



Prospect
Residential
Investment Corporation

グローバル・リート・カンファレンス東京 2007 プレゼンテーション資料

1. 第4期決算概要	2
2. 外部成長	3
3. ポートフォリオの概要	7
4. 内部成長	10
5. 財務戦略	14
6. APPENDIX	17

2007年12月4日

1. 第4期決算概要

外部成長

(第4期)11物件の取得、1物件の譲渡
(第5期)6物件の取得、1物件の譲渡(11月末現在)

内部成長

ユーハウス御器所で大規模修繕の実施

内部成長

コストカットの更なる推進

財務戦略

格付け取得、投資法人債発行登録、円金利キャップ購入

	第3期 (ご参考)	第4期(平成19年2月1日～平成19年7月31日)		第5期業績予想	
			対前期増減		前期比
営業収益	2,231百万円	2,148百万円	△82百万円	△3.7%	2,294百万円
営業費用	1,227百万円	1,176百万円	△50百万円	△4.2%	—
営業利益	1,003百万円	972百万円	△31百万円	△3.2%	997百万円
当期純利益	743百万円	709百万円	△34百万円	△4.6%	696百万円
一口当り分配金	9,901円	9,448円	△453円	△4.6%	9,268円
物件数(期末)	39物件	49物件			
総賃貸可能面積	93,795 m ²	122,477 m ²			
期末稼働率(面積ベース)	95.5 %	95.2%			
資本的支出	25百万円	89百万円			
賃貸NOI	1,439百万円	1,500百万円			

※第5期業績予想は、25ページの注記に記載されております前提条件をもとに計算されております。

第4期の物件入替の状況

11物件の取得。上場以来最大の物件取得を実現！！

取得価格総額： 10,732百万円
賃貸可能面積： 30,642.54㎡
賃貸可能戸数： 795戸

取得

物件名	建築時期	取得日	取得時稼働率	取得価格
プロスペクト河原町五条	平成19年1月	平成19年3月15日	36.2%	803百万円
プロスペクト初台	平成18年2月	平成19年3月15日	96.1%	730百万円
プロスペクト中央林間	平成18年5月	平成19年3月15日	97.9%	700百万円
プロスペクト森下	平成18年1月	平成19年3月15日	100.0%	1,480百万円
プロスペクト西巢鴨	平成18年6月	平成19年3月30日	100.0%	1,419百万円
スカイヒルズN15	平成12年3月	平成19年5月31日	100.0%	932百万円
スカイヒルズ栄町	平成14年2月	平成19年5月31日	100.0%	1,115百万円
ドーミー千歳	平成11年3月	平成19年5月31日	100.0%	592百万円
スカイヒルズ高台 I	平成4年1月	平成19年5月31日	100.0%	691百万円
エクセリア池袋WEST II	平成18年9月	平成19年6月28日	83.2%	1,020百万円
プロスペクト門前仲町	平成19年1月	平成19年6月28日	90.0%	1,250百万円

譲渡

物件番号	F011
物件の名称	オーフォート西葛西
譲渡日	平成19年7月31日
譲渡価格	1,080百万円
帳簿価格	937百万円
不動産売却益	146百万円

2. 外部成長

親会社とコラボレーションによる築浅物件の取得

【新築物件】

メリット:

- ・物件競争力が強い
- ・修繕費用が低い

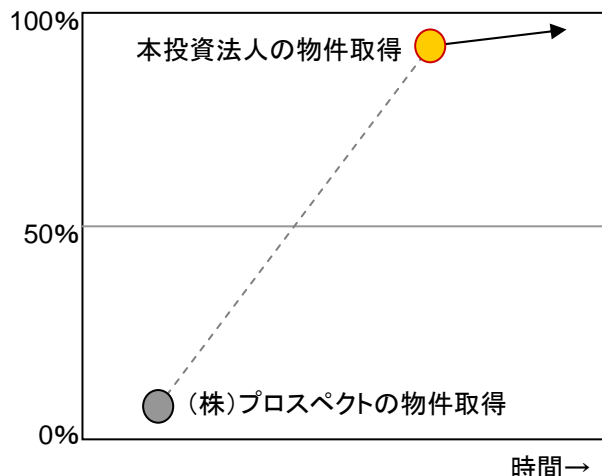
デメリット:

- ・リースアップ費用の負担増
- ・リーシングリスク



親会社「株式会社プロスペクト」がリーシング活動を行い、高稼働率になった物件を購入。このようなウェアハウジング機能の活用によって、本投資法人はリースアップ期間中のコスト負担を軽減でき、築浅物件の取得が可能になる。

<ウェアハウジング機能の稼働率イメージ>



物件番号	F024	S022	F025
物件名称	プロスペクト初台	プロスペクト中央林間	プロスペクト森下
物件写真			
所在地	渋谷区本町1-5-17	大和市中央林間5-1-10	江東区森下2-16-10
取得価格	730百万円	700百万円	1,480百万円
取得日	平成19年3月15日	平成19年3月15日	平成19年3月15日
建築時期	平成18年2月	平成18年5月	平成18年1月
構造・階数	S 3F	RC 13F	RC 9F
取得時稼働率	96.1%	100.0%	100.0%
賃貸可能面積	817.71㎡	1,098.24㎡	2,399.23㎡
賃貸可能戸数	22戸	48戸	45戸
直接還元利回り	4.5%	5.1%	4.9%
物件の概要	京王新線「初台」駅より徒歩約3分の駅近、ファミリー、築約1年半の物件。稼働率も高水準で推移。	小田急江ノ島線、東急田園都市線「中央林間」駅より、徒歩約2分の駅近、シングル、築約1年半の物件。近隣に同様の賃貸マンションが少ないことから高稼働率で推移。	都営大江戸線「森下」駅より徒歩約1分の駅近、シングルとファミリーが混在、築約1年半の物件。都心への利便性も高く、稼働率も高水準で推移、今後賃料アップが狙える。

固定賃料物件の取得

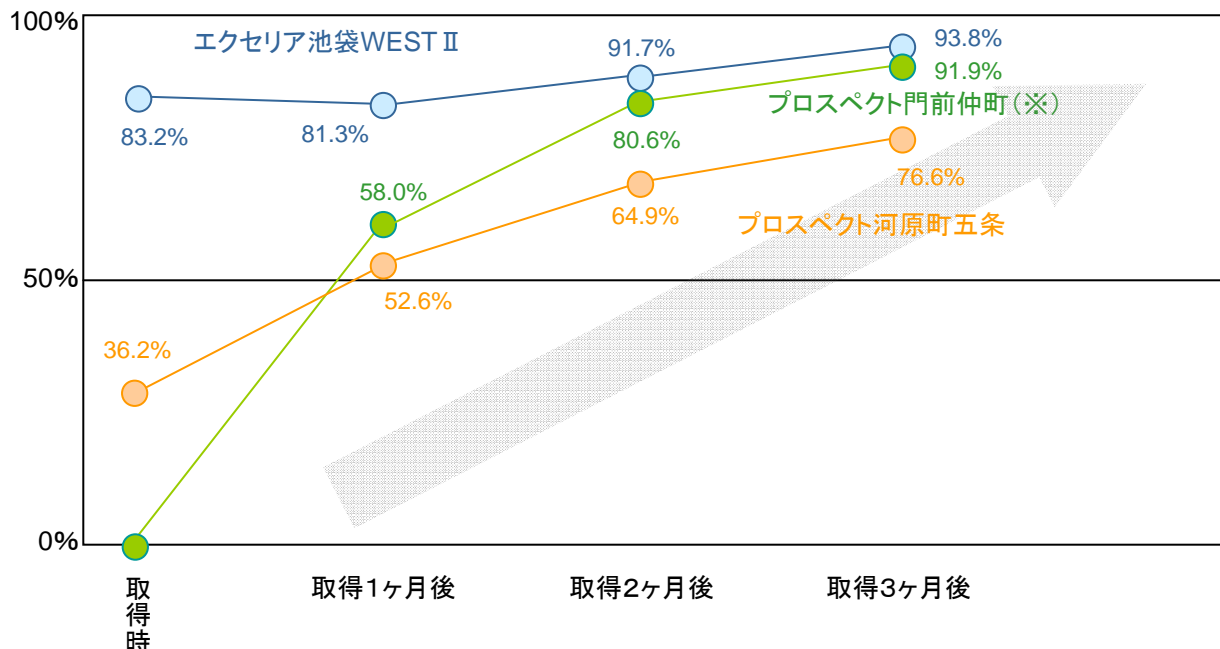
固定賃料物件をポートフォリオの一部に加え、
リーシングリスク及びテナント入れ替えリスクを排除し、
収益の安定性を確保。

