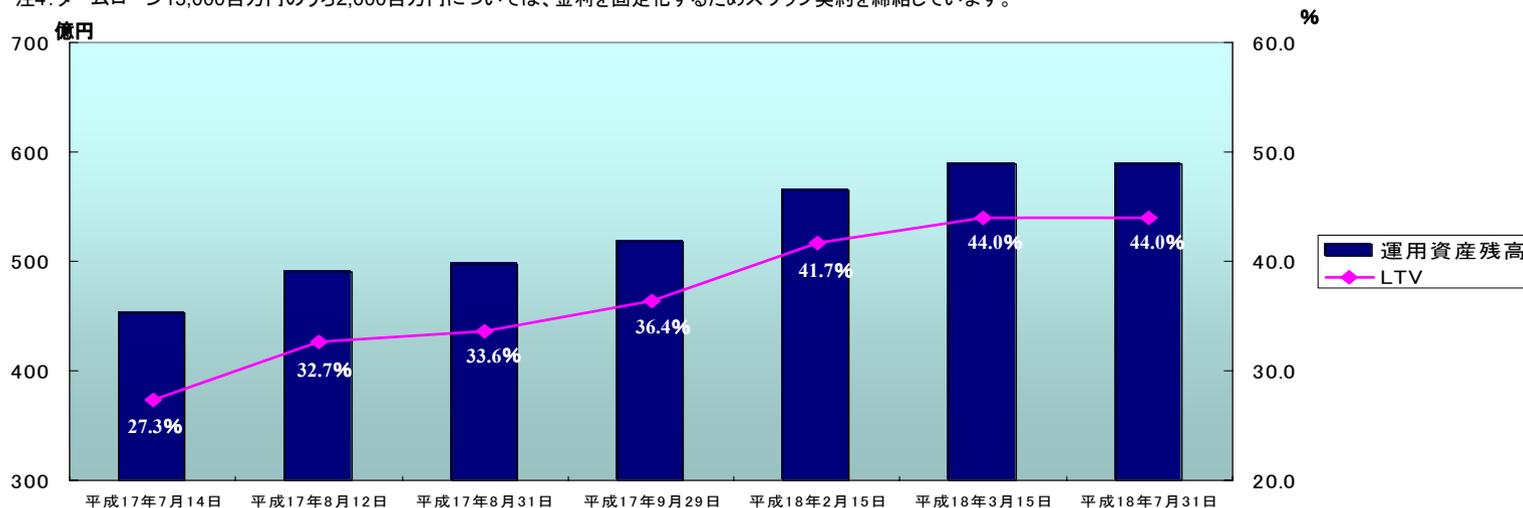
区分	借入金	借入日	H18/7末残 (百万円)	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
極 度 ロ ー ン	三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.8.12	1,900	0.969%	H18.8.11	期限一括	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	農林中央金庫	H17.8.12	1,900	0.969%	H18.8.11	期限一括		
	中央三井信託銀行株式会社	H17.8.31	730	0.969%	H18.8.31	期限一括		
	住友信託銀行株式会社	H17.9.29	2,250	0.969%	H18.9.29	期限一括		
	株式会社あおぞら銀行	H18.2.15	4,000	0.971%	H19.2.15	期限一括		
	中央三井信託銀行株式会社	H18.2.15	1,000	0.971%	H19.2.15	期限一括		
	株式会社りそな銀行	H18.3.15	2,390	0.981%	H19.3.15	期限一括		
小計			14,170					
タ ー ム ロ ー ン	中央三井信託銀行株式会社	H17.7.14	2,500	0.541%	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			27,170					

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: 資金使途は、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。



