

# プロスペクト・レジデンシャル投資法人 2009年1月期(第7期)決算説明会資料

---

1. 第7期決算概要・中長期的取り組み	2
2. ポートフォリオの概要	3
3. 内部成長	5
4. 財務戦略	8
5. APPENDIX	10

2009年3月17日

# 1. 第7期決算概要・中長期的取り組み

## 第7期決算概要

外部成長	内部成長	財務戦略
1物件の譲渡	大規模修繕完了(ユーハウス代官町) PM会社の変更によるコスト削減	リファイナンス実施

	第6期 (ご参考)	第7期(2008年8月1日~2009年1月31日)		第8期業績予想	
		対前期増減	前期比		
営業収益	2,499百万円	2,254百万円	△245百万円	△9.8%	2,242百万円
営業費用	1,384百万円	1,351百万円	△33百万円	△2.4%	1,333百万円
営業利益	1,114百万円	902百万円	△211百万円	△19.0%	909百万円
経常利益	711百万円	451百万円	△260百万円	△36.6%	422百万円
当期純利益	710百万円	448百万円	△261百万円	△36.9%	421百万円
一口当り分配金	9,458円	5,970円	△3,488円	△36.9%	5,608円
物件数(期末)	54物件	53物件			
総賃貸可能面積	133,238.08㎡	132,808.58㎡			
期末稼働率(面積ベース)	93.2%	90.7% <sup>※</sup>			
資本的支出	42百万円	105百万円			
不動産売却益	157百万円	△20百万円			
賃貸NOI	1,743百万円	1,686百万円			

<第8期予想の前提条件>

- ・2009年1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。
- ・新投資口の追加発行がないことを前提としています。
- ・平成21年1月31日現在の総資産有利子負債比率は49.3%、平成21年7月31日時点の総資産有利子負債比率は約49.7%となることを前提としています。
- ・支払利息および投資法人債利息は合計で、372百万円(当期比24百万円増)の計上を前提としています。また、融資関連費用は105百万円(当期比11百万円増)の計上を前提としています。平成21年7月期については、残額35億円である短期借入金(返済期限平成21年5月29日)および残額40億円である短期借入金(返済期限平成21年5月29日)について、全額借換えを行うことを前提条件としています。なお、長期借入金・投資法人債については平成21年7月期に返済期限が到来するものではありません。
- ・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としています。

※プロスペクト浦和常盤において、2008年12月31日に一棟貸し契約が終了し、稼働率が一時的に0%になりました。なお、3月13日現在で全戸申込みを取得しております。

## 中長期的な取り組み

☑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。

## 2. ポートフォリオの概要

### 物件入替の状況

#### 第7期： 1 物件売却

##### 物件の譲渡

7期  
売却

譲渡価格：225百万円  
賃貸可能面積：429.50㎡  
賃貸可能戸数：14戸



期末  
時点

取得価格総額：68,000百万円  
総賃貸可能面積：132,808.58㎡  
総賃貸可能戸数：3,291戸

物件名	譲渡日	譲渡価格 (注1)	帳簿価格 (注2)	鑑定評価額 (注3)
TKフラッツ田園調布アネックス	2008年10月30日	225百万円	244百万円	216百万円

(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)2008年9月30日現在。  
(注3)2008年7月31日現在。

#### <2009年1月末現在>

##### 〔東京23区〕

物件数：24物件  
取得価格合計：44,815百万円  
**(ポートフォリオ全体の65.9%)**  
賃貸可能面積：60,790.65㎡  
賃貸可能戸数：1,575戸