物件番号	F026	S023	S024
物件名称	プロスペクト西巣鴨	スカイヒルズN15	スカイヒルズ栄町
物件写真			
所在地	北区滝野川5-6-5	札幌市北区北15条西3-21-319	北海道千歳市栄町4-19-1
取得価格	1,419百万円	932百万円	1,115百万円
取得日	平成19年3月30日	平成19年5月31日	平成19年5月31日
建築時期	平成18年6月	平成12年3月	平成14年2月
構造・階数	RC 15F	SRC RC 15F	RC 10F
賃貸可能面積	2,023.42㎡	4,754.86㎡	6,775.39㎡
賃貸可能戸数	42戸	111戸	134戸
直接還元利回り	5.1%	5.8%	6.3%
物件の概要	都営三田線「西巣鴨」駅より徒歩約4分の駅近、ファミリー、築約1年の物件。分譲マンションに劣らないグレードの高い賃貸マンション。取得より3年間固定賃料。	札幌市営地下鉄南北線「北18条」駅より徒歩約4分の駅近、学生向けシングルタイプの物件。北海道大学に近く、利便性も良好。平成27年3月31日まで固定賃料。	JR線「千歳」駅より徒歩約8分、シングルとファミリーが混在した物件。周辺環境は良好。平成34年3月31日までの長期契約。




物件番号	S025	S026
物件名称	ドリーミー千歳	スカイヒルズ高台 I
物件写真		
所在地	北海道千歳市高台2-5-10	北海道千歳市高台4-1-6
取得価格	592百万円	691百万円
取得日	平成19年5月31日	平成19年5月31日
建築時期	平成11年3月	平成4年1月
構造・階数	RC 6F	SRC 11F
賃貸可能面積	3,383.02㎡	4,712.47㎡
賃貸可能戸数	111戸	120戸
直接還元利回り	6.9%	6.5%
物件の概要	JR線「千歳」駅より徒歩約11分のドミトリー(シングル)タイプの物件。平成31年3月31日までの長期契約。	JR線「千歳」駅より徒歩約11分の物件。新千歳空港へのアクセス良好なエリアに位置する。大手航空会社への一括貸し。

2. 外部成長

好立地で短期間に高稼働率が見込める物件



※上記稼働率は実質値であり、サブリースを考慮に入れていないため、3ページの数値とは異なっております。

物件番号	S021	S027	S028
物件名称	プロスペクト河原町五条	エクセリア池袋WEST II	プロスペクト門前仲町
物件写真			
所在地	京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町758-6	東京都豊島区要町1-13-4	東京都江東区平野町2-2-3
取得価格	803百万円	1,020百万円	1,250百万円
取得日	平成19年3月15日	平成19年6月28日	平成19年6月28日
建築時期	平成19年1月	平成18年9月	平成19年1月
構造・階数	RC 12F	RC 13F	RC 9F
賃貸可能面積	1,528.12㎡	1,379.52㎡	1,790.56㎡
賃貸可能戸数	52戸	48戸	62戸
直接還元利回り	5.1%	4.8%	4.9%
物件の概要	京阪本線「五条」駅より徒歩約3分の駅近、シングル、新築物件。京都中心街の至近に位置し、利便性が高い。	東京メトロ有楽町線「要町」駅より徒歩約2分の駅近、シングル、築1年の物件。利便性の高いエリアであり、今後、平成20年6月開業予定の副都心線開通に期待。	東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅より徒歩約9分、東西線「門前仲町」駅より徒歩圏、シングル、新築の物件。都心へのアクセス良好。3ヶ月で90%を超える稼働率。

2. 外部成長

第5期の物件入替状況(平成19年11月末現在)

本投資法人は、第5期に6物件を取得し、1物件を譲渡いたしました。

取得物件



物件の名称	プロスペクトKALON三ノ輪
取得日	平成19年9月7日
所在地	東京都台東区
取得価格	1,930百万円
構造・階数	RC 15F/B1
建築時期	平成19年2月
戸数	82戸
賃貸可能面積	3,032.27㎡
直接還元利回り	5.0%



物件の名称	プロスペクト日本橋小網町
取得日	平成19年10月19日
所在地	東京都中央区
取得価格	946百万円
構造・階数	SRC 10F
建築時期	平成19年3月
戸数	37戸
賃貸可能面積	1,364.02㎡
直接還元利回り	4.9%



物件の名称	プロスペクト川崎
取得日	平成19年10月19日
所在地	神奈川県川崎市
取得価格	1,717百万円
構造・階数	RC 14F
建築時期	平成18年8月
戸数	52戸
賃貸可能面積	3,377.53㎡
直接還元利回り	5.2%



物件の名称	パレドール円山
取得日	平成19年10月19日
所在地	北海道札幌市
取得価格	1,250百万円
構造・階数	SRC 10F
建築時期	平成元年11月
戸数	64戸
賃貸可能面積	4,678.32㎡
直接還元利回り	5.7%



物件の名称	プロスペクト中之島
取得日	平成19年10月19日
所在地	大阪府大阪市
取得価格	1,000百万円
構造・階数	RC 14F
建築時期	平成18年8月
戸数	63戸
賃貸可能面積	1,572.48㎡
直接還元利回り	5.2%



物件の名称	プロスペクト荻窪
取得日	平成19年11月7日
所在地	東京都杉並区
取得価格	880百万円
構造・階数	RC 5F
建築時期	平成19年2月
戸数	40戸
賃貸可能面積	1,106.63㎡
直接還元利回り	4.6%

取得物件数： 6物件
取得価格総額： 7,723百万円
賃貸可能面積： 15,131.25㎡
賃貸可能戸数： 338戸

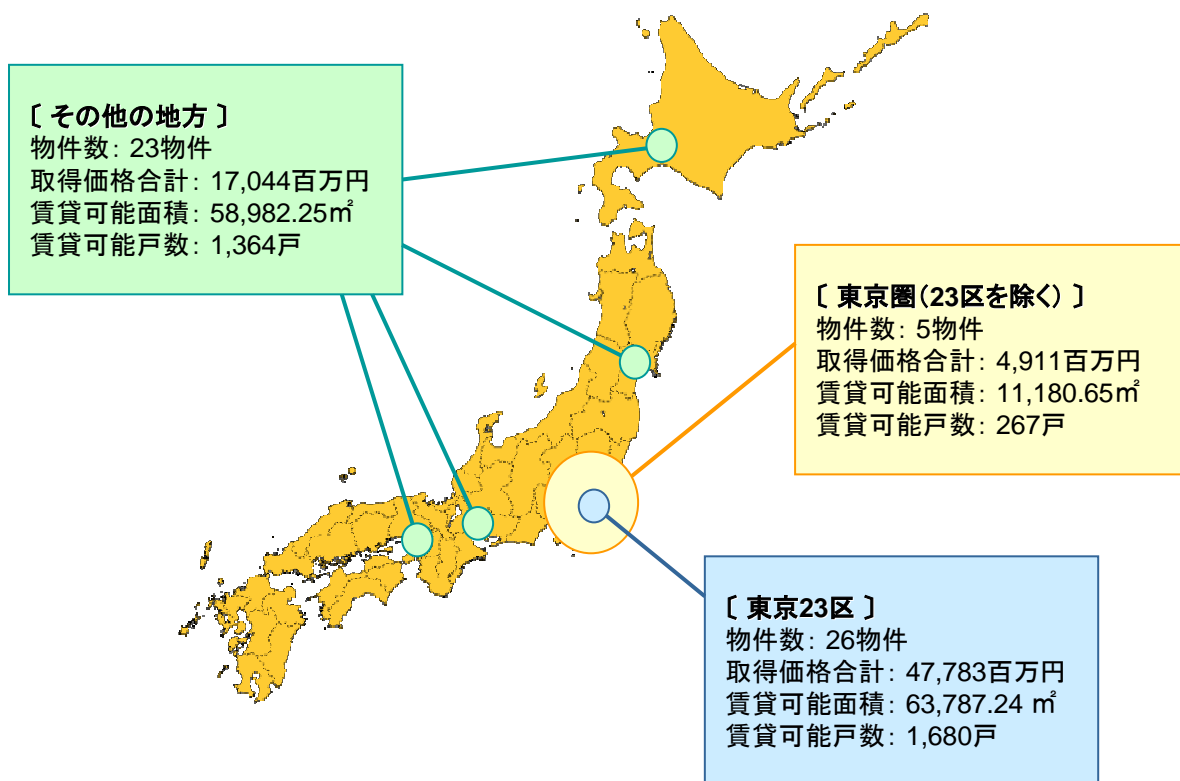
譲渡物件

物件番号	F013
物件の名称	ガーデンシティ北戸田
所在地	埼玉県戸田市笹目4丁目40番1号
譲渡価格	811百万円
帳簿価格	724百万円
不動産売却益	約80百万円
引渡日	平成19年8月31日

