



# プロスペクト・レジデンシャル投資法人 2008年7月期(第6期)決算説明会資料

---

1. 第6期決算概要・中長期的取り組み	2
2. 外部成長	3
3. ポートフォリオの概要	4
4. 内部成長	6
5. 財務戦略	9
6. APPENDIX	11

2008年9月17日

# 1. 第6期決算概要・中長期的取り組み

## 第6期決算概要

- 外部成長** 1物件の取得、1物件の譲渡
- 内部成長** ユーハウス代官町で大規模修繕の実施
- 財務戦略** 新規借入金(借換実行)

	第5期 (ご参考)	第6期(2008年2月1日～2008年7月31日)		第7期業績予想	
		対前期増減	前期比		
営業収益	2,330百万円	2,499百万円	168百万円	7.2%	2,268百万円
営業費用	1,273百万円	1,384百万円	111百万円	8.7%	1,369百万円
営業利益	1,057百万円	1,114百万円	56百万円	5.4%	899百万円
当期純利益	662百万円	710百万円	47百万円	7.2%	452百万円
一口当り分配金	8,820円	9,458円	638円	7.2%	6,020円
物件数(期末)	54物件	54物件			
総賃貸可能面積	133,950.14㎡	133,238.08㎡			
期末稼働率(面積ベース)	94.1%	93.2%			
資本的支出	90百万円	42百万円			
不動産売却益	84百万円	157百万円			
賃貸NOI	1,744百万円	1,743百万円			

## 中長期的取り組み

本投資法人および資産運用会社はその資産規模の拡大や経営基盤の強化など本投資法人の成長および企業価値の向上を目指し、さまざまな施策を幅広く検討しております。  
 なお上記の施策につきましては、引き続き種々検討しておりますが、現在のところ結論・決定に至ってはおりません。そのような段階になりましたら、適時・適切に開示し、お知らせいたします。

### 第6期の物件入替の状況

## 第6期： 1物件取得、1物件売却

#### 物件の取得

6期  
取得

物件数：1物件  
取得価格：1,230百万円  
賃貸可能面積：1,855.03㎡

期末  
時点

取得価格総額： 68,249百万円  
賃貸可能面積： 133,238.08㎡  
賃貸可能戸数： 3,305戸

物件名	建築時期	取得日	取得時稼働率	取得価格
プロスペクト武蔵新城	2008年5月	2008年 5月30日	0%	1,230百万円

(6月1日より100%稼働)

物件の名称	プロスペクト武蔵新城
取得日	2008年5月30日
所在地	神奈川県川崎市中原区
取得価格	1,230百万円
構造・階数	RC 7F
建築時期	2008年5月
戸数	85戸
賃貸可能面積	1,855.03㎡
取得時 cap rate	5.2%



#### 物件の譲渡

物件名	譲渡日	譲渡価格(注1)	帳簿価格(注2)	不動産売却益
メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2008年 4月23日	2,956百万円	2,720百万円	157百万円

(注1)但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。

(注2)2007年7月31日現在。

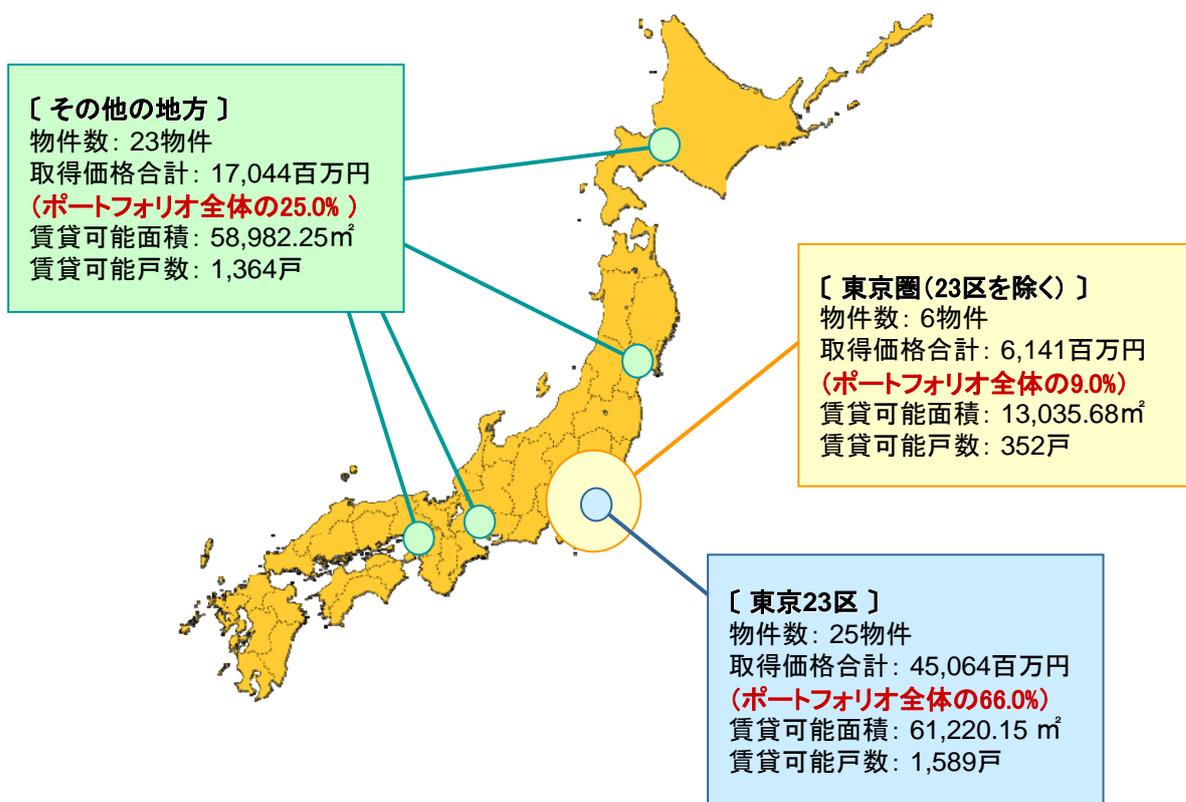
### 第7期(2009年1月期)の物件入替の状況

#### 物件の取得及び譲渡

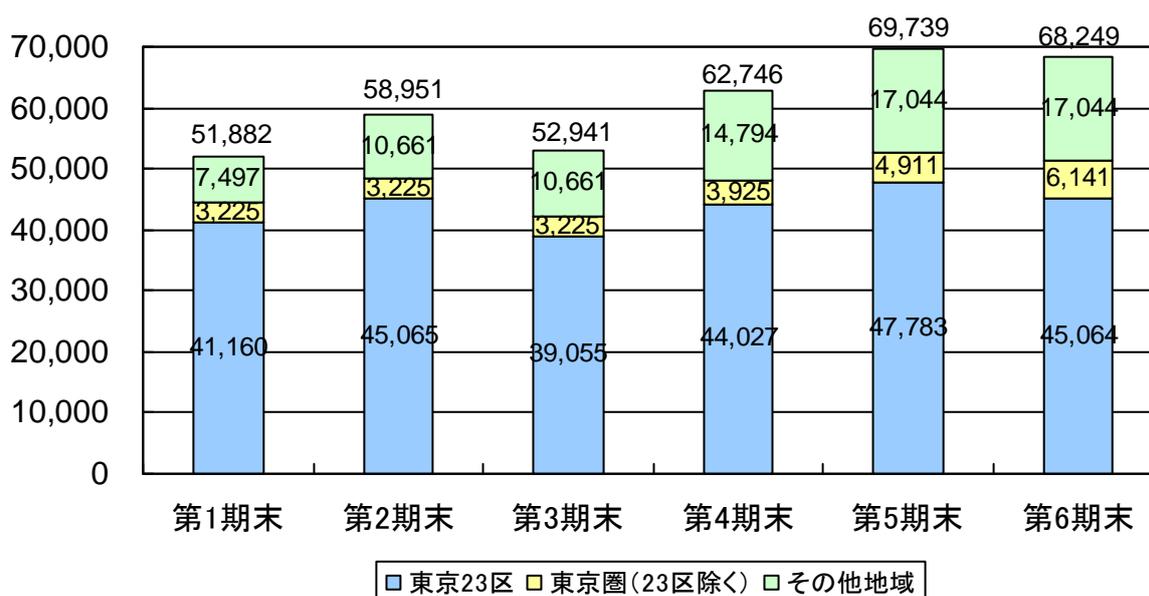
引き続き、物件取得及び物件譲渡を検討中

### 3. ポートフォリオの概要

<2008年7月末現在>

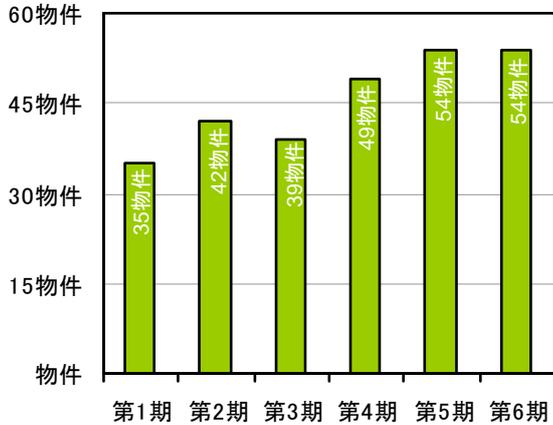


< 地域別取得価格合計金額の推移 > (単位:百万円)