##### 〔東京圏(23区を除く)〕

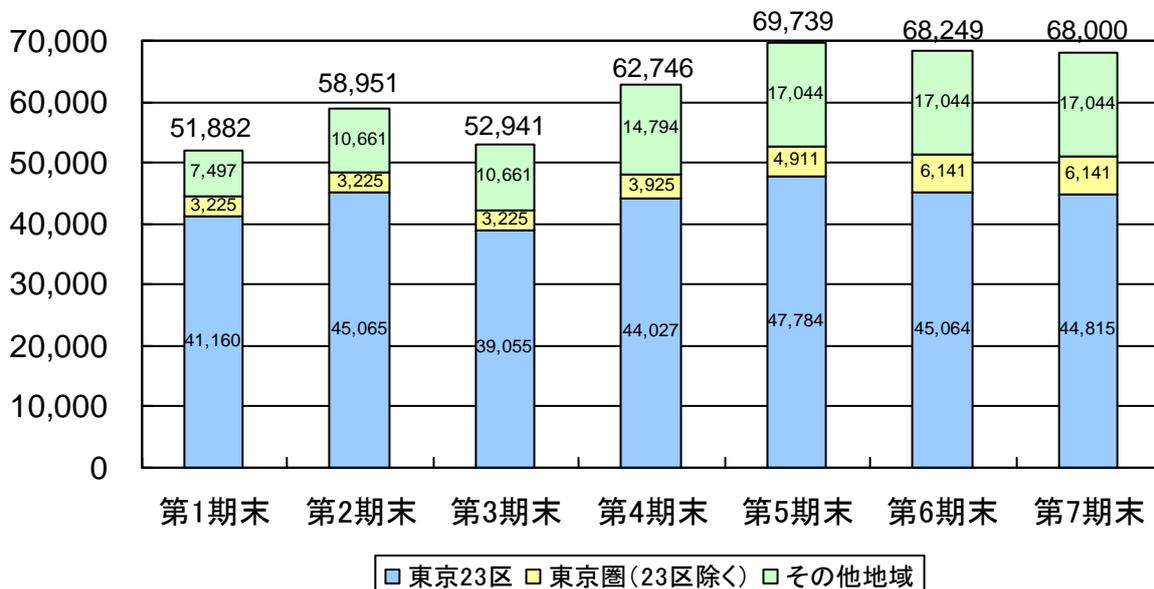
物件数：6物件  
取得価格合計：6,141百万円  
**(ポートフォリオ全体の9.0%)**  
賃貸可能面積：13,035.68㎡  
賃貸可能戸数：352戸

##### 〔その他の地方〕

物件数：23物件  
取得価格合計：17,044百万円  
**(ポートフォリオ全体の25.1%)**  
賃貸可能面積：58,982.25㎡  
賃貸可能戸数：1,364戸

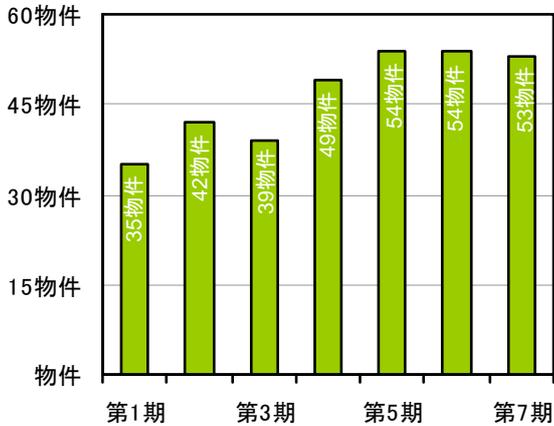
#### < 地域別取得価格合計金額の推移 >

(単位：百万円)