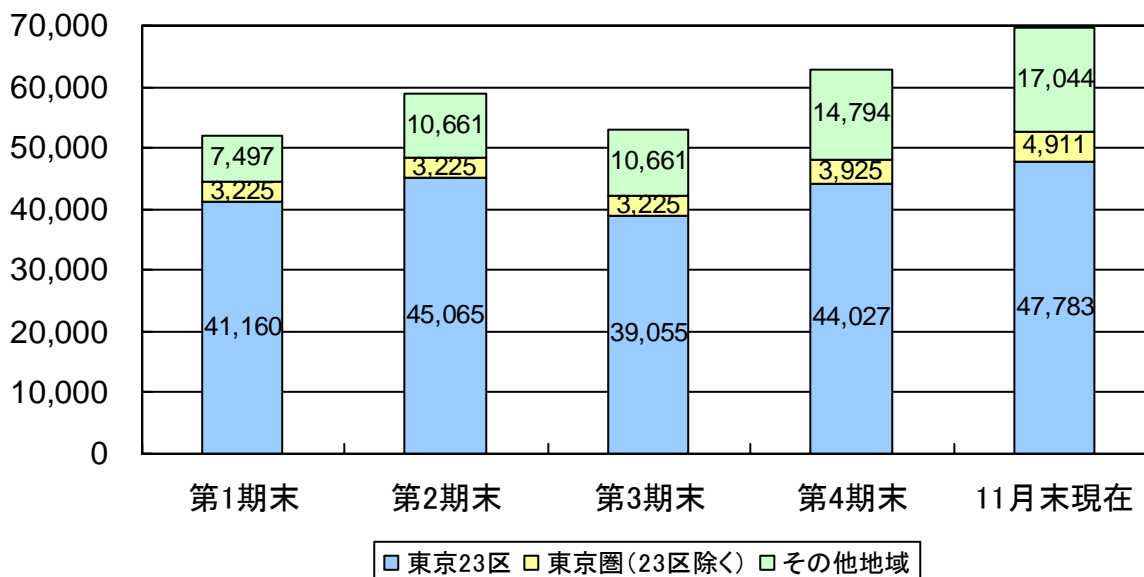
3. ポートフォリオの概要

プロスペクト・レジデンシャル投資法人

<11月末現在>

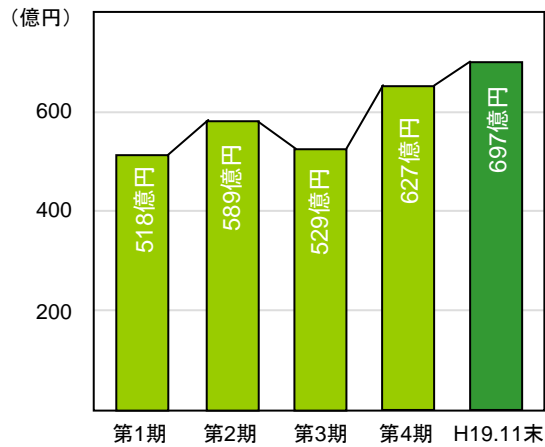


< 地域別取得価格合計金額の推移 > (単位:百万円)

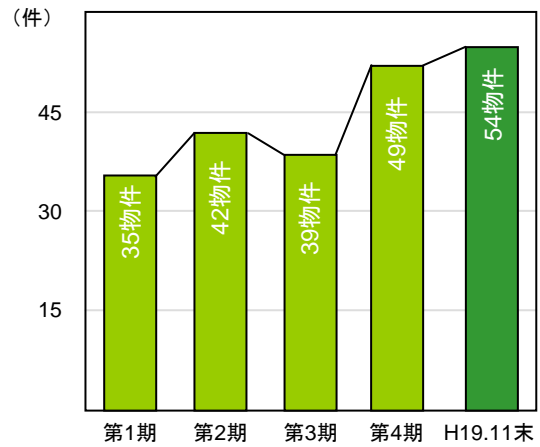


3. ポートフォリオの概要

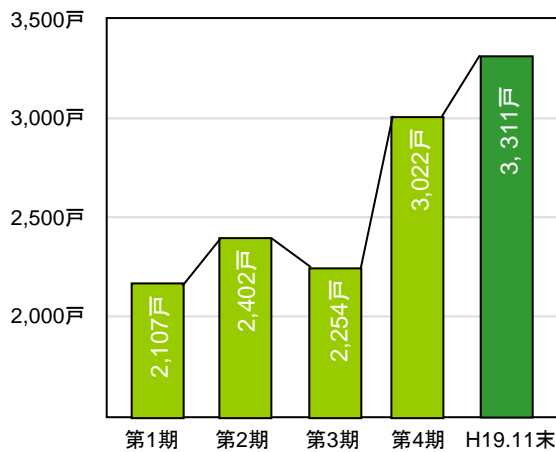
ポートフォリオ残高(取得価格ベース)



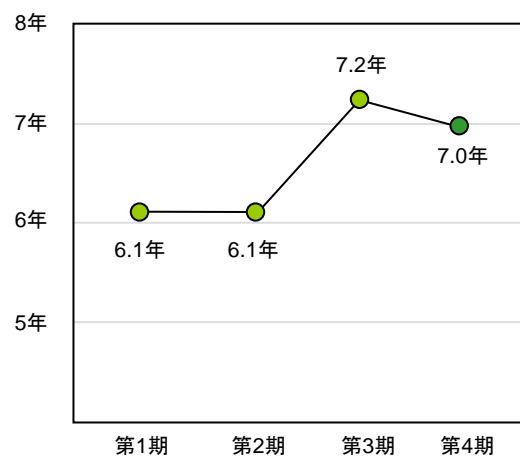
ポートフォリオ物件数



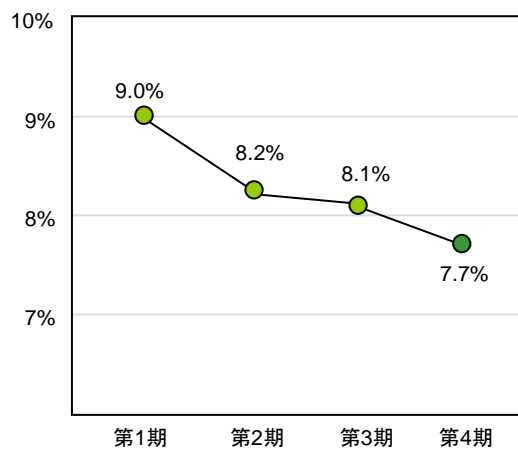
ポートフォリオ賃貸可能戸数



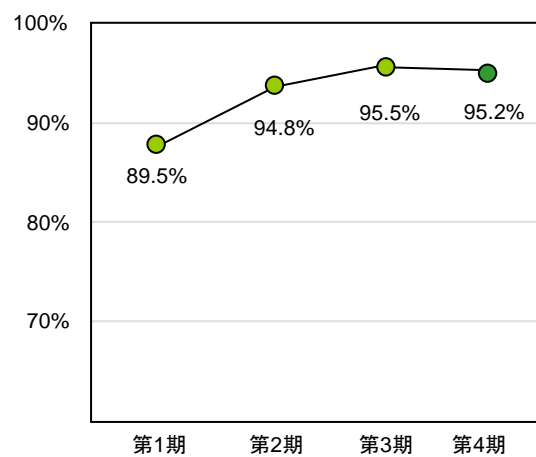
ポートフォリオ平均築年数(加重平均)



ポートフォリオPML値



ポートフォリオ稼働率(面積ベース)



計画的大規模修繕による物件価値の維持向上

ユーハウス御器所

大規模修繕実施前



- ◆屋上・屋根防水工事
- ◆外壁補修・塗装工事
- ◆バルコニー・開放廊下長尺シート貼り工事
- ◆カラーコーディネート

大規模修繕完了後



5月	7月	9月
88.3%	86.8%	93.6%

↑
工事竣工

5月と比較して
稼働率5%UP!!