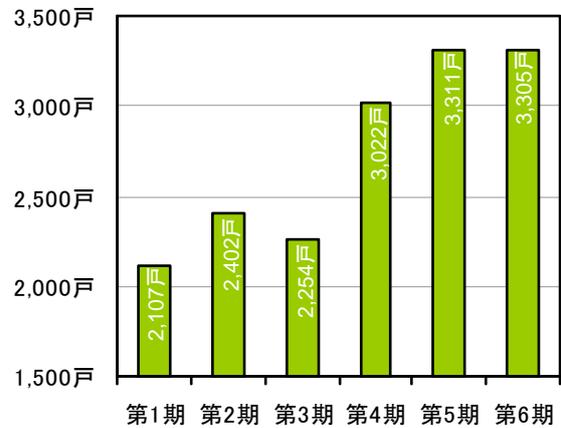


### 3. ポートフォリオの概要

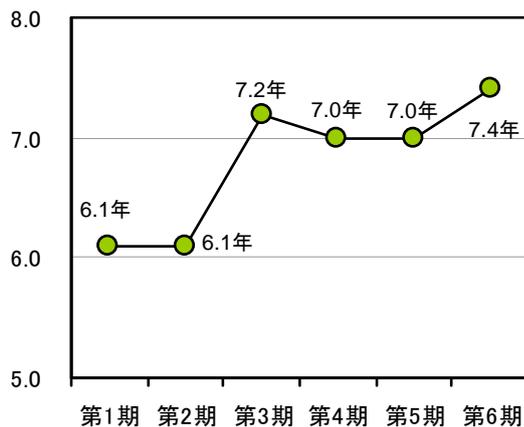
#### ポートフォリオ物件数



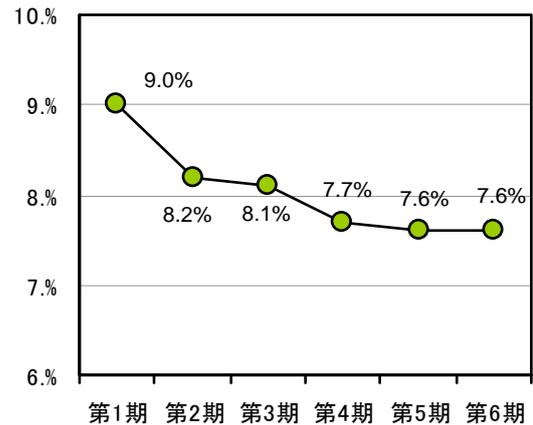
#### ポートフォリオ賃貸可能戸数



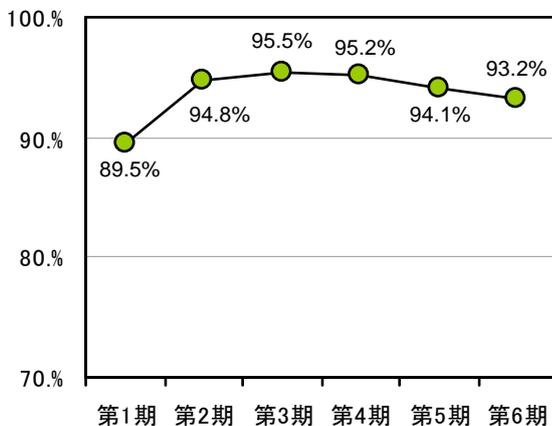
#### ポートフォリオ平均築年数(加重平均)



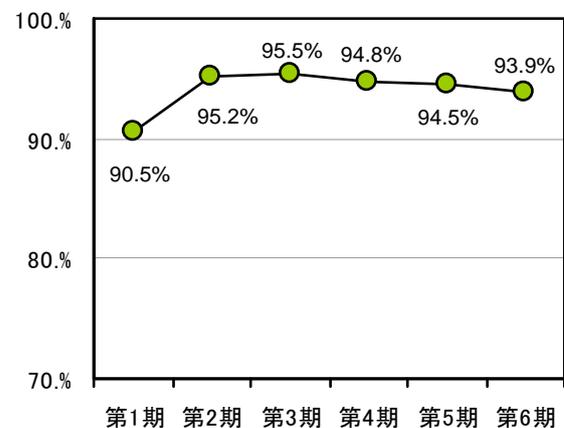
#### ポートフォリオPML値



#### ポートフォリオ稼働率(面積ベース)



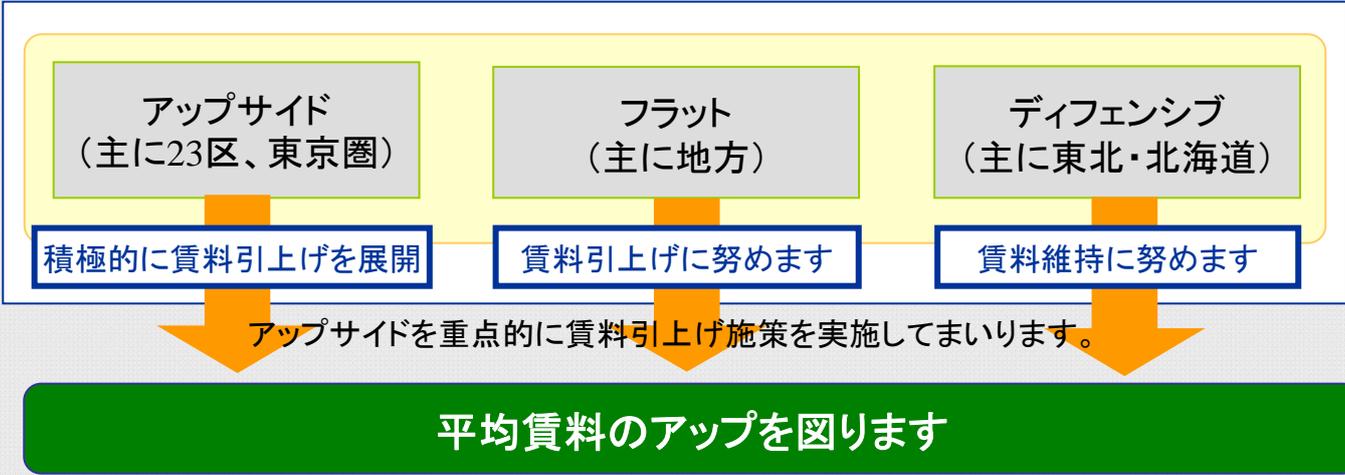
#### ポートフォリオ稼働率(戸数ベース)



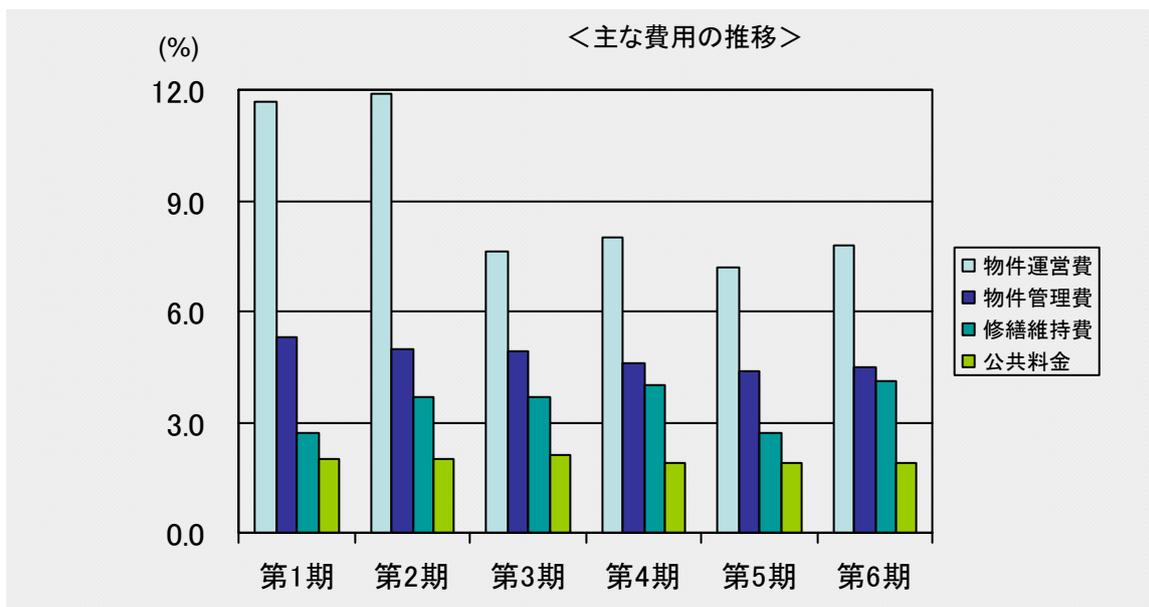
## 賃料の引上げ策

今期においては、首都圏を中心に積極的に賃上げを実施しました。今後もPM会社と協働で賃貸マーケットを調査・分析し、賃料引上げに努めてまいります。

首都圏を中心に <b>賃上げ 173件</b>	地方を中心に <b>賃下げ 33件</b>
----------------------------	--------------------------