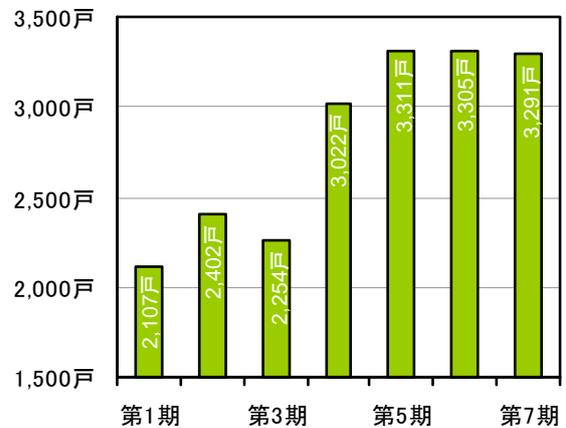


## 2. ポートフォリオの概要

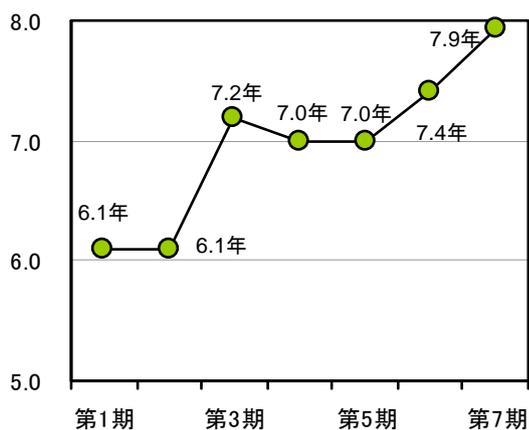
### ポートフォリオ物件数



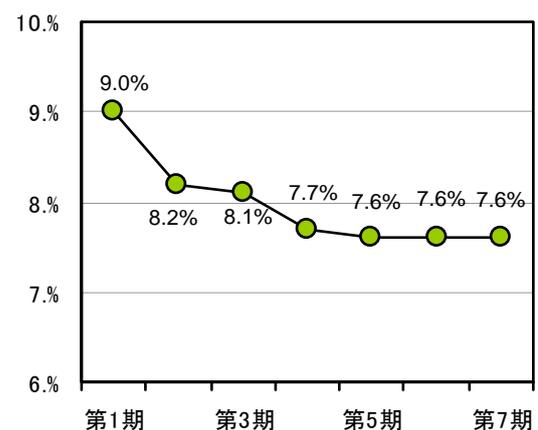
### ポートフォリオ賃貸可能戸数



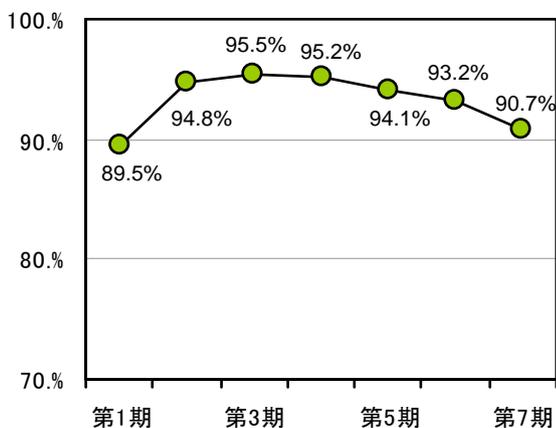
### ポートフォリオ平均築年数（加重平均）



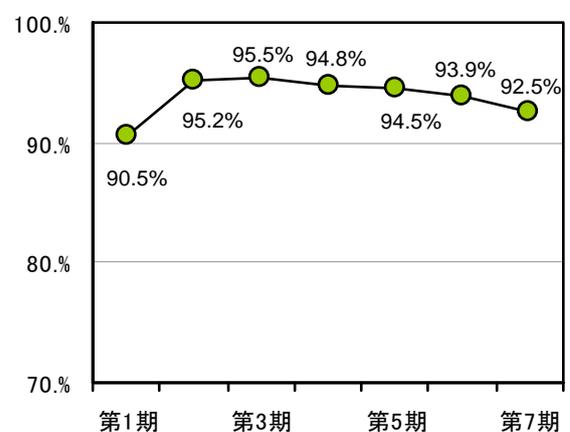
### ポートフォリオPML値



### ポートフォリオ稼働率（面積ベース）



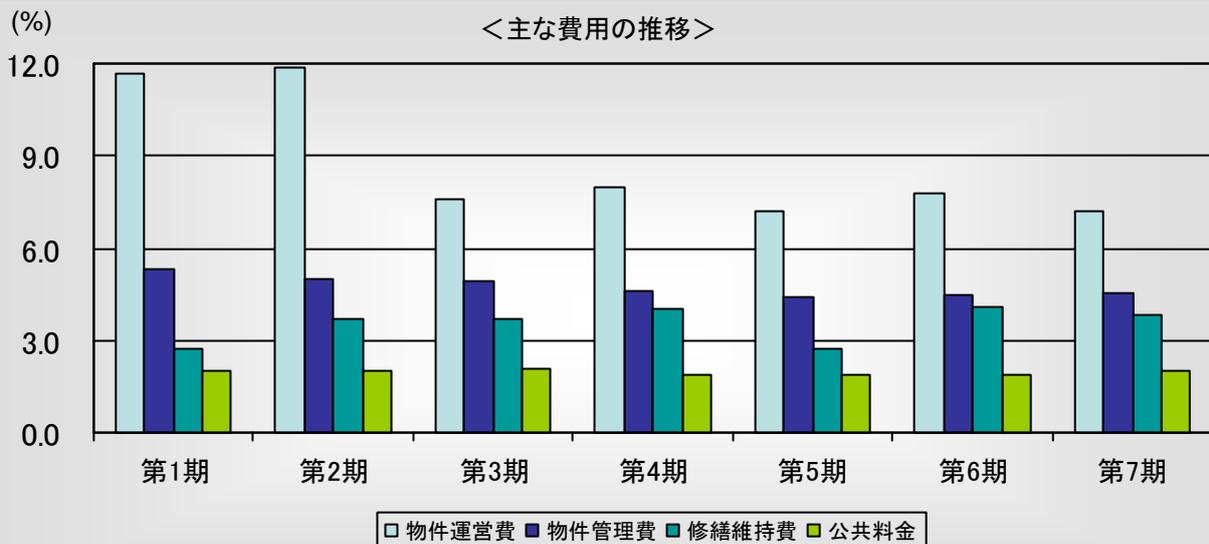
### ポートフォリオ稼働率（戸数ベース）



### 3. 内部成長

#### PM会社の変更とコストカットの状況

変更内容	変更期日	物件の名称
楽天リアルティマネジメント株式会社 → 株式会社明豊プロパティーズ	2009年1月1日	プロスペクト浦和常盤
株式会社長谷エライブネット → 東急リパブル株式会社	2009年2月1日	プロスペクト東雲橋 フレグランス川崎 BELNOS 34



(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-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

##### 大規模修繕後



### 3. 内部成長

#### プロスペクト浦和常盤



#### 第8期資本的支出の予定

第8期に予定している資本的支出のうち、5百万円以上のものは以下のとおりです。

物件の名称	目的	完了(予定)時期	CAPEX(百万円)
プロスペクト浦和常盤	大規模修繕	2009年03月	93
ユーハウス鶴舞Ⅱ	大規模修繕	2009年07月	60
BELNOS 34	2階店舗改修	2009年07月	35
ユーハウス御器所	1階事務所改修	2009年03月	28
ドミー千歳	インターホン・オートロック端末機器更新	2009年03月	12
プロスペクト清澄庭園	インターホン交換工事	2009年07月	12
ユーハウス御器所	リノベーション3室	2009年07月	10
エンゼルハイム西六郷第2	屋上防水改修工事	2009年05月	6
ディム橋本	リノベーション2室	2009年07月	6
パレードル円山	1階事務所空調工事	2009年03月	5