第5期資本的支出の予定

物件名称	目的	実施時期(予定)	修繕費用(百万円)
SKレジデンス	大規模修繕	平成19年11月下旬	29.0
ディム橋本	鉄部塗装及び廊下RC階段長尺シート張替	平成19年11月上旬	10.5
BELNOS34	給排水・衛生	平成19年9月下旬	8.5
ドーム四ツ谷	大規模修繕	平成19年10月上旬	6.0
高砂関武番館	屋上防水更新	平成19年10月中旬	5.2
アプレスト新大阪	水道メーター及び温水器メーター交換	平成19年11月中旬	5.2

※第5期に予定されている資本的支出のうち、5百万円以上のものを掲載しております。

4. 内部成長

コストカットの状況

建物管理コストの削減

メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂
 メゾン・ド・ヴィレ麻布台
 パークテラス恵比寿
 プロスペクト清澄庭園
 プロスペクト大森海岸
 エンゼルハイム西六郷第二
 プロスペクト道玄坂
 六本木ライズハウス
 TKフラッツ渋谷
 プロスペクト東雲橋
 フレグランス川崎
 TKフラッツ田園調布アネックス
 ディム橋本
 オーフォート西葛西
 リビングステージ南仙台
 リビングステージ東仙台
 高砂関武番館
 プロスペクト・グラールサ広尾
 SKレジデンス
 プロスペクト恩賜公園

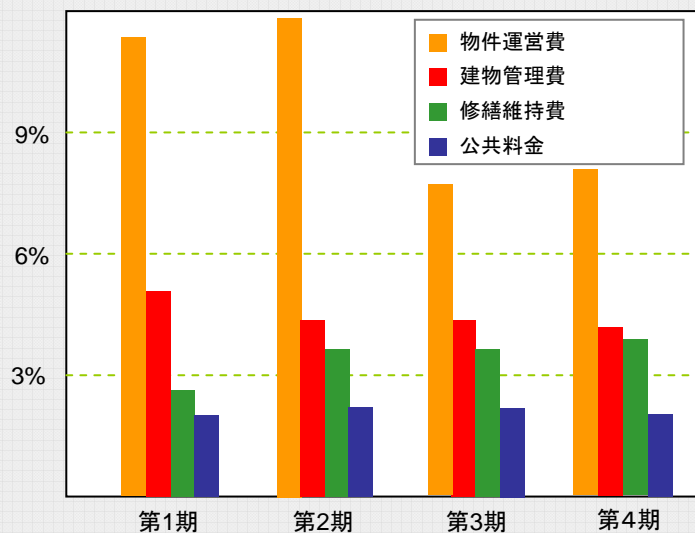
年間概算
13,000千円削減

共用部分(公共料金)コストの削減

高砂関武番館
 ユーハウス代官町
 ユーハウス鶴舞Ⅱ
 ユーハウス御器所
 アprest桜川
 アprestながせ
 プロスペクト東雲橋
 メゾン・ド・ヴィレ麻布台
 プロスペクト大森海岸
 メゾン・ド・ヴィレ中目黒
 プロスペクト清澄庭園
 パークテラス恵比寿
 BELNOS 34
 プロスペクト道玄坂
 ガーデンシティ北戸田
 プロスペクト・グラールサ広尾

年間概算
2,400千円削減

＜主な費用の推移＞



(注) 上記費用の比率は、それぞれの費用を賃貸事業収入合計(売却損益を除く)で割った数値となります。

賃料の引上げ策

プロスペクト東雲橋、プロスペクト・グラース広尾など首都圏中心に賃料引上げを実施しています

首都圏を中心に **121件** の賃上げ、地方を中心に **61件** の賃下げ

賃貸マーケット分析（物件特性の把握など）

アップサイド

プロスペクト東雲橋



フラット

アprest桜川



ディフェンシブ

リビングステージ東仙台



積極的に賃料引上げを展開

賃料引上げに努めます

賃料維持に努めます

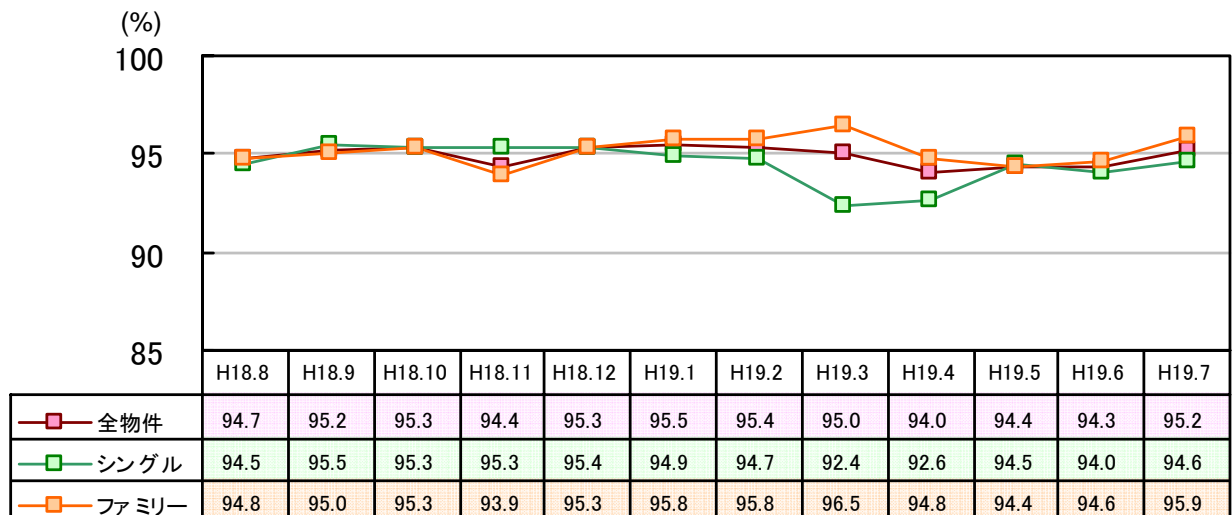
アップサイドを重点的に賃料引上げ施策を実施してまいります。

平均賃料のアップを図ります

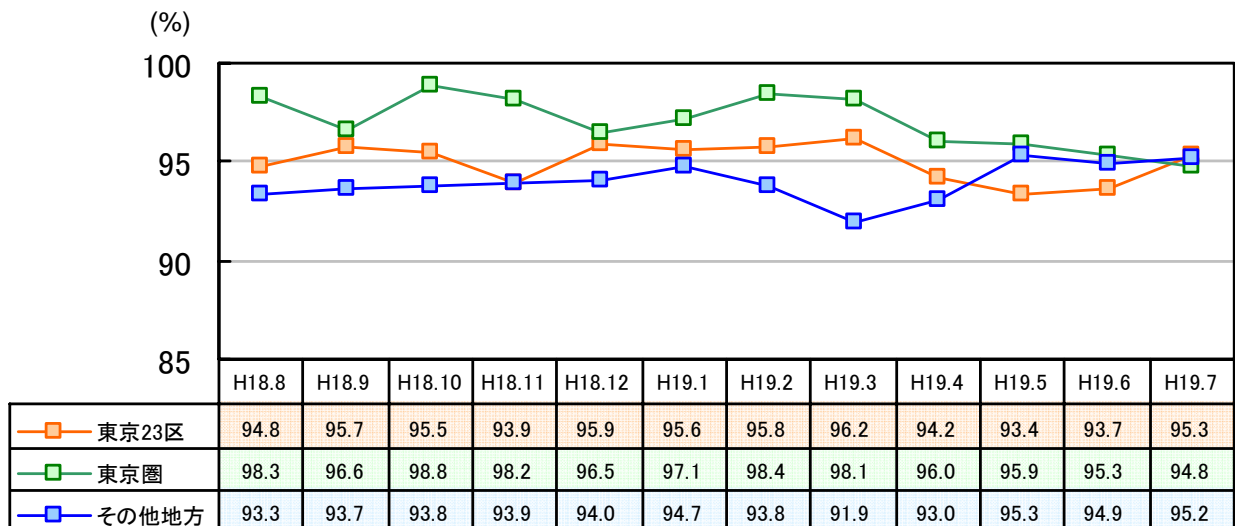
4. 内部成長

稼働率の推移

住居タイプ別稼働率(面積ベース)