## コストカットの状況



(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。

## ▶ 計画的大規模修繕による物件価値の維持向上<ユーハウス代官町>

### 大規模修繕実施前



- ・ 躯体修繕工事
- ・ シーリング工事
- ・ 鉄部等塗替工事
- ・ 屋上等防水工事

### 大規模修繕 (実施中写真・完成予想図)



(完成予想図)

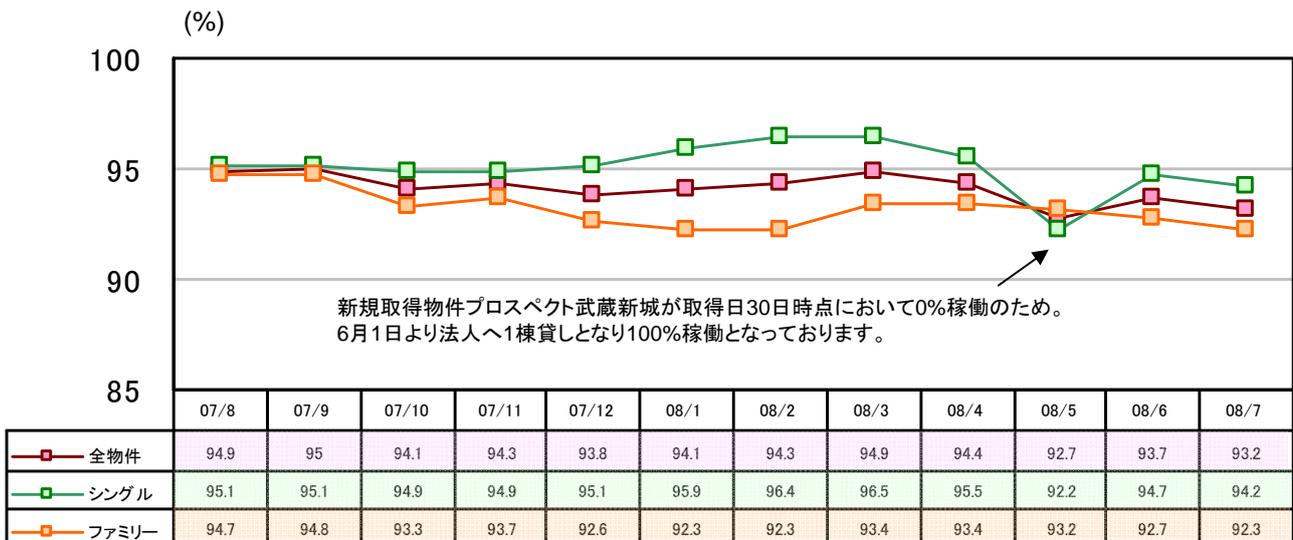
## ▶ 第7期資本的支出の予定

物件の名称	目的	完了(予定)時期	CAPEX(百万円)
ユーハウス代官町	大規模修繕	2008年10月	83
アプレスト新大阪	大規模修繕	2009年01月	23
BELNOS 34	2階店舗改修	2009年01月	35
ユーハウス御器所	1階事務所改修	2008年12月	30
ユーハウス御器所	リノベーション5室	2009年01月	15
ディム橋本	リノベーション3室	2009年01月	10
ユーハウス代官町	1階店舗改修	2008年12月	5

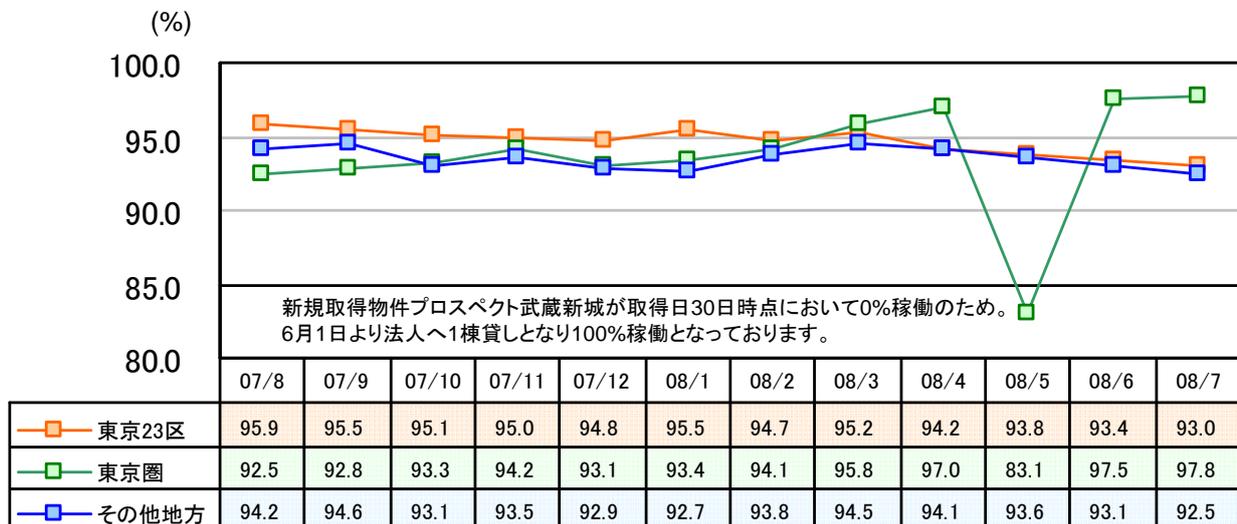
※第7期に予定されている資本的支出のうち、5百万円以上のものを掲載しております。

## 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

2007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

2007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	2007年9月13日～2009年9月12日
発行予定額	500億円

2007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LIBOR + 1.00%
各投資法人債の金額	各1億円

### 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	2007年 10月12日	2009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

本投資法人は、金利上昇リスクのヘッジを目的として、3契約合計で借入150億円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結しております。

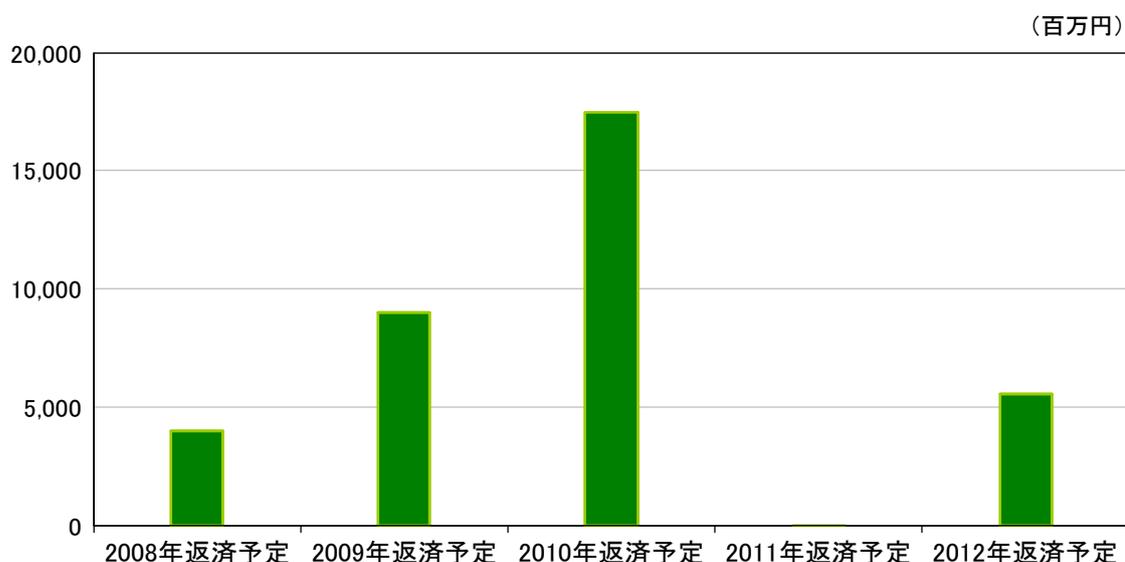
借入先	想定元本	開始日	終了日	ストライク
JPモルガン証券株式会社 (スプレッド型金利キャップ)	50億円	2007年7月31日	2010年7月30日	第1:1.0% 第2:2.0%
株式会社あおぞら銀行	50億円	2007年7月31日	2009年7月31日	1.0%
大和証券エスエムビーシー株式会社	50億円	2007年10月31日	2010年10月29日	1.0%