##### 【大規模修繕の概要】

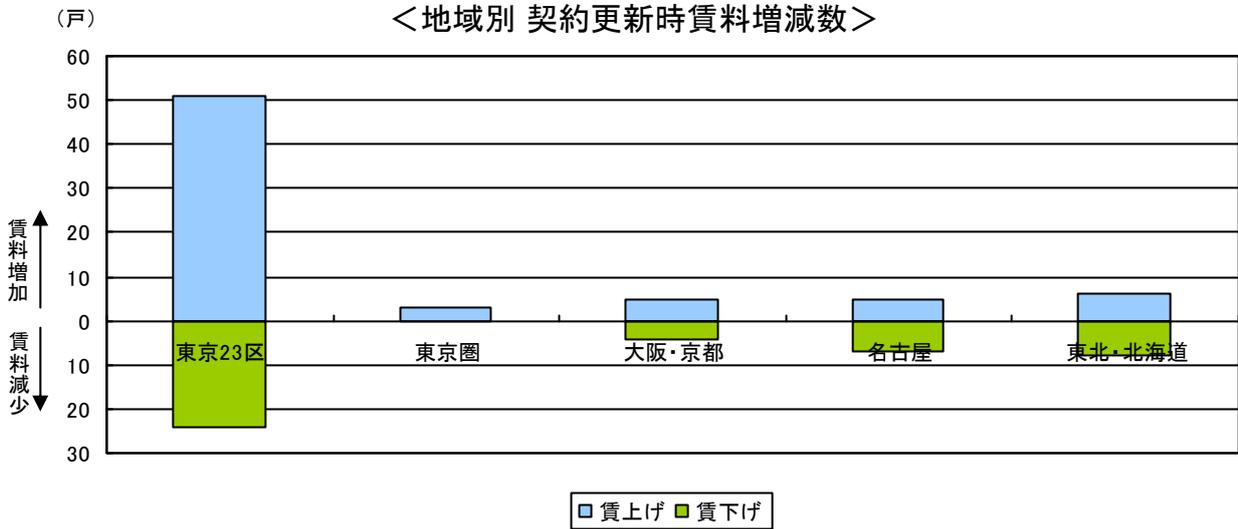
プロスペクト浦和常盤

- ・シーリング工事
- ・外壁塗装工事
- ・鉄部塗装工事
- ・防水改修工事
- ・全30室 リノベーション工事

##### ユーハウス鶴舞Ⅱ

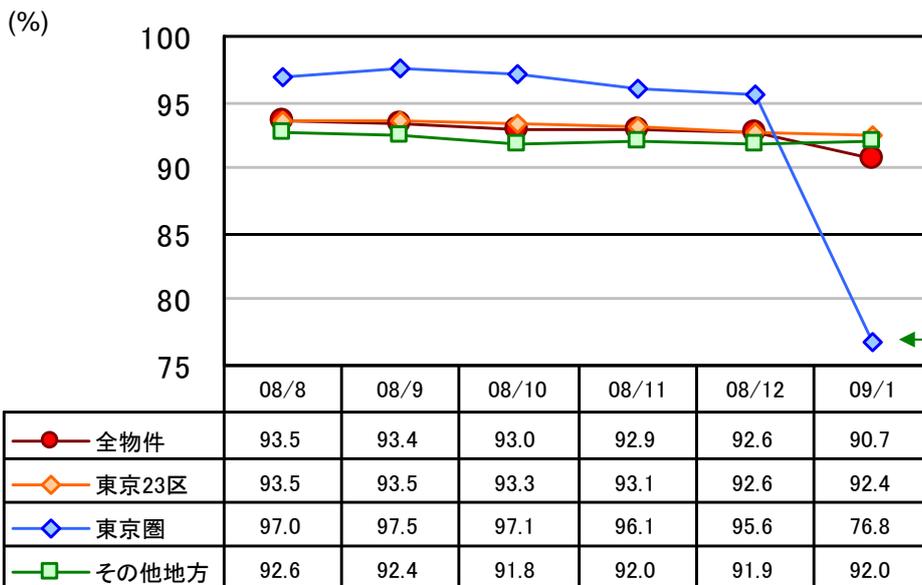
- ・シーリング工事
- ・外壁塗装工事
- ・鉄部塗装工事
- ・防水改修工事

## 賃料の引上げ策



特に大都市周辺の物件で根強い人気

## 稼働率の推移



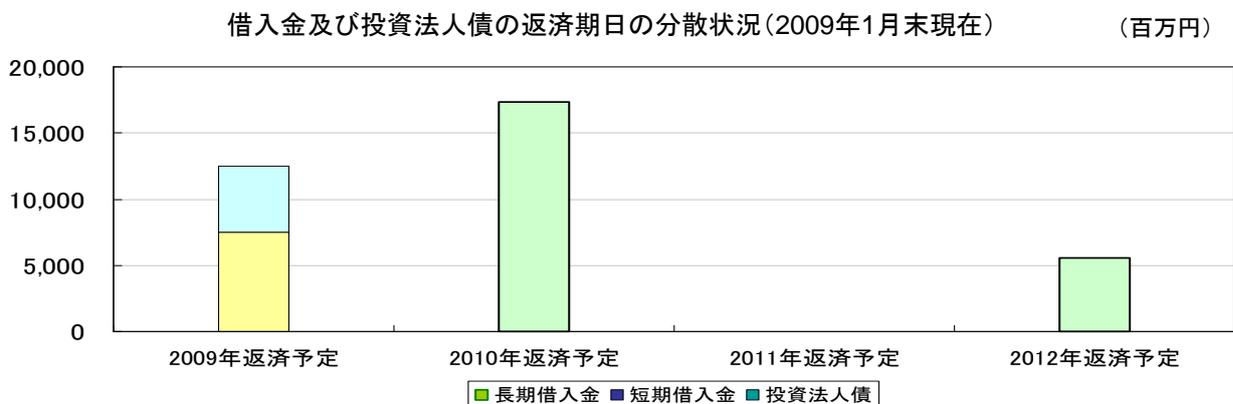
プロスペクト浦和常盤において、2008年12月31日に一棟貸し契約が終了し、稼働率が一時的に0%になりました。なお、3月13日現在で全戸申込みを取得しております。

## 4. 財務戦略

### リファイナンスの実施

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	1.73583% (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	1.74583% (TIBOR+1.00%)	2008年8月29日	2008年11月28日
株式会社あおぞら銀行	35億円	6.84250% (TIBOR+6.00%)	2008年11月28日	2009年2月27日
株式会社あおぞら銀行	35億円	2.62333% (TIBOR+1.95%)	2009年2月27日	2009年5月29日

### 借入金及び投資法人債返済期日の分散状況（2009年1月末現在）



### 格付けの取得

長期優先債務格付け

A- (シングルAマイナス