地域別稼働率(面積ベース)



格付けの取得

平成19年7月に、株式会社日本格付研究所(JCR)より、長期優先債務格付けを取得しました。今後、投資法人債の発行により、債務の長期化並びに金利の固定化を図っていける体制となりました。

長期優先債務格付け	A- (シングルAマイナス)	格付けの見通し 安定的
-----------	----------------	----------------

(注)株式会社日本格付研究所によると、長期優先債務格付けとは、債務者(発行体)の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものとされています。株式会社日本格付研究所は、このうち、期限1年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付けと位置づけています。個別債務の評価(債券の格付け、ローンの格付け等)では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付けが長期優先債務格付けと異なること(上回ること、または下回ること)もあります。

投資法人債の発行

平成19年9月5日付で、関東財務局長に投資法人債の発行登録書を提出しました。

発行登録の対象	投資法人債券
発行予定期間	平成19年9月13日～平成21年9月12日
発行予定額	500億円
資金使途	特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。)の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

平成19年10月4日付で、プロスペクト・レジデンシャル投資法人 第1回無担保投資法人債の発行を決議し、同年10月12日付で払い込まれました。

投資法人債の名称	プロスペクト・レジデンシャル投資法人 第1回無担保投資法人債
投資法人債の総額	金50億円
払込金額(発行価格)	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	6ヶ月ユーロ円ライボ + 1.00%
各投資法人債の金額	各1億円
募集方法	一般募集
物上担保及び保証の有無	投資法人債には物上担保及び保証は付されておらず、また投資法人債のために特に留保されている資産はない
償還の方法及び償還の期限	(1)投資法人債の元金は、平成21年10月9日にその総額を償還する。 (2)投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。

5. 財務戦略

金利スワップ契約

本投資法人は、本投資法人第1回無担保投資法人債について支払い金利の固定化を行い、金利変動リスクをヘッジするために、金利スワップ契約を締結しました。

契約締結先	想定元本	開始日	終了日	金利
JPモルガン証券株式会社	50億円	平成19年 10月12日	平成21年 10月9日	固定支払金利:2.183% 変動受取金利:6ヶ月円LIBOR

本契約の締結により、本投資法人第1回無担保投資法人債については実質的に2.183%で金利が固定化されます。

円金利キャップの購入

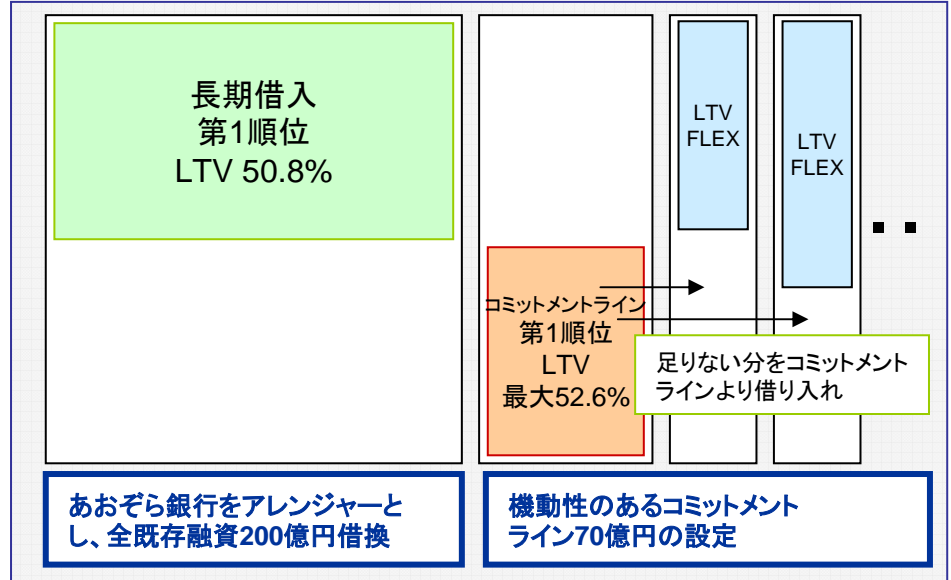
また、本投資法人は、金利上昇リスクのヘッジを目的として、平成19年7月～8月に4契約合計で借入200億円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結しました。

借入先	想定元本	開始日	終了日	ストライク
株式会社あおぞら銀行	50億円	平成19年7月31日	平成20年7月31日	1.0%
JPモルガン証券株式会社 (スプレッド型金利キャップ)	50億円	平成19年7月31日	平成22年7月30日	第1:1.0% 第2:2.0%
株式会社あおぞら銀行	50億円	平成19年7月31日	平成21年7月31日	1.0%
大和証券エスエムビーシー株式会社	50億円	平成19年10月31日	平成22年10月29日	1.0%

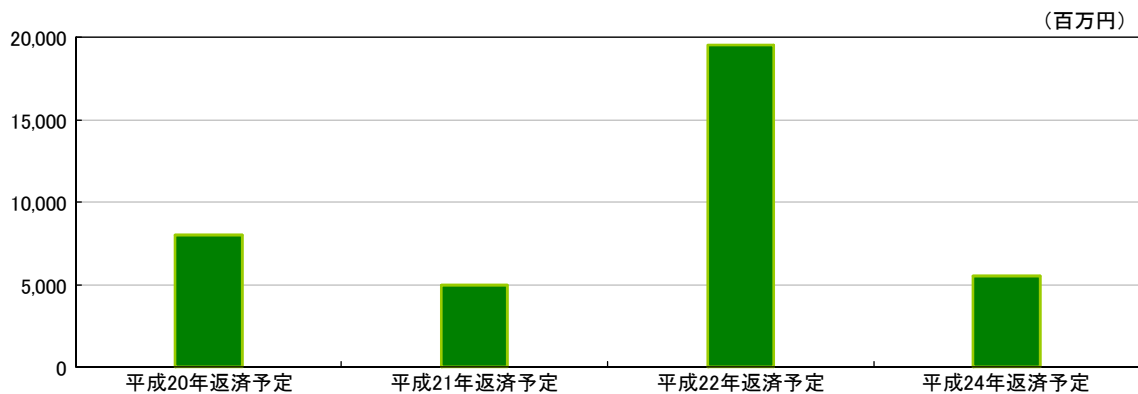
5. 財務戦略

リファイナンスの実施

平成19年3月に株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとしたシンジケート団から200億円の長期資金を調達。
 さらに、借入極度額70億円のコミットメントライン契約を株式会社あおぞら銀行と農林中央金庫との間で締結し、機動的な資金調達体制を整備しました。



借入金及び投資法人債返済期日の分散状況(平成19年11月末現在)



6. APPENDIX

損益計算書

第4期(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

(単位:千円)	第4期		第3期		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
営業収益	2,148,292	100.0	2,231,175	100.0	△82,883	△3.7
不動産賃貸事業収入	1,884,684		1,809,251			
不動産等売却益	146,548		326,161			
その他賃貸事業収入	117,059		95,762			
営業費用	1,176,267	54.8	1,227,234	55.0	△50,967	△4.2
不動産賃貸事業費用	918,295		852,118			
不動産等売却損	—		130,567			
資産運用報酬	132,273		115,738			
資産保管委託報酬	3,181		2,962			
一般事務委託報酬	20,249		16,978			
役員報酬	4,800		3,600			
その他営業費用	97,467		105,268			
営業利益	972,025	45.2	1,003,941	45.0	△31,915	△3.2
営業外収益	900	0.0	407	0.0	493	121.1
受取利息	883		245			
その他営業外収益	16		162			
営業外費用	262,190	12.2	259,773	11.6	2,416	0.9
支払利息	172,163		121,319			
融資関連費用	87,332		137,244			
その他営業外費用	2,693		1,209			
経常利益	710,735	33.0	744,574	33.4	△33,839	△4.5
税引前当期純利益	710,735	33.0	744,574	33.4	△33,839	△4.5
法人税等	1,182	0.0	1,002	0.0	180	18.0
当期純利益	709,552	33.0	743,572	33.3	△34,019	△4.6
前期繰越利益	11		4		7	177.3
当期末処分利益	709,564		743,576		△34,012	△4.6

第4期(平成19年7月31日現在)