### 新規借入金(借換実行)

2008年5月、6月、9月に期限を迎える既存借入金の借換のため、2008年5月、新規に80億円を借り入れました。

借入先	借入金	利率	実行日	返済期日
株式会社あおぞら銀行	40億円	1.62917% (TIBOR+0.85%)	2008年5月30日	2009年5月29日
株式会社あおぞら銀行	40億円	1.57917% (TIBOR+0.80%)	2008年5月30日	2008年8月29日
株式会社あおぞら銀行	40億円	1.81250% (TIBOR+1.00%)	2008年8月29日	2008年11月28日

### 借入金及び投資法人債返済期日の分散状況(2008年7月末現在)



## ***6. APPENDIX***

## 第6期（2008年2月1日～2008年7月31日）

	第5期		第6期		増減額	
	金額(千円)	構成比	金額(千円)	構成比	金額(千円)	前期比
1. 営業収益	2,330,947	100.0	2,499,077	100.0	168,130	7.2
不動産賃貸事業収入	2,157,743		2,206,734			
その他賃貸事業収入	89,150		135,040			
不動産等売却益	84,053		157,303			
2. 営業費用	1,273,198	54.6	1,384,537	55.4	111,338	8.7
不動産賃貸事業費用	984,820		1,102,044			
資産運用報酬	147,748		144,032			
資産保管委託報酬	3,613		3,666			
一般事務委託報酬	21,722		21,962			
役員報酬	6,000		6,000			
その他営業費用	109,294		106,831			
営業利益金額	1,057,748	45.4	1,114,540	44.6	56,791	5.4
3. 営業外収益	3,919	0.2	3,313	0.1	△605	△15.5
受取利息	2,187		2,558			
還付加算金	1,335		—			
その他営業外収益	396		754			
4. 営業外費用	398,307	17.1	406,533	16.2	8,226	2.1
支払利息	265,286		269,845			
投資法人債利息	33,193		54,771			
投資法人債発行費償却	4,726		7,686			
融資関連費用	92,626		71,455			
その他営業外費用	2,473		2,773			
経常利益金額	663,361	28.5	711,320	28.5	47,959	7.2
税引前当期純利益金額	663,361	28.5	711,320	28.5	47,959	7.2
法人税等	990		1,008			
当期純利益金額	662,370	28.4	710,311	28.4	47,941	7.2
前期繰越利益	19		8			
当期未処分利益	662,390		710,320		47,929	7.2

(注1) 金額については、記載金額未滿を切り捨てて表示しております。比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 上記損益計算書は概算で記載しております。詳細については決算短信をご参照くださいますようお願いいたします。

## 第6期（2008年7月31日）

	第5期		第6期		増減	
	2008年1月31日	百分比	2008年7月31日	百分比	金額	前期比
(資産の部)						
1.流動資産	3,107,008	4.2	3,465,300	4.8	358,292	11.5
現金及び預金	1,122,528		1,466,535			
信託現金及び預金	1,841,193		1,805,995			
デリバティブ資産	844		5,419			
その他流動資産	142,442		187,349			
2.固定資産	71,210,460	95.8	69,286,979	95.2	△1,923,481	△2.7
有形固定資産	70,971,413		69,114,072			
建物等	791,976		777,552			
土地	794,545		794,545			
信託建物等	31,197,808		30,638,047			
信託土地	38,187,083		36,880,302			
無形固定資産	4,447		3,726			
その他無形固定資産	4,447		3,726			
投資その他の資産	234,599		169,180			
繰延資産	26,020		18,333			
資産合計	74,343,489	100.0	72,770,613	100.0	△1,572,876	△2.1
(負債の部)						
1.流動負債	8,706,154	11.7	8,638,274	11.9	△67,879	△0.8
未払金等	446,624		384,433			
短期借入金	8,000,000		8,000,000			
前受金	259,530		254,841			
2.固定負債	30,434,022	40.9	28,869,516	39.6	△1,564,506	△5.1
投資法人債	5,000,000		5,000,000			
長期借入金	24,558,000		23,028,000			
預り敷金保証金	876,022		841,516			
負債合計	39,140,177	52.6	37,507,791	51.5	△1,632,386	△4.2
(純資産の部)						
1.投資主資本	35,284,228	47.5	35,332,158	48.6	47,929	0.1
出資総額	34,621,838		34,621,838			
剰余金	662,390		710,320			
2.評価・換算差額等	△80,916	△0.1	△69,336	△0.1	11,579	14.3
繰延ヘッジ損益	△80,916		△69,336			
純資産合計	35,203,312	47.4	35,262,821	48.5	59,509	0.2
負債・純資産合計	74,343,489	100.0	72,770,613	100.0	△1,572,876	△2.1

(注1) 金額については、記載金額未満を切り捨てて表示しております。比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注2) 上記貸借対照表は概算で記載しております。詳細については決算短信をご参照くださいますようお願いいたします。

## 借入金(第6期末時点)

	借入先	借入日	借入金残高	平均利率 (注1)	借入金 金利	返済期限	資金使途	適要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	2008年 5月30日	4,000百万円	1.629%	変動	2009年 5月29日	既存借入金の返済	担保付 無保証
	株式会社あおぞら銀行	2008年 5月30日	4,000百万円	1.579%	変動	2008年 8月29日	既存借入金の返済	担保付 無保証
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2007年 3月15日	4,367百万円	1.594%	変動	2010年 3月15日	既存借入金の返済	担保付 無保証
	株式会社三井住友銀行		2,620百万円		変動			
	住友信託銀行株式会社		873百万円		変動			
	株式会社武蔵野銀行		873百万円		変動			
	農中信託銀行株式会社(注2)		8,298百万円		変動			
	NTTファイナンス株式会社	436百万円	変動					
	農中信託銀行株式会社(注2)	2007年 6月28日	2,634百万円	1.794%	変動	2012年 7月31日	不動産信託受益権 の購入	担保付 無保証
リーマン・ブラザーズ証券株式会社	2007年 9月7日	2,924百万円	1.844%	変動	2012年 10月31日	既存借入金の返済 及び不動産信託受 益権の購入	担保付 無保証	
			31,028百万円					

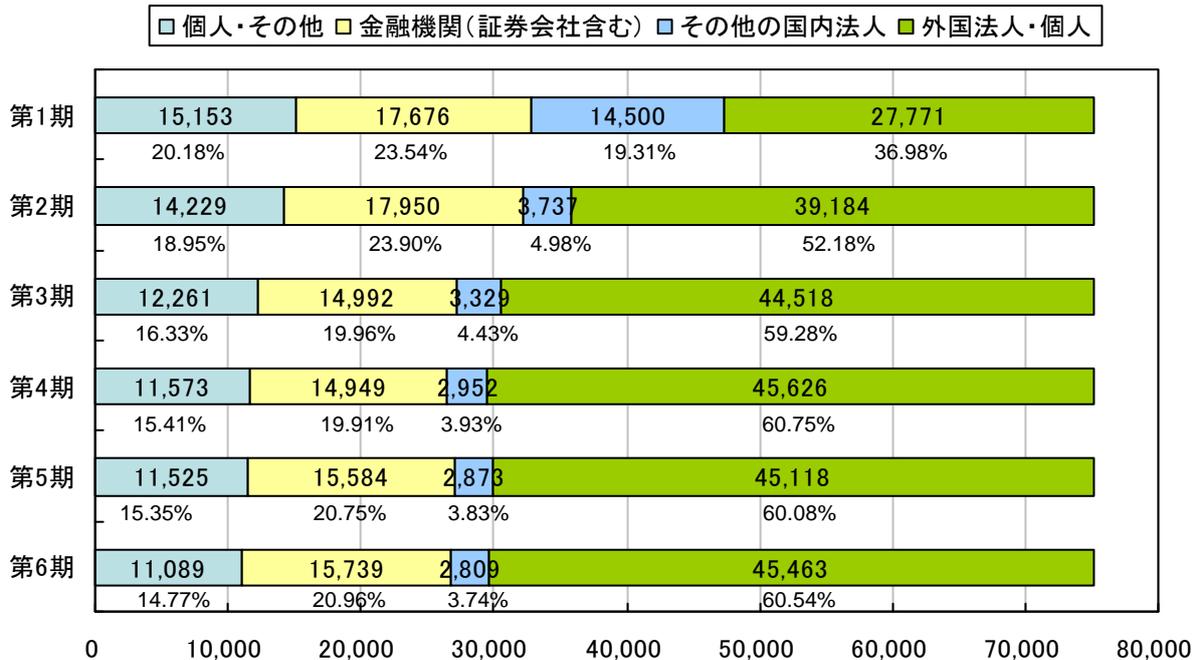
(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 既存借入先であったリーマン・ブラザーズ証券株式会社からの貸付債権譲渡の申出を承諾し、平成19年8月27日付にて、譲受金融機関である農中信託銀行株式会社に当該貸付債権が譲渡されています。なお、貸付条件等の契約内容については、従前の内容が同社から譲受金融機関へ承継され、変更はありません。