# Appendix

Life

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



# ◆ 第2期取得物件のご紹介-1 プロスペクト豊中服部

So18



## 概要

- ❖ 特性: 大阪府豊中市所在物件。阪急宝塚線「服部」駅より徒歩5分、「服部」駅から阪急「梅田」駅まで約15分と中心部へのアクセス良好。主に単身者向け賃貸住宅。
- ❖ 取得の理由: 上場企業の一括借りにより、収益の安定を図る
- ❖ 住所: 大阪府豊中市服部元町二丁目2番18
- ❖ 取得価格: 396百万円
- ❖ 取得日: 平成18年2月10日
- ❖ 建築時期: 平成17年12月
- ❖ 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
- ❖ 稼働率: 100.0%

## 物件タイプ内訳

	戸数	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)
シングルタイプ (S)	34	986.34	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	34	986.34	100.0%

注1: 稼働率は面積ベース  
注2: 記載のデータは平成18年7月31日現在

## ◆ 第2期取得物件のご紹介-2 プロスペクト・グララーサ広尾

Fo19



### 概要

- 特性: 日比谷線「広尾」駅及びJR山手線「恵比寿」駅から徒歩圏にあり、東京、新宿方面へのアクセス良好。人気の住居環境エリアに位置する主に単身者や子供のいない夫婦向け賃貸住宅。
- 取得の理由: 首都圏人気エリア、新築物件購入によりポートフォリオの平均築年数低減
- 住所: 渋谷区広尾一丁目10番6
- 取得価格: 3,905百万円
- 取得日: 平成18年2月15日
- 建築時期: 平成17年11月
- 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付14階建
- 稼働率: 97.5%

### 物件タイプ内訳

	戸数	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)
シングルタイプ (S)	68	1,522.51	39.6%
ファミリータイプ (F)	43	2,266.74	58.9%
その他	1	57.02	1.5%
合計	112	3,846.27	100.0%

注1: 稼働率は面積ベース  
注2: 記載のデータは平成18年7月31日現在

## ❖ 第2期取得物件のご紹介-3 プロスペクト美章園

S019



### 概要

- ❖ 特性: 大阪市東住吉区所在物件。JR阪和線「美章園」駅から徒歩約3分。「美章園」駅から徒歩約3分と大阪中心部へのアクセスも良好で生活利便性に優れる。主に単身者向け賃貸住宅。
- ❖ 取得の理由: 近畿圏の投資比率を高め、築浅物件購入によりポートフォリオの平均築年数低減
- ❖ 住所: 大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号
- ❖ 取得価格: 376百万円
- ❖ 取得日: 平成18年2月15日
- ❖ 建築時期: 平成17年10月
- ❖ 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
- ❖ 稼働率: 96.6%

### 物件タイプ内訳

	戸数	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)
シングルタイプ (S)	25	763.70	84.7%
ファミリータイプ (F)	0	0.00	0.0%
その他	1	137.45	15.3%
合計	26	901.15	100.0%

注1: 稼働率は面積ベース  
注2: 記載のデータは平成18年7月31日現在

## ◆ 第2期取得物件のご紹介-4 プロスペクト桂

F020



### 概要

- 特性: 京都市所在物件。阪急京都線「桂」駅徒歩15分に位置し、大阪中心部、京都へのアクセスも良好な落ち着いた住環境。企業の社宅としても最適な環境にあるファミリー向け賃貸共同住宅。
- 取得の理由: 近畿圏の投資比率を高め、中長期的に安定した収益を期待できる既存住宅
- 住所: 京都市西京区榎原宇治井西町3番地
- 取得価格: 570百万円
- 取得日: 平成18年3月3日
- 建築時期: 平成8年3月
- 構造: 鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建
- 稼働率: 96.5%

### 物件タイプ内訳

	戸数	面積(m <sup>2</sup> )	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)	29.00	1,769.96	100.0%
その他	0	0.00	0.0%
合計	29.00	1,769.96	100.0%