(単位:千円)		第4期		第3期		増減	
		金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
資産の部	流動資産	3,559,271	5.3	3,006,108	5.3	553,162	18.4
	現金及び預金	1,671,760		1,375,115			
	信託現金及び預金	1,652,851		1,498,817			
	デリバティブ資産	3,258		2,962			
	その他流動資産	231,401		129,212			
	固定資産	64,030,194	94.7	53,749,749	94.7	10,280,399	19.1
	有形固定資産	63,810,145		53,732,698			
	建物等	794,683		807,663			
	土地	794,545		794,545			
	信託建物等	27,280,777		23,008,657			
	信託土地	34,940,138		29,121,832			
	無形固定資産	5,168	0.0	5,889	0.0	△721	△12.2
その他無形固定資産	5,168		5,889				
投資その他の資産	214,879	0.3	11,206	0.0	203,673	—	
資産合計	67,589,465	100.0	56,755,902	100.0	10,833,562	19.1	
負債の部	流動負債	9,333,141	13.8	20,654,822	36.4	△11,321,681	△54.8
	未払金等	308,354		417,212			
	短期借入金	8,800,000		7,279,306			
	一年以内返済予定長期借入金	—		12,747,125			
	前受金	224,786		211,177			
	固定負債	22,939,398	33.9	732,702	1.3	22,206,695	—
	預り敷金保証金	805,398		732,702			
長期借入金	22,134,000		—				
負債合計	32,272,539	47.7	21,387,525	37.7	10,885,013	50.9	
純資産の部	投資主資本	35,331,402	52.3	35,365,414	62.3	△34,012	△0.1
	出資総額	34,621,838		34,621,838			
	剰余金	709,564		743,576			
	評価・換算差額等	△14,476	△0.0	2,962	0.0	△17,438	—
	繰延ヘッジ損益	△14,476		2,962			
純資産合計	35,316,925	52.3	35,368,377	62.3	△51,451	△0.1	
負債・純資産合計	67,589,465	100.0	56,755,902	100.0	10,833,562	19.1	

借入金

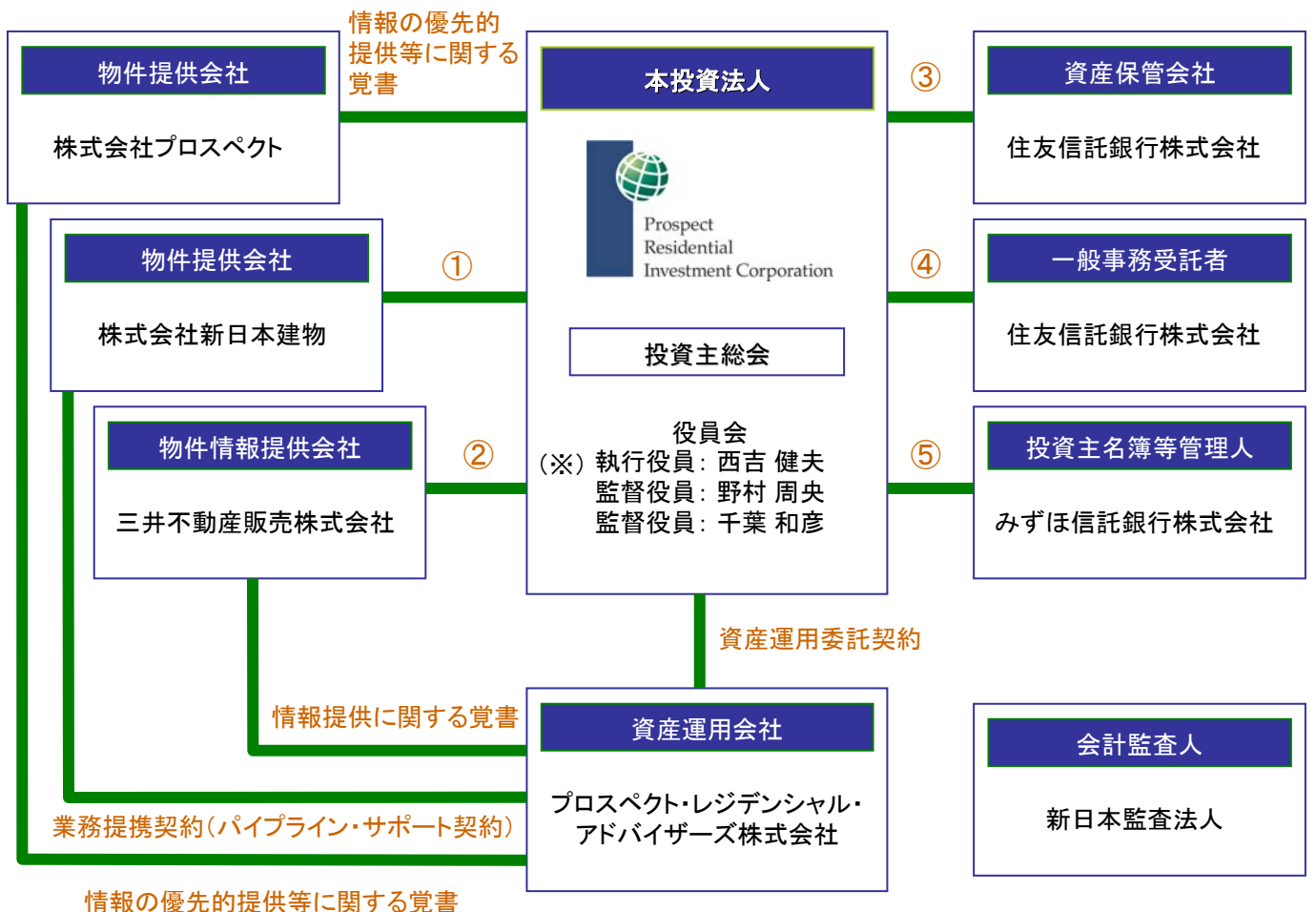
借入金(第4期末時点)

	借入先	借入日	借入金額 又は返済金額	平均利率*	借入 金利	返済期日 又は返済日	資金使途 又は返済方法	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	平成19年 4月16日	1,700百万円	1.649	変動	平成19年 9月28日	不動産及び不動産 信託受益権の購入	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	平成19年 5月31日	1,600百万円	1.850*	変動	平成20年 5月30日	不動産及び不動産 信託受益権の購入	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	平成19年 6月28日	2,000百万円	1.850*	変動	平成20年 6月27日	不動産及び不動産 信託受益権の購入	担保付 無保証
	三菱UFJ信託銀行	平成19年 3月30日	1,500百万円	1.354	変動	平成19年 9月28日	不動産及び不動産 信託受益権の購入	担保付 無保証
	東京スター銀行	平成19年 5月31日	2,000百万円	1.550*	変動	平成20年 5月30日	不動産及び不動産 信託受益権の購入	担保付 無保証
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年 3月15日	4,875百万円	1.600*	変動	平成22年 3月15日	不動産及び不動産 信託受益権の購入	担保付 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,925百万円		変動			
	株式会社住友信託銀行		975百万円		変動			
	武蔵野銀行株式会社		975百万円		変動			
	農中信託銀行株式会社		9,262百万円		変動			
	NTTファイナンス株式会社		487百万円		変動			
	農中信託銀行株式会社	平成19年 6月28日	2,634百万円	1.800*	変動	平成24年 7月31日	不動産及び不動産 信託受益権の購入	担保付 無保証
			30,934百万円					

* 平成19年10月29日付で発表しておりますプレスリリース「資金の借入れ(金利決定)に関するお知らせ」に基づいた金利を記載しております。

第5期(平成19年11月末まで)の借入・返済、及び投資法人債の発行

	借入先	借入日	借入金額 又は返済金額	借入 金利	返済期日 又は返済日	資金使途 又は返済方法	摘要
借入	リーマン・ブラザーズ証券株式会社	平成19年 9月7日	2,924百万円	変動	平成24年 10月31日	信託不動産の取得原資としての 支払い及び借換対象債務の支 払い	有担保
	株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	平成19年 9月7日	2,400百万円	変動	平成20年 9月5日	信託不動産の取得原資としての 支払い及び借換対象債務の支 払い	有担保
返済	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年 3月30日	1,500百万円	変動	平成19年 9月7日	期限前弁済	有担保
	株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	平成19年 4月16日	1,700百万円	変動	平成19年 9月7日	期限前弁済	有担保
	農中信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社住友信託銀行 武蔵野銀行株式会社 NTTファイナンス株式会社	平成19年 3月15日	500百万円	変動	平成19年 8月31日	期限前弁済	有担保
発行	第1回無担保投資法人債	平成19年 10月12日	5,000百万円	6ヶ月ユーロ円 ライボーク+1%	平成21年 10月9日	特定資産(投資法人及び投資信託 に関する法律第2条第1項における 意味を有する。)の取得資金の一部 に充当する。	無担保