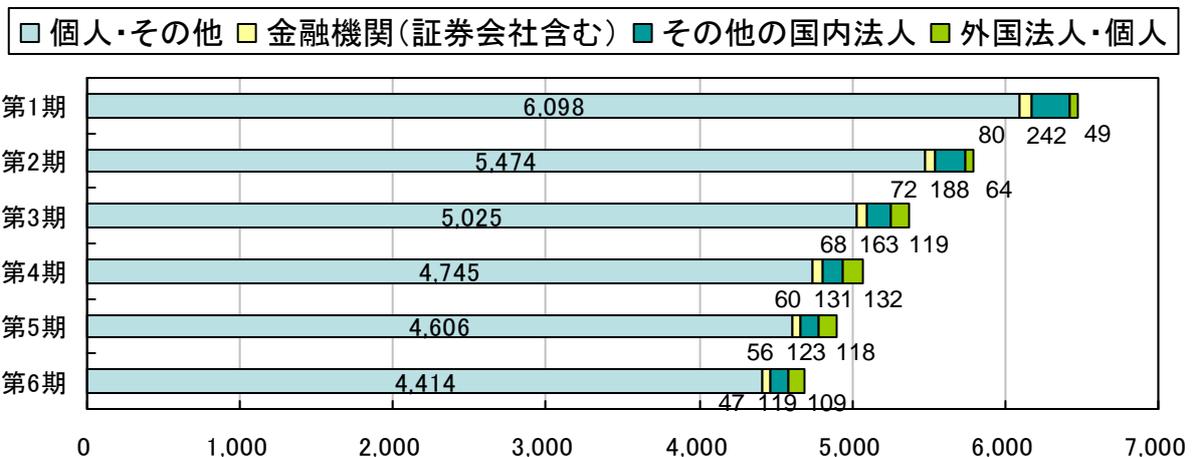
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2007年 10月12日	5,000百万円	6ヶ月ユーロ 円LIBOR+ 1%	2009年 10月9日	特定資産(投資法人 及び投資信託に関 する法律第2条第1 項における意味を有 する。)の取得資金 の一部に充当する。	無担保
-------	-------------	-----------------	----------	-------------------------	----------------	---	-----

## 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	12,591	16.8 %
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 アカウト ナンバーワン	11,508	15.3 %
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,502	7.3 %
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	5,331	7.1 %
シージーエムエルアイピービー カスタマー コラテラル アカウト	3,075	4.1 %
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505041	2,907	3.9 %
株式会社南日本銀行	2,000	2.7 %
ディービーエス ヴィッカーズ(ホンコン)リミテッド クライアンツ	1,304	1.7 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,208	1.6 %
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ピーエルシー	1,170	1.6 %
合 計	46,596	62.0 %

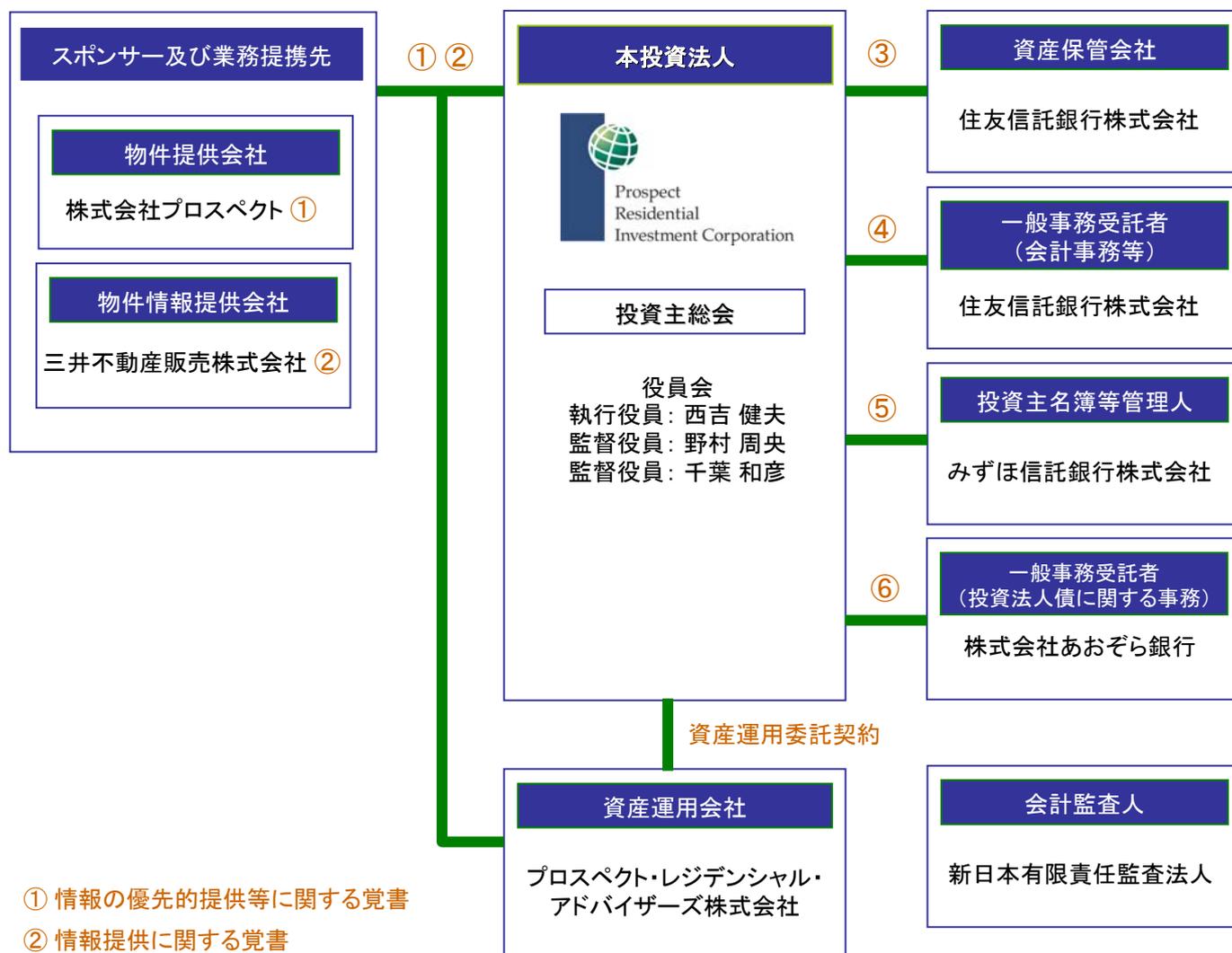
(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

## 大量保有報告

以下のとおり大量保有報告書の写の送付を受け、投資口所有の旨の報告を受けております。

提出日	氏名又は名称	所有投資口 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資口 の比率(%) (注)	保有目的
2008年9月3日	Prospect Asset Management, Inc.	22,509	29.97	投資顧問業に基づき、顧客資産の運用
2007年10月5日	日興アセットマネジメント株式会社	5,163	6.87	純投資(証券投資信託及び投資一任契約に係る信託財産の運用のため)

(注)発行済投資口総口数に対する所有投資口の比率は、決算期末現在発行済みの75,100口に対する比率です。



- ① 情報の優先的提供等に関する覚書
- 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
- ⑥ 投資法人債財務代理契約