注1: 稼働率は面積ベース  
注2: 記載のデータは平成18年7月31日現在

## ❖ 第2期取得物件のご紹介-5 クラウンハイム西田辺

F021



### 概要

- ❖ 特性: 大阪市阿倍野区所在物件。地下鉄御堂筋線「西田辺」駅より徒歩約5分、JR阪和線「鶴が丘」駅からも徒歩約4分に位置し、大阪中心部へもアクセス良好のファミリー向け賃貸用共同住宅。
- ❖ 取得の理由: 近畿圏の投資比率を高め、中長期的に安定した収益を期待できる築浅既存住宅
- ❖ 住所: 大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号
- ❖ 取得価格: 601百万円
- ❖ 取得日: 平成18年3月3日
- ❖ 建築時期: 平成16年1月
- ❖ 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
- ❖ 稼働率: 92.9%

### 物件タイプ内訳

	戸数	面積(m <sup>2</sup> )	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)	22.00	1,517.86	100.0%
その他	0	0.00	0.0%
合計	22.00	1,517.86	100.0%

注1: 稼働率は面積ベース  
注2: 記載のデータは平成18年7月31日現在

## ◆ 第2期取得物件のご紹介-6 プロスペクト下鴨

So20



### 概要

- 特性: 京都市左京区下鴨に所在の新築建物。市営地下鉄烏丸線「北大路」・「北山」駅徒歩約13分に位置し、「北大路」駅から「四条」駅まで約10分、「京都」駅まで約13分と京都中心部へのアクセスも良好。主に学生向けの賃貸用共同住宅。
- 取得の理由: 近畿圏の投資比率を高め、新築物件購入によりポートフォリオの平均築年数低減
- 住所: 京都市左京区下鴨西本町48番2
- 取得価格: 411百万円
- 取得日: 平成18年3月15日
- 建築時期: 平成18年2月
- 構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
- 稼働率: 93.1%

### 物件タイプ内訳

	戸数	面積(m <sup>2</sup> )	面積比率(%)
シングルタイプ (S)	30	632.05	93.1%
ファミリータイプ (F)	0.00	0.00	0.0%
その他	1	46.53	6.9%
合計	31.00	678.58	100.0%

注1: 稼働率は面積ベース

注2: 記載のデータは平成18年7月31日現在

## ◆ 第2期取得物件のご紹介-7 高砂関式番館

F022



### 概要

- 特性: 仙台市所在物件。JR仙石線「陸前高砂」駅から徒歩約5分に位置し、「陸前高砂」駅から「仙台」駅までは約16分と中心部へのアクセス良好。1階から3階部分が店舗・事務所、4階以上がファミリータイプの住戸からなる総戸数41戸の店舗・事務所付の賃貸用共同住宅。
- 取得の理由: 東北地区最大の都市における投資比率を高め、地域分散の一環とし、既存住宅購入により収益の安定を図る
- 住所: 仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号
- 取得価格: 810百万円
- 取得日: 平成18年3月15日
- 建築時期: 平成7年2月
- 構造: 鉄骨造陸屋根10階建
- 稼働率: 97.7%

### 物件タイプ内訳

	戸数	面積(m <sup>2</sup> )	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)	28.00	2,063.60	61.8%
その他	13	1,272.92	38.2%
合計	41.00	3,336.52	100.0%