- ① 業務提携契約(パイプライン・サポート契約)
- ② 情報提供に関する覚書
- ③ 資産保管業務委託契約
- ④ 一般事務委託契約
- ⑤ 名義書換事務委託契約

※ 平成19年4月11日に開催された本投資法人の第3回投資主総会において、執行役員岡田壮夫が退任し、西吉健夫が就任しました。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	西吉 健夫	昭和63年4月	最高裁判所司法研修所入所	0
		平成2年4月	弁護士登録(第二東京弁護士会) 猿山・藤巻法律事務所入所	
		平成16年6月	猿山・西吉・佐々木法律事務所開設(現職)	
		平成19年4月	プロスペクト・レジデンシャル・投資法人執行役員就任(現職)	

コンプライアンス体制

基本原則

利害関係者と取引を行う場合には、投資法人の運用会議にて承認を得なければなりません。また、不動産売買価格は鑑定評価額を下回らなければなりません。(当該利害関係者に該当することとなる者は当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとします。)

コンプライアンス体制

利害関係に関して、コンプライアンス委員会及び運用会議の承認を得た上で、意思決定がされます。

1 投資部起案

2 コンプライアンス・オフィサーの事前チェック

3 コンプライアンス委員会での審議

4 運用会議での決議

5 利害関係者取引について投資法人役員会にて事前承認

物件の取得・売却他

差戻し・変更

運用会社にてコンプライアンス(法令遵守)の徹底を図るため、外部の専門家(弁護士)を招いております。

【構成員】

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、各取締役、各部の部長、及び1名以上の外部専門家

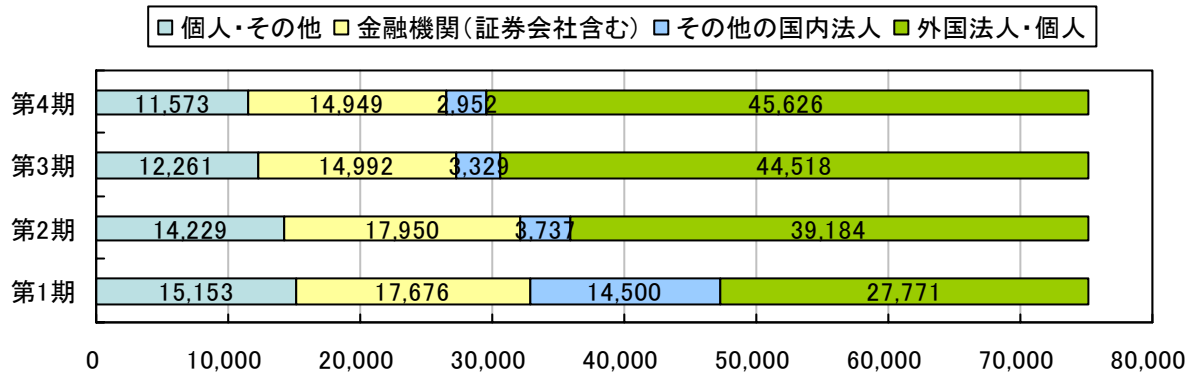
資産運用に関する運用会社における最高意思決定機関であり、資産の取得・売却、資金調達、資産の運営管理方法などの重要な事項を決定する権限を有します。

【構成員】

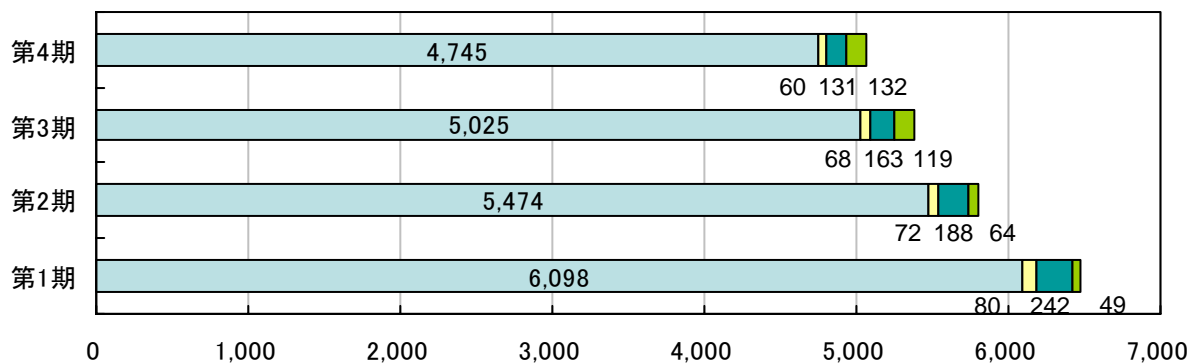
代表取締役社長、各取締役、及びコンプライアンス・オフィサー

所有者別投資主の構成

<所有者別投資口数>



<所有者別投資主数>



主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総投資口に対する 所有投資口数の割合
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	10,809	14.4%
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	7,173	9.6%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	4,613	6.1%
シージーエムエルアイピービー カスタマー コラテラル アカUNT	3,346	4.5%
エイチエスビーシー バンク ピーエルシー クライアンツ ノンタックス トリーティ	2,881	3.8%
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアンツ 613	2,115	2.8%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,708	2.3%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデツク アカUNT	1,574	2.1%
エイチエスビーシー ファンド サービスシズ アカUNT 006ジェイエフ	1,424	1.9%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,379	1.8%
合計	37,022	49.3%

主要な物件



S001	TKフラッツ渋谷
取得価格	6,399百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成14年11月
賃貸可能面積	6,903.54㎡
第4期NOI	141,517千円



F019	プロスペクト・グラースア広尾
取得価格	3,905百万円
取得時期	平成18年2月
建築時期	平成17年11月
賃貸可能面積	3,846.27㎡
第4期NOI	109,559千円



S002	プロスペクト東雲橋
取得価格	3,353百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成16年3月
賃貸可能面積	4,849.20㎡
第4期NOI	93,800千円



F001	プロスペクト清澄庭園
取得価格	2,780百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成14年2月
賃貸可能面積	5,556.73㎡
第4期NOI	77,752千円



S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台
取得価格	2,720百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成13年5月
賃貸可能面積	2,567.09㎡
第4期NOI	53,111千円



F002	パークテラス恵比寿
取得価格	2,712百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成12年10月
賃貸可能面積	2,705.09㎡
第4期NOI	63,735千円



F003	BELNOS 34
取得価格	2,534百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成3年5月
賃貸可能面積	5,321.89㎡
第4期NOI	65,830千円



F004	プロスペクト道玄坂
取得価格	2,294百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成17年2月
賃貸可能面積	2,058.53㎡
第4期NOI	50,028千円



S006	アprest新大阪
取得価格	1,826百万円
取得時期	平成17年7月
建築時期	平成8年3月
賃貸可能面積	2,984.64㎡
第4期NOI	56,474千円