## 会社概要

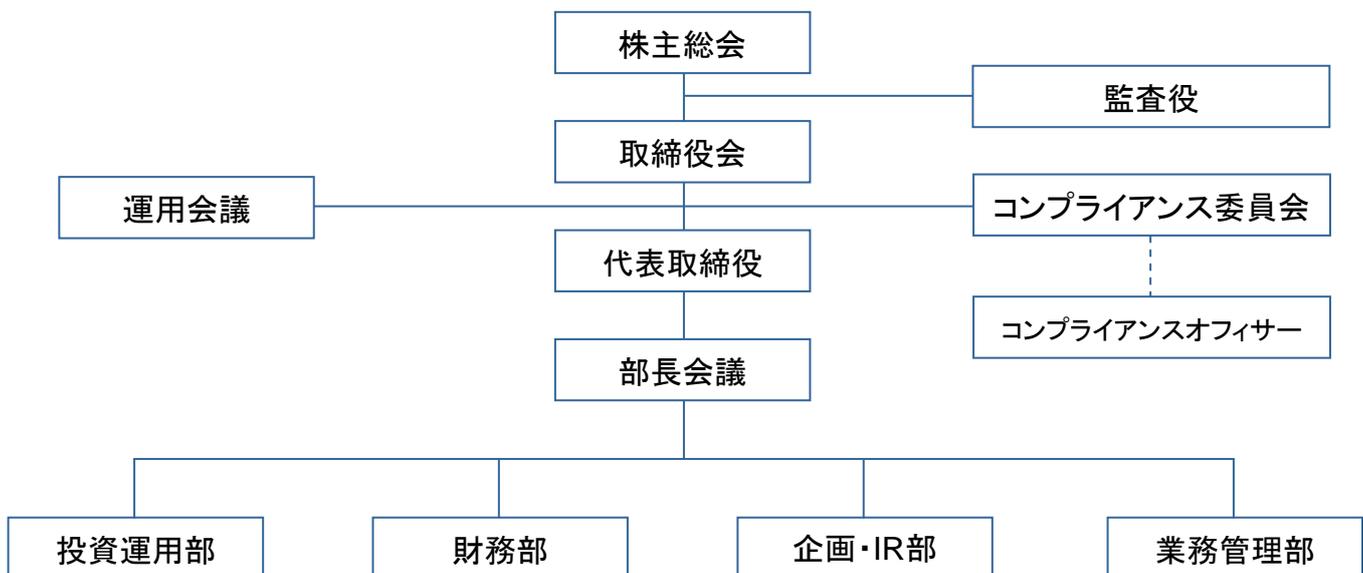
名称: プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社  
Prospect Residential Advisors, Co., Ltd.  
資本金の額: 200百万円(2008年1月31日現在)

発行する株式の総数: 9,000株  
発行済株式の総数: 4,000株  
大株主の状況: 株式会社プロスペクト  
東京都千代田区丸の内2丁目2番1号  
所有株式数(比率): 4,000株(100%)

### 沿革

2004年 9月 7日	会社設立
2004年11月19日	宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第83671号)
2005年 1月13日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第28号)
2005年 3月 4日	投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣38号)
2007年9月30日	金商法上の金融商品取引業(投資運用業)のみなし登録
2007年12月3日	金商法上の金融商品取引業(投資運用業)の届出(登録番号 関東財務局長(金商)第394号)

## 組織図



## 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。)



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、取締役、各部長、及びコンプライアンス・オフィサー



<b>S001</b>	<b>TKフラッツ渋谷</b>
取得価格	6,399百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2002年11月
賃貸可能面積	6,903.54㎡
第6期NOI	133,755千円



<b>F019</b>	<b>プロスペクト・グラサ広尾</b>
取得価格	3,905百万円
取得時期	2006年2月
建築時期	2005年11月
賃貸可能面積	3,846.27㎡
第6期NOI	112,161千円



<b>S002</b>	<b>プロスペクト東雲橋</b>
取得価格	3,353百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2004年3月
賃貸可能面積	4,849.20㎡
第6期NOI	89,693千円



<b>F001</b>	<b>プロスペクト清澄庭園</b>
取得価格	2,780百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2002年2月
賃貸可能面積	5,556.73㎡
第6期NOI	76,553千円



<b>F002</b>	<b>パークテラス恵比寿</b>
取得価格	2,712百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2000年10月
賃貸可能面積	2,705.09㎡
第6期NOI	59,694千円



<b>F003</b>	<b>BELNOS 34</b>
取得価格	2,534百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	1991年3月
賃貸可能面積	5,321.89㎡
第6期NOI	47,807千円



<b>F004</b>	<b>プロスペクト道玄坂</b>
取得価格	2,294百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2005年2月
賃貸可能面積	2,058.53㎡
第6期NOI	44,321千円



<b>S029</b>	<b>プロスペクトKALON三ノ輪</b>
取得価格	1,930百万円
取得時期	2007年9月
建築時期	2007年2月
賃貸可能面積	3,032.27㎡
第6期NOI	51,803千円



<b>F028</b>	<b>プロスペクト川崎</b>
取得価格	1,717百万円
取得時期	2007年10月
建築時期	2006年8月
賃貸可能面積	3,377.53㎡
第6期NOI	48,407千円

# 個別物件概要 (1/6)

	物件番号	S001	S002	S004	S005	S006
物件情報	物件の名称	TKフラッツ渋谷	プロスペクト東雲橋	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	プロスペクト 大森海岸	アプレスト新大阪
	所在地	東京都渋谷区	東京都江東区	東京都港区	東京都大田区	大阪府大阪市
	建築時期	2002年11月	2004年3月	1999年3月	2003年2月	1996年3月
	取得時期	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年7月14日	2005年7月14日	2005年7月12日
	取得価格(百万円)	6,399	3,353	1,768	1,807	1,826
	取得時鑑定評価額(百万円)	6,220	3,230	1,740	1,770	1,763
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	6,903.54	4,849.20	1,778.37	2,478.04	2,984.64
	賃貸可能戸数	194	171	70	89	92
	運用日数	182	182	182	182	182
	期末評価額(百万円)	5,930	3,520	1,800	1,830	1,872
第6期	期末稼働率(面積ベース)	85.2	90.8	97.1	100.0	84.3
	期末稼働率(戸数ベース)	85.1	91.2	97.1	100.0	84.8
	PML	8	19	12	10	12
	賃貸事業収益	185,641	113,821	53,980	62,434	101,252
	賃賃料収入	177,330	104,022	51,569	56,273	97,052
	その他収入	8,311	9,798	2,411	6,160	4,200
	賃貸事業費用	84,640	47,513	17,059	23,071	69,598
	公租公課	10,906	4,924	1,909	2,346	3,737
	諸経費	14,473	6,093	3,776	4,284	2,772
	管理業務費	13,764	8,495	3,590	4,828	35,890
	水道光熱費	5,822	1,162	436	661	5,244
	修繕費	6,918	3,451	811	1,588	2,010
	減価償却費	32,754	23,385	6,534	9,362	19,943
	賃貸事業損益	101,001	66,307	36,921	39,362	31,653
	NOI	133,755	89,693	43,455	48,725	51,596
	資本的支出					171

	物件番号	S007	S008	S009	S011	S012
物件情報	物件の名称	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	六本木 ライズハウス	プロスペクト 日本橋本町	フレグランス川崎	アプレスト桜川
	所在地	東京都目黒区	東京都港区	東京都中央区	神奈川県川崎市	大阪府大阪市
	建築時期	1999年2月	2003年3月	2004年11月	2003年9月	2000年8月
	取得時期	2005年7月14日	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年7月12日
	取得価格(百万円)	1,189	1,184	1,070	624	516
	取得時鑑定評価額(百万円)	1,170	1,140	1,030	600	497
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,275.00	1,209.87	1,290.49	1,065.96	1,009.92
	賃貸可能戸数	50	34	50	45	48
	運用日数	182	182	182	182	182
	期末評価額(百万円)	1,200	1,110	1,010	618	466
第6期	期末稼働率(面積ベース)	100.0	87.9	92.6	96.0	95.8
	期末稼働率(戸数ベース)	100.0	91.2	96.0	95.6	95.8
	PML	7	15	12	13	15
	賃貸事業収益	38,578	32,726	33,568	22,359	19,100
	賃賃料収入	36,181	30,918	30,719	21,809	17,900
	その他収入	2,396	1,808	2,848	549	1,200
	賃貸事業費用	12,574	12,194	15,372	10,212	10,615
	公租公課	1,406	1,461	1,658	1,163	934
	諸経費	2,485	2,084	2,159	1,596	1,350
	管理業務費	2,343	1,946	3,622	1,282	1,379
	水道光熱費	514	385	590	278	710
	修繕費	599	942	865	450	739
	減価償却費	5,225	5,374	6,475	5,441	5,501
	賃貸事業損益	26,003	20,532	18,195	12,147	8,485
	NOI	31,228	25,906	24,670	17,588	13,986
	資本的支出		252			

※金額は記載されていないものについては、千円単位となっております。なお、記載未満の数値については切り捨てております。比率については、小数点第2位で四捨五入しております。