注1: 稼働率は面積ベース  
注2: 記載のデータは平成18年7月31日現在

# ◆ポートフォリオ一覧:シングルタイプ

物件番号	物件名称	所在地	取得日	建築時期	取得価格	構成比	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	鑑定評価額		直接還元利回り(%)
								取得時	18.7.31現在	取得時
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	10.85%	6,903.54	6,220	6,430	4.8
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区東雲1丁目1番7号	H17.7.12	H16.3	3,353	5.68%	4,849.20	3,230	3,410	5.3
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	4.61%	2,567.09	2,690	2,720	4.9
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	2.99%	1,778.37	1,740	1,800	5.0
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区大森北2丁目12番3号	H17.7.14	H15.2	1,807	3.06%	2,478.04	1,770	1,790	5.1
S006	アprest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	3.09%	2,984.64	1,763	1,819	6.0
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	2.01%	1,275.00	1,170	1,210	4.9
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	2.00%	1,209.87	1,140	1,140	4.9
S009	プロスペクト日本橋本町	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	1.81%	1,290.49	1,030	1,030	5.1
S010	プロスペクト代々木	東京都渋谷区代々木4丁目23番3号	H17.7.12	H17.2	779	1.32%	921.82	767	788	4.9
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	1.05%	1,065.96	600	609	5.6
S012	アprest桜川	大阪市浪速区桜川1丁目4番28号	H17.7.12	H12.8	516	0.87%	1,009.92	497	504	5.6
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	0.54%	946.04	309	274	5.7
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	0.46%	765.90	263	241	5.9
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	0.42%	429.50	240	225	5.4
S016	アprest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	0.35%	532.98	200	201	6.3
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	0.73%	1,539.41	455	423	6.0
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市服部元町2丁目2番18号	H18.2.10	H17.12	396	0.67%	986.34	439	452	5.3
S019	プロスペクト美章園	大阪市東住吉区北田辺2丁目2番20号	H18.2.15	H17.10	376	0.63%	901.15	395	390	5.7
S020	プロスペクト下鴨	京都市左京区下鴨西本町48番2	H18.3.15	H18.2	411	0.69%	675.51	423	420	5.1
小計					25,909	43.95%	35,110.77	25,344	25,879	

注1:上記取得価格は、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格で、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。

# ◆ポートフォリオ一覧：ファミリータイプ

物件番号	物件名称	所在地	取得日	建築時期	取得価格	構成比	賃貸可能面積 (㎡)	鑑定評価額		直接還元
								取得時	18.7.31現在	利回り(%)
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区清澄1丁目5番18号	H17.7.14	H14.2	2,780	4.71%	5,556.73	2,730	2,830	5.1
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	4.60%	2,705.09	2,670	2,670	4.7
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	4.29%	5,321.89	2,450	2,460	5.6
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区道玄坂1丁目17番6号	H17.7.12	H17.2	2,294	3.89%	2,058.53	2,230	2,150	4.9
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	2.62%	5,944.44	1,520	1,429	6.0
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	2.38%	5,127.19	1,378	1,336	6.1
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	2.37%	2,776.64	1,347	1,340	6.2
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区大島1丁目5番1号	H17.7.12	H17.2	1,196	2.02%	2,033.77	1,180	1,190	5.2
F009	ティム橋本	神奈川県相模原市橋本3丁目20番17号	H17.7.14	S62.8	992	1.68%	3,170.41	975	1,030	6.0
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	1.73%	1,624.49	983	965	5.3
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	1.57%	1,960.00	889	857	5.2
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	1.48%	2,468.51	855	868	5.5
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	1.24%	3,678.83	697	673	6.2
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	名古屋市中区千代田2丁目10番24号	H17.7.12	H3.2	685	1.16%	2,262.63	667	569	5.8
F015	プロスペクト麴町	東京都千代田区麴町3丁目7番28号	H17.8.12	H17.4	2,258	3.83%	2,022.47	2,260	2,200	4.8
F016	プロスペクト半蔵門	東京都千代田区麴町3丁目10番2号	H17.8.12	H17.6	1,400	2.37%	1,400.16	1,400	1,230	4.8
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	0.46%	1,277.10	286	276	6.0
F018	プロスペクト御茶ノ水	東京都文京区湯島3丁目1番4号	H17.9.29	H17.9	2,120	3.59%	3,164.96	2,460	2,420	4.8
F019	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区広尾1丁目10番6	H18.2.15	H17.11	3,905	6.62%	3,846.27	4,110	4,210	4.9
F020	プロスペクト桂	京都市西京区椋原宇治井西町3番地	H18.3.3	H8.3	570	0.96%	1,769.96	572	574	5.6
F021	クラウンハイム西田辺	大阪市阿倍野区西田辺2丁目8番4号	H18.3.3	H16.1	601	1.01%	1,517.86	601	601	5.2
F022	高砂関式番館	仙台市宮城野区高砂1丁目1番15号	H18.3.15	H7.2	810	1.37%	3,336.52	810	810	6.0
小計					33,043	56.05%	65,024.45	33,071	32,688	
計					58,952	100.00%	100,135.22	58,416	58,568	