※本投資法人が保有する主要な物件(帳簿価格上位9物件)を掲載しております。

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	期末評価額 (百万円)	取得時期
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	10.2	6,450	平成17年7月12日
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	5.3	3,490	平成17年7月12日
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,720	4.3	2,720	平成17年7月14日
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	2.8	1,820	平成17年7月14日
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	2.9	1,830	平成17年7月14日
S006	アプレスト新大阪	1,826	2.9	1,934	平成17年7月12日
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	1.9	1,220	平成17年7月14日
S008	六本木ライズハウス	1,184	1.9	1,140	平成17年7月12日
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	1.7	1,030	平成17年7月12日
S011	フレグランス川崎	624	1.0	610	平成17年7月12日
S012	アプレスト桜川	516	0.8	486	平成17年7月12日
S013	ドーム高峯	322	0.5	269	平成17年7月12日
S014	ドーム四ッ谷	275	0.4	232	平成17年7月12日
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	249	0.4	216	平成17年7月12日
S016	アプレストながせ	209	0.3	183	平成17年7月12日
S017	リビングステージ東仙台	435	0.7	419	平成17年8月31日
S018	プロスペクト豊中服部	396	0.6	452	平成18年2月10日
S019	プロスペクト美章園	376	0.6	385	平成18年2月15日
S020	プロスペクト下鴨	411	0.7	388	平成18年3月15日
S021	プロスペクト河原町五条	803	1.3	804	平成19年3月15日
S022	プロスペクト中央林間	700	1.1	700	平成19年3月15日
S023	スカイヒルズN15	932	1.5	950	平成19年5月31日
S024	スカイヒルズ栄町	1,115	1.8	1,120	平成19年5月31日
S025	ドーミー千歳	592	0.9	598	平成19年5月31日
S026	スカイヒルズ高台 I	691	1.1	694	平成19年5月31日
S027	エクセリア池袋WEST II	1,020	1.6	996	平成19年6月28日
S028	プロスペクト門前仲町	1,250	2.0	1,220	平成19年6月28日
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	4.4	2,930	平成17年7月14日
F002	パークテラス恵比寿	2,712	4.3	2,680	平成17年7月14日
F003	BELNOS 34	2,534	4.0	2,380	平成17年7月12日
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	3.7	2,170	平成17年7月12日
F005	ユーハウス代官町	1,548	2.5	1,427	平成17年7月12日
F006	ユーハウス御器所	1,406	2.2	1,344	平成17年7月12日
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	2.2	1,344	平成17年7月14日
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	1.9	1,260	平成17年7月12日
F009	ディム橋本	992	1.6	1,030	平成17年7月14日
F010	SKレジデンス	1,020	1.6	976	平成17年7月12日
F012	ガーデンシティ浦和	878	1.4	868	平成17年7月12日
F013	ガーデンシティ北戸田	731	1.2	724	平成17年7月12日
F014	ユーハウス鶴舞 II	685	1.1	560	平成17年7月12日
F017	リビングステージ南仙台	275	0.4	279	平成17年8月31日
F019	プロスペクト・グラース広尾	3,905	6.2	4,500	平成18年2月15日
F020	プロスペクト桂	570	0.9	565	平成18年3月 3日
F021	クラウンハイム西田辺	601	1.0	598	平成18年3月 3日
F022	高砂関武番館	810	1.3	810	平成18年3月15日
F023	プロスペクト町屋	547	0.9	557	平成18年11月7日
F024	プロスペクト初台	730	1.2	732	平成19年3月15日
F025	プロスペクト森下	1,480	2.4	1,510	平成19年3月15日
F026	プロスペクト西巢鴨	1,419	2.3	1,420	平成19年3月30日
合計		62,746	100.0	63,025	

個別物件データ

物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能戸数	賃貸戸数	月額賃料 (千円)	稼働率 (面積)	稼働率 (戸数)
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	6,903.54	5,926.79	194	167	26,867	85.9	86.1
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	4,849.20	4,672.36	171	165	17,431	96.4	96.5
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	東京都港区	2,567.09	2,285.77	91	82	11,342	89.0	90.1
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1,778.37	1,753.32	70	69	8,558	98.6	98.6
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2,478.04	2,478.04	89	89	8,955	100.0	100.0
S006	アプレスト新大阪	大阪府大阪市淀川区	2,984.64	2,734.32	92	84	17,152	91.6	91.3
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1,275.00	1,173.00	50	46	5,521	92.0	92.0
S008	六本木ライズハウス	東京都港区	1,209.87	1,094.63	34	30	4,892	90.5	88.2
S009	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	1,290.49	1,245.59	50	49	5,393	96.5	98.0
S011	フレグランス川崎	神奈川県川崎市川崎区	1,065.96	1,044.40	45	44	3,649	98.0	97.8
S012	アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区	1,009.92	967.92	48	46	2,868	95.8	95.8
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市中区	946.04	790.28	36	30	1,642	83.5	83.3
S014	ドーム四ツ谷	愛知県名古屋市中区	765.90	618.02	36	29	1,391	80.7	80.6
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	東京都大田区	429.50	429.50	14	14	1,537	100.0	100.0
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市	532.98	532.98	26	26	1,404	100.0	100.0
S017	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市宮城野区	1,539.41	1,187.01	52	40	2,211	77.1	76.9
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	986.34	986.34	34	34	2,448	100.0	100.0
S019	プロスペクト美章園	大阪府大阪市東住吉区	901.15	901.15	26	26	2,266	100.0	100.0
S020	プロスペクト下鴨	京都府京都市左京区	675.51	675.51	31	31	1,966	100.0	100.0
S021	プロスペクト河原町五条	京都府京都市下京区	1,528.12	1,250.12	52	43	3,736	81.8	82.7
S022	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	1,098.24	1,075.36	48	47	3,408	97.9	97.9
S023	スカイヒルズN15	北海道札幌市北区	4,754.86	4,754.86	111	111	5,106	100.0	100.0
S024	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	6,775.39	6,775.39	135	135	6,776	100.0	100.0
S025	ドリーミー千歳	北海道千歳市	3,383.02	3,383.02	111	111	4,244	100.0	100.0
S026	スカイヒルズ高台 I	北海道千歳市	4,712.47	4,712.47	120	120	5,594	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	1,379.52	1,126.68	48	40	4,275	81.7	83.3
S028	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	1,790.56	1,790.56	62	62	5,850	100.0	100.0
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	5,556.73	5,517.29	77	76	14,742	99.3	98.7
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2,705.09	2,663.77	51	50	12,140	98.5	98.0
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	5,321.89	4,986.64	100	93	13,521	93.7	93.0
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	2,058.53	1,878.15	47	43	9,358	91.2	91.5
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市中区	5,944.44	5,842.38	96	94	9,758	98.3	97.9
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市中区	5,127.19	4,538.67	78	74	8,005	88.5	94.9
F007	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	2,776.64	2,776.64	40	40	6,716	100.0	100.0
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2,033.77	2,003.95	61	60	6,499	98.5	98.4
F009	ディム橋本	神奈川県相模原市	3,170.41	2,698.57	92	76	5,691	85.1	82.6
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	1,624.49	1,581.56	30	29	5,237	97.4	96.7
F012	ガーデンシティ浦和	埼玉県さいたま市浦和区	2,468.51	2,468.51	30	30	4,965	100.0	100.0
F013	ガーデンシティ北戸田	埼玉県戸田市	3,678.83	3,603.66	49	48	5,392	98.0	98.0
F014	ユーハウス鶴舞 II	愛知県名古屋市中区	2,262.63	2,191.20	34	33	3,752	96.8	97.1
F017	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市太白区	1,277.10	1,135.35	27	24	1,868	88.9	88.9
F019	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都渋谷区	3,846.27	3,820.63	112	111	19,718	99.3	99.1
F020	プロスペクト桂	京都府京都市左京区	1,769.96	1,649.88	29	27	3,294	93.2	93.1
F021	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市阿倍野区	1,517.86	1,453.20	22	21	2,971	95.7	95.5
F022	高砂関武番館	宮城県仙台市宮城野区	3,336.52	3,110.73	41	38	5,284	93.2	92.7
F023	プロスペクト町屋	東京都荒川区	1,169.37	1,169.37	21	21	3,069	100.0	100.0
F024	プロスペクト初台	東京都渋谷区	817.71	817.71	22	22	3,423	100.0	100.0
F025	プロスペクト森下	東京都江東区	2,399.23	2,352.89	45	44	7,238	98.1	97.8
F026	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2,023.42	2,023.42	42	42	6,610	100.0	100.0
		合計	122,497.72	116,649.56	3,022	2,866	325,742	95.2	94.8

第5期(平成20年1月期:平成19年8月1日～平成20年1月31日)運用予想の前提条件	
運用資産	平成19年7月31日現在保有している物件に、本書の日付までに譲渡した物件及び取得した物件(3ページをご参照ください。)を考慮した49物件を前提としています。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います。
有利子負債比率	平成19年7月31日現在の有利子負債比率は47.2%ですが、物件譲渡に伴う借入金の返済と取得物件の決済に係る新規借入金を勘案し、平成20年1月31日時点の有利子負債比率は約48.5%となることを前提としています。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います。 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、建物の修繕費は、各営業期間に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います。
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います。

お問い合わせ

プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
財務部

〒100-0005
東京都千代田区丸の内2-2-1 岸本ビル4F

電話番号: 03-5221-8080
FAX番号: 03-5221-8082
E-mail: ir@proresi-advisors.co.jp

投資法人ホームページ: <http://www.prospect-reit.co.jp>

本資料はあくまで参考資料であり、正確な決算数値等は決算短信をご参照ください。
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、本資料の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。