# 個別物件概要 (2/6)



	S013	S014	S015	S016	S017
物件番号					
物件の名称	ドーム高峯	ドーム四ツ谷	TKフラッツ 田園調布アネックス	アプレストながせ	リビングステージ 東仙台
所在地	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	東京都大田区	大阪府東大阪市	宮城県仙台市
建築時期	1989年3月	1988年2月	1999年3月	1999年3月	1996年7月
取得時期	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年8月31日
取得価格(百万円)	322	275	249	209	435
取得時鑑定評価額(百万円)	309	263	240	200	455
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	946.04	765.90	429.50	532.98	1,539.41
賃貸可能戸数	36	36	14	26	52
運用日数	182	182	182	182	182
期末評価額(百万円)	258	220	216	171	404
期末稼働率(面積ベース)	74.9	94.6	78.4	100.0	88.4
期末稼働率(戸数ベース)	75.0	94.4	78.6	100.0	88.5
PML	6	5	10	12	7
賃貸事業収益	11,107	10,323	8,367	8,731	17,933
賃貸料収入	10,356	10,037	7,625	8,731	17,008
その他収入	751	285	742	0	925
賃貸事業費用	9,102	5,573	5,430	5,123	11,724
公租公課	697	561	455	476	1,182
諸経費	1,299	1,303	1,453	432	2,113
管理業務費	895	755	629	934	1,402
水道光熱費	419	380	182	421	834
修繕費	3,479	1,064	631	331	1,110
減価償却費	2,310	1,507	2,077	2,526	5,081
賃貸事業損益	2,005	4,749	2,936	3,607	6,209
NOI	4,315	6,257	5,014	6,134	11,290
資本的支出	4,545	267	107	459	2,052

	S018	S019	S020	S021	S022
物件番号					
物件の名称	プロスペクト 豊中服部	プロスペクト美草園	プロスペクト下鴨	プロスペクト 河原町五条	プロスペクト 中央林間
所在地	大阪府豊中市	大阪府大阪市	京都府京都市	京都府京都市	神奈川県大和市
建築時期	2005年12月	2005年10月	2006年2月	2007年1月	2006年5月
取得時期	2006年2月10日	2006年2月15日	2006年3月15日	2007年3月15日	2007年3月15日
取得価格(百万円)	396	376	411	803	700
取得時鑑定評価額(百万円)	439	395	423	804	700
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	986.34	901.15	675.51	1,528.12	1,098.24
賃貸可能戸数	34	26	31	52	48
運用日数	182	182	182	182	182
期末評価額(百万円)	440	378	377	756	614
期末稼働率(面積ベース)	100.0	96.6	87.7	85.6	95.8
期末稼働率(戸数ベース)	100.0	96.2	87.1	86.5	95.8
PML	9	14	5	12	14
賃貸事業収益	15,058	13,460	13,606	26,573	24,713
賃貸料収入	15,058	13,310	11,003	23,686	22,251
その他収入	0	150	2,602	2,886	2,461
賃貸事業費用	7,859	6,194	7,689	14,808	12,652
公租公課	1,172	910	690	1,721	804
諸経費	1,349	1,413	1,356	2,440	2,023
管理業務費	300	321	1,101	2,524	1,636
水道光熱費	382	128	413	954	406
修繕費	14	63	699	485	366
減価償却費	4,640	3,357	3,427	6,684	7,414
賃貸事業損益	7,199	7,265	5,916	11,764	12,061
NOI	11,839	10,623	9,344	18,448	19,475
資本的支出					

\*金額は記載されていないものについては、千円単位となっております。なお、記載未満の数値については切り捨てております。比率については、小数点第2位で四捨五入しております。

# 個別物件概要 (3/6)

物件番号	S023	S024	S025	S026	S027
物件の名称	スカイヒルズN15	スカイヒルズ栄町	ドーミー千歳	スカイヒルズ高台I	エクセリア池袋WEST II
所在地	北海道札幌市	北海道千歳市	北海道千歳市	北海道千歳市	東京都豊島区
建築時期	2000年3月	2002年2月	1999年3月	1992年1月	2006年9月
取得時期	2007年5月31日	2007年5月31日	2007年5月31日	2007年5月31日	2007年6月28日
取得価格(百万円)	932	1,115	592	691	1,020
取得時鑑定評価額(百万円)	936	1,120	596	694	995
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	4,754.86	6,775.39	3,383.02	4,712.47	1,379.52
賃貸可能戸数	111	135	111	120	48
運用日数	182	182	182	182	182
期末評価額(百万円)	942	1,010	540	668	1,000
期末稼働率(面積ベース)	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5
期末稼働率(戸数ベース)	100.0	100.0	100.0	100.0	93.8
PML	2	4	3	4	10
賃貸事業収益	32,076	39,328	25,873	35,253	30,378
賃貸料収入	32,076	39,328	25,873	35,253	30,073
その他収入	0	0	0	0	305
賃貸事業費用	12,758	15,533	8,600	14,384	11,394
公租公課	3,869	4,655	2,374	3,066	821
諸経費	1,170	1,217	1,108	3,793	2,709
管理業務費	500	500	500	500	1,125
水道光熱費	41	43	0	1,022	480
修繕費	281	655	0	1,479	431
減価償却費	6,895	8,462	4,617	4,521	5,825
賃貸事業損益	19,317	23,794	17,272	20,869	18,984
NOI	26,213	32,256	21,890	25,391	24,810
資本的支出				520	

物件番号	S028	S029	S030	S031	S032
物件の名称	プロスペクト 門前仲町	プロスペクト KALON 三ノ輪	プロスペクト中之島	プロスペクト荻窪	プロスペクト 武蔵新城
所在地	東京都江東区	東京都台東区	大阪府大阪市	東京都杉並区	神奈川県川崎市
建築時期	2007年1月	2007年2月	2006年8月	2007年2月	2008年5月
取得時期	2007年6月28日	2007年9月7日	2007年10月19日	2007年11月7日	2008年5月30日
取得価格(百万円)	1,250	1,930	1,000	880	1,230
取得時鑑定評価額(百万円)	1,220	1,900	1,010	889	1,240
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,790.56	3,032.27	1,572.48	1,106.63	1,855.03
賃貸可能戸数	62	82	63	40	85
運用日数	182	182	182	182	62
期末評価額(百万円)	1,220	1,920	967	901	1,230
期末稼働率(面積ベース)	98.3	95.6	88.9	94.1	100.0
期末稼働率(戸数ベース)	98.4	96.3	88.9	95.0	100.0
PML	19	14	12	11	12
賃貸事業収益	39,450	61,901	32,597	26,825	15,155
賃貸料収入	38,845	60,814	31,117	25,583	13,655
その他収入	604	1,086	1,480	1,241	1,500
賃貸事業費用	12,888	27,684	19,955	11,028	6,189
公租公課	1,197	927	2,251	697	0
諸経費	2,730	5,252	4,030	2,164	772
管理業務費	1,379	2,523	2,128	1,589	409
水道光熱費	353	804	422	303	62
修繕費	290	590	249	74	0
減価償却費	6,937	17,587	10,873	6,197	4,944
賃貸事業損益	26,562	34,216	12,641	15,797	8,965
NOI	33,500	51,803	23,515	21,995	13,910
資本的支出					

※金額は記載されていないものについては、千円単位となっております。なお、記載未済の数値については切り捨てております。比率については、小数点第2位で四捨五入しております。

# 個別物件概要 (4/6)

物件番号		F001	F002	F003	F004	F005
物件情報	物件の名称	プロスペクト清澄庭園	パークテラス 恵比寿	BELNOS34	プロスペクト道玄坂	ユーハウス代官町
	所在地	東京都江東区	東京都渋谷区	東京都葛飾区	東京都渋谷区	愛知県名古屋市長
	建築時期	2002年2月	2000年10月	1991年3月	2005年2月	1986年3月
	取得時期	2005年7月14日	2005年7月14日	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年7月12日
	取得価格(百万円)	2,780	2,712	2,534	2,294	1,548
	取得時鑑定評価額(百万円)	2,730	2,670	2,450	2,230	1,520
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,556.73	2,705.09	5,321.89	2,058.53	5,944.44
	賃貸可能戸数	77	51	100	47	96
	運用日数	182	182	182	182	182
	期末評価額(百万円)	2,900	2,640	2,160	2,060	1,409
第6期	期末稼働率(面積ベース)	96.3	93.5	81.8	90.8	93.0
	期末稼働率(戸数ベース)	96.1	92.2	87.0	91.5	92.7
	PML	15	11	12	9	11
	賃貸事業収益	102,967	75,584	77,757	60,331	60,241
	賃貸料収入	91,153	70,942	72,958	55,039	59,414
	その他収入	11,814	4,642	4,798	5,291	827
	賃貸事業費用	44,266	29,722	56,757	25,252	26,832
	公租公課	6,227	3,303	6,994	1,215	3,482
	諸経費	5,572	4,435	6,470	2,473	2,912
	管理業務費	8,281	5,698	5,162	8,060	2,263
	水道光熱費	1,161	673	2,948	555	810
	修繕費	5,170	1,778	8,374	3,703	6,193
	減価償却費	17,852	13,832	26,807	9,242	11,169
	賃貸事業損益	58,701	45,862	20,999	35,079	33,409
	NOI	76,553	59,694	47,807	44,321	44,579
	資本的支出		152	442		1,311