注1: 上記取得価格は、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格で、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。

# ◆ 個別物件収支一覧:シングルタイプ

物件番号	物件名称	取得価格 (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	18/7末	
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	194	106	87	1	190,433	49,205	32,655	81,860	108,573	91.6	96.2	
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	171	171	0	0	115,792	22,857	23,385	46,242	69,549	99.4	90.7	
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,720	91	71	20	0	78,941	20,906	12,341	33,247	45,694	93.7	96.6	
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	70	70	0	0	55,050	13,243	6,512	19,755	35,295	95.8	95.8	
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	89	86	3	0	58,640	10,440	9,357	19,797	38,843	100.0	99.0	
S006	アプレスト新大阪	1,826	92	88	4	0	106,109	55,820	19,734	75,554	30,554	90.6	90.6	
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	50	50	0	0	37,802	7,000	5,200	12,200	25,601	100.0	98.0	
S008	六本木ライズハウス	1,184	34	30	4	0	31,765	8,146	5,292	13,439	18,325	73.7	90.5	
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	50	44	6	0	33,790	7,403	6,475	13,878	19,912	88.3	87.6	
S010	プロスペクト代々木	779	26	15	11	0	22,679	3,230	4,522	7,753	14,926	100.0	95.4	
S011	フレグランシス川崎	624	45	45	0	0	22,873	4,806	5,441	10,247	12,626	93.4	98.0	
S012	アプレスト桜川	516	48	48	0	0	19,592	5,771	5,425	11,196	8,396	97.9	100.0	
S013	ドーム高峯	322	36	36	0	0	12,925	7,273	1,909	9,182	3,742	97.3	100.0	
S014	ドーム四ツ谷	275	36	36	0	0	10,664	4,139	1,442	5,581	5,082	83.7	91.5	
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	249	14	14	0	0	10,046	3,140	2,005	5,145	4,900	92.8	100.0	
S016	アプレストながせ	209	26	26	0	0	8,751	2,561	2,461	5,022	3,728	92.3	96.2	
S017	リビングステージ東仙台	435	52	52	0	0	19,776	7,470	4,928	12,398	7,377	82.6	96.3	
S018	プロスペクト豊中服部	396	34	34	0	0	14,244	2,030	4,566	6,596	7,648	-	100.0	
S019	プロスペクト美章園	376	26	25	0	1	13,449	4,055	3,312	7,367	6,082	-	96.6	
S020	プロスペクト下鴨	411	31	30	0	1	13,753	4,386	2,824	7,210	6,543	-	93.6	
小計		25,909	1,215	1,077	135	3						93.3	95.0	

注1: 上記取得価格は、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格で、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。