物件番号		F006	F007	F008	F009	F010
物件情報	物件の名称	ユーハウス御器所	エンゼルハイム 西六郷第2	プロスペクト 恩賜公園	ディム橋本	SKレジデンス
	所在地	愛知県名古屋市長	東京都大田区	東京都江東区	神奈川県相模原市長	東京都豊島区
	建築時期	1991年2月	1997年5月	2005年2月	1987年8月	1990年2月
	取得時期	2005年7月12日	2005年7月14日	2005年7月12日	2005年7月14日	2005年7月12日
	取得価格(百万円)	1,406	1,401	1,196	992	1,020
	取得時鑑定評価額(百万円)	1,378	1,347	1,180	975	983
	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	5,127.19	2,776.64	2,033.77	3,170.41	1,624.49
	賃貸可能戸数	78	40	61	92	30
	運用日数	182	182	182	182	182
	期末評価額(百万円)	1,297	1,344	1,270	943	979
第6期	期末稼働率(面積ベース)	86.7	100.0	100.0	93.8	100.0
	期末稼働率(戸数ベース)	92.3	100.0	100.0	94.6	100.0
	PML	10	11	25	13	11
	賃貸事業収益	54,866	55,878	42,706	38,574	36,690
	賃貸料収入	52,962	52,102	40,046	35,626	34,626
	その他収入	1,903	3,775	2,659	2,948	2,064
	賃貸事業費用	33,616	24,233	19,024	22,400	17,296
	公租公課	4,348	3,135	604	2,169	1,941
	諸経費	3,689	5,183	3,434	2,505	3,604
	管理業務費	4,611	3,520	2,157	4,900	2,242
	水道光熱費	1,779	380	344	410	693
	修繕費	5,878	1,939	1,362	4,372	2,716
	減価償却費	13,310	10,073	11,120	8,043	6,098
	賃貸事業損益	21,250	31,644	23,682	16,173	19,393
	NOI	34,560	41,717	34,802	24,217	25,492
	資本的支出	6,444	2,384	315	8,589	6,486

\*金額は記載されていないものについては、千円単位となっております。なお、記載未満の数値については切り捨てております。比率については、小数点第2位で四捨五入しております。

# 個別物件概要 (5/6)

物件番号	F012	F014	F017	F019	F020
物件の名称	ガーデンシティ浦和	ユーハウス鶴舞II	リビングステージ南仙台	プロスペクト・グラーサ広尾	プロスペクト桂
所在地	埼玉県さいたま市	愛知県名古屋	宮城県仙台市	東京都渋谷区	京都府京都市
建築時期	1993年2月	1991年2月	1995年4月	2005年11月	1996年3月
取得時期	2005年7月12日	2005年7月12日	2005年8月31日	2006年2月15日	2006年3月3日
取得価格(百万円)	878	685	275	3,905	570
取得時鑑定評価額(百万円)	855	667	286	4,110	572
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,468.51	2,262.63	1,277.10	3,846.27	1,769.96
賃貸可能戸数	30	34	27	112	29
運用日数	182	182	182	182	182
期末評価額(百万円)	776	567	268	4,470	550
期末稼働率(面積ベース)	100.0	96.8	92.6	91.6	96.5
期末稼働率(戸数ベース)	100.0	97.1	92.6	93.8	96.6
PML	5	17	7	7	7
賃貸事業収益	29,790	27,264	12,795	133,434	24,237
賃料収入	29,790	26,556	12,536	116,700	21,841
その他収入	0	707	259	16,733	2,395
賃貸事業費用	10,532	16,195	7,373	51,229	13,603
公租公課	1,967	2,013	1,080	2,067	1,375
諸経費	670	2,506	1,490	5,049	2,573
管理業務費	834	1,438	523	11,279	1,215
水道光熱費	0	242	635	1,217	1,029
修繕費	0	2,249	299	1,658	2,417
減価償却費	7,060	7,744	3,344	29,957	4,991
賃貸事業損益	19,257	11,068	5,422	82,204	10,633
NOI	26,317	18,813	8,766	112,161	15,625
資本的支出		513			1,383

物件番号	F021	F022	F023	F024	F025
物件の名称	クラウンハイム西田辺	高砂閨式番館	プロスペクト町屋	プロスペクト初台	プロスペクト森下
所在地	大阪府大阪市	宮城県仙台市	東京都荒川区	東京都渋谷区	東京都江東区
建築時期	2004年1月	1995年2月	2006年8月	2006年2月	2006年1月
取得時期	2006年3月3日	2006年3月15日	2006年11月7日	2007年3月15日	2007年3月15日
取得価格(百万円)	601	810	547	730	1,480
取得時鑑定評価額(百万円)	601	810	556	730	1,480
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	1,517.86	3,336.52	1,169.37	817.71	2,399.23
賃貸可能戸数	22	41	21	22	45
運用日数	182	182	182	182	182
期末評価額(百万円)	566	782	541	670	1,480
期末稼働率(面積ベース)	78.8	95.7	85.8	86.6	100.0
期末稼働率(戸数ベース)	81.8	95.1	85.7	86.4	100.0
PML	11	11	14	8	11
賃貸事業収益	18,844	37,386	18,289	20,123	51,568
賃料収入	16,891	36,029	18,077	18,090	44,952
その他収入	1,953	1,356	212	2,033	6,615
賃貸事業費用	9,457	21,795	10,917	9,874	20,795
公租公課	932	3,136	161	407	362
諸経費	2,154	2,849	2,289	2,158	2,548
管理業務費	891	1,850	524	2,330	4,546
水道光熱費	341	1,399	404	204	599
修繕費	1,676	3,099	560	505	679
減価償却費	3,462	9,460	6,976	4,268	12,059
賃貸事業損益	9,386	15,590	7,372	10,249	30,772
NOI	12,848	25,051	14,349	14,517	42,831
資本的支出	416	1,410			

\*金額は記載されていないものについては、千円単位となっております。なお、記載未満の数値については切り捨てております。比率については、小数点第2位で四捨五入しております。

# 個別物件概要 (6/6)

物件番号	F026	F027	F028	F029
物件の名称	プロスペクト西巣鴨	パレドール円山	プロスペクト川崎	プロスペクト 日本橋小網町
所在地	東京都北区	札幌市中央区	神奈川県川崎市	東京都中央区
建築時期	2006年6月	1989年11月	2006年8月	2007年3月
取得時期	2007年3月30日	2007年10月19日	2007年10月19日	2007年10月19日
取得価格(百万円)	1,419	1,250	1,717	946
取得時鑑定評価額(百万円)	1,420	1,250	1,760	951
賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2,023.42	4,678.32	3,377.53	1,364.02
賃貸可能戸数	42	64	52	37
運用日数	182	182	182	182
期末評価額(百万円)	1,390	1,130	1,770	995
期末稼働率(面積ベース)	100.0	75.4	100.0	100.0
期末稼働率(戸数ベース)	100.0	75.0	100.0	100.0
PML	10	2	10	12
賃貸事業収益	39,660	45,939	57,567	31,352
賃貸料収入	39,660	44,562	57,201	30,496
その他収入	0	1,376	366	855
賃貸事業費用	13,073	29,614	24,537	14,191
公租公課	167	3,585	2,801	513
諸経費	2,792	5,896	3,207	2,179
管理業務費	0	2,894	1,920	2,081
水道光熱費	417	1,737	733	322
修繕費	0	4,710	497	256
減価償却費	9,695	10,790	15,377	8,837
賃貸事業損益	26,586	16,324	33,030	17,160
NOI	36,281	27,114	48,407	25,998
資本的支出		1,906	1,044	

※金額は記載されていないものについては、千円単位となっております。なお、記載未満の数値については切り捨てております。比率については、小数点第2位で四捨五入しております。

2009年1月期(第7期 2008年8月1日～2009年1月31日)(184日)	
運用資産	2008年7月31日現在保有している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	2008年7月31日現在の有利子負債比率は51.0%、2009年1月31日時点の有利子負債比率は約51.0%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)×10
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92百万円(当期比2百万円減)の計上を前提としています。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、公租公課は114百万円の計上を前提としております。減価償却費は、付帯費用を含めて定額法により算出し、503百万円の計上を前提としております。
営業外費用	支払利息は329百万円(当期比4百万円増)の計上を前提としております。また、融資関連費用は109百万円(当期比38百万円増)の計上を前提としております。
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 企画・IR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: 03-5221-8830  
FAX番号: 03-5221-8082  
E-mail: [ir@proresi-advisors.co.jp](mailto: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。