注3: 黄色反転部分は第2期取得物件です。

# ◆ 個別物件収支一覧：ファミリータイプ

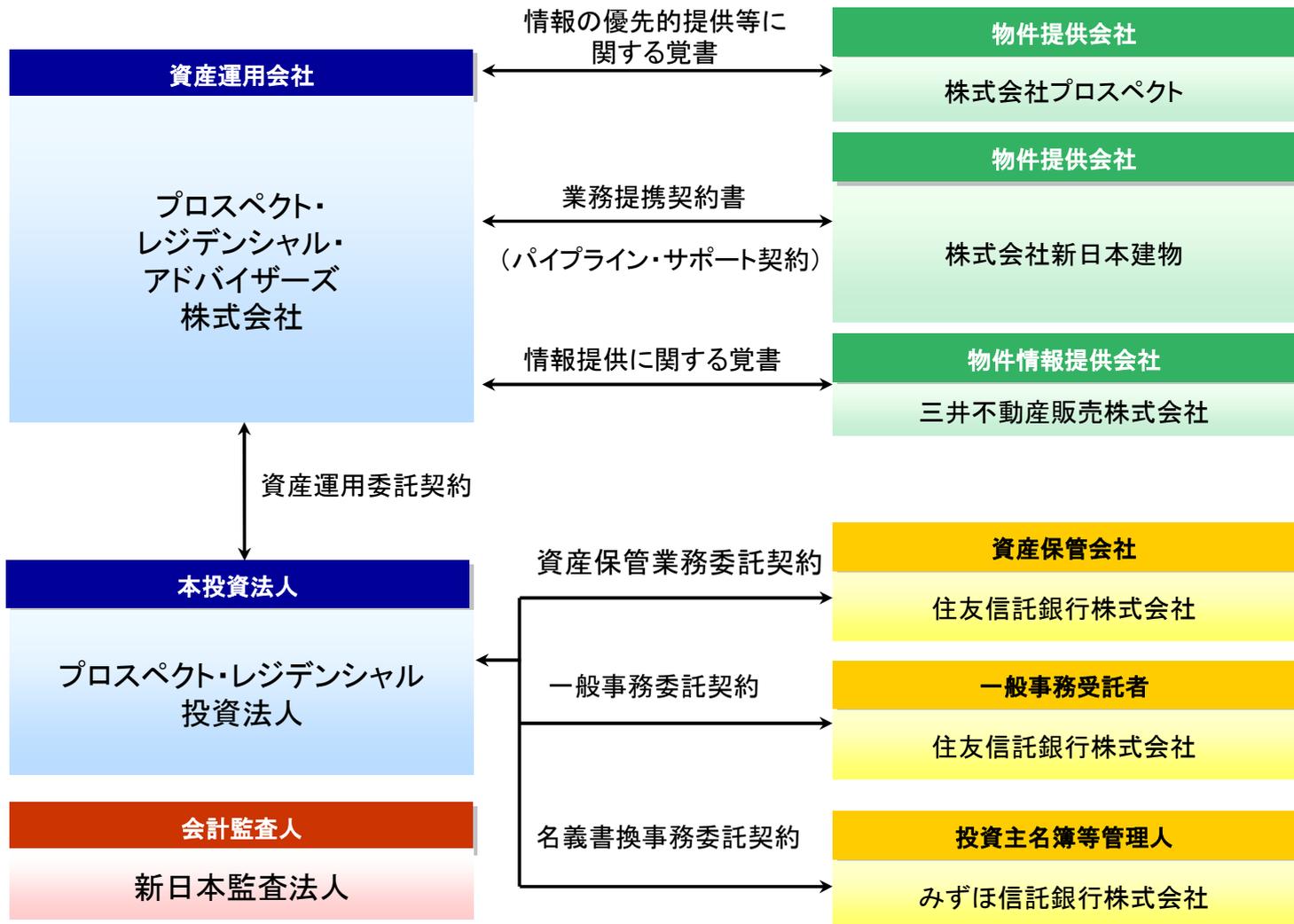
物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	賃貸可能戸数	戸数内訳			賃貸事業収益		賃貸事業費用		賃貸事業損益	稼働率	
				S	F	その他	A	うち諸経費	うち減価償却費	小計 B		A-B	18/1末
F001	ブロスぺクト清澄庭園	2,780	77	0	77	0	104,234	26,637	17,761	44,398	59,835	97.1	96.1
F002	パークテラス恵比寿	2,712	51	0	50	1	78,198	17,982	13,793	31,775	46,422	96.2	96.6
F003	BELNOS34	2,534	100	6	90	4	92,520	31,042	26,811	57,853	34,666	89.9	87.0
F004	ブロスぺクト道玄坂	2,294	47	10	36	1	57,050	12,609	9,238	21,847	35,202	75.3	88.4
F005	ユーハウス代官町	1,548	96	0	90	6	61,913	18,014	10,882	28,896	33,017	83.3	98.9
F006	ユーハウス御器所	1,406	78	15	61	2	60,174	25,549	11,939	37,489	22,684	87.4	84.7
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	40	0	40	0	56,383	16,223	9,956	26,179	30,204	94.6	100.0
F008	ブロスぺクト恩賜公園	1,196	61	30	31	0	41,189	6,582	11,120	17,702	23,487	100.0	98.1
F009	ディム橋本	992	92	39	51	2	42,111	13,805	7,644	21,449	20,662	96.8	95.4
F010	SKレジデンス	1,020	30	0	28	2	36,523	11,493	5,621	17,114	19,408	94.5	91.8
F011	オーフォート西葛西	927	28	0	28	0	31,539	7,353	5,298	12,651	18,888	100.0	92.9
F012	ガーデンシティ浦和	878	30	0	30	0	29,790	4,196	6,763	10,959	18,830	100.0	100.0
F013	ガーデンシティ北戸田	731	49	0	49	0	34,569	10,594	7,267	17,861	16,707	89.8	100.0
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	685	34	0	34	0	26,777	12,697	7,511	20,208	6,569	81.7	94.4
F015	ブロスぺクト麴町	2,258	40	14	26	0	57,798	18,095	17,523	35,618	22,179	60.1	94.0
F016	ブロスぺクト半蔵門	1,400	23	0	23	0	27,177	17,567	10,073	27,640	△462	17.6	100.0
F017	リビングステージ南仙台	275	27	0	27	0	12,485	4,979	3,194	8,173	4,311	100.0	81.4
F018	ブロスぺクト御茶ノ水	2,120	80	24	56	0	69,837	13,768	12,999	26,767	43,070	69.6	97.2
F019	ブロスぺクト・グラース広尾	3,905	112	68	43	1	118,156	40,552	29,794	70,346	47,810	-	97.5
F020	ブロスぺクト桂	570	29	0	29	0	25,006	4,234	4,077	8,311	16,694	-	96.5
F021	クラウンハイム西田辺	601	22	0	22	0	14,596	2,288	2,783	5,071	9,524	-	92.9
F022	高砂関武番館	810	41	0	28	13	26,572	4,439	7,629	12,068	14,504	-	97.7
小計		33,043	1,187	206	949	32						87.2	94.7
計		58,952	2,402	1,283	1,084	35	1,981,690	565,183	399,481	964,665	1,017,025	89.5	94.8

注1: 上記取得価格は、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格で、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。

注3: 黄色反転部分は第2期取得物件です。

# ◆ 本投資法人のストラクチャー



## ❖ 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-1

## ❖ 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

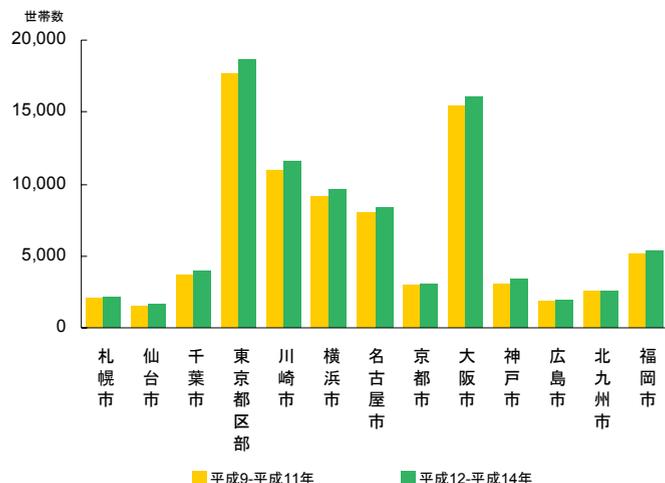
- シングルタイプとファミリータイプ等住居の種類や、同一建物内の非住居テナント(事務所や店舗等)による分散も可能
- 以下の構成比率を目標として設定
  - シングル: 35㎡未満 (ポートフォリオに占める割合 35%~65%)
  - ファミリー: 35㎡以上 (ポートフォリオに占める割合 35%~65%)

# ◆ポートフォリオ分散-2

## ■ 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1km<sup>2</sup>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1km<sup>2</sup>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

## 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9月26日開催のプロスペクト・レジデンシャル投資法人第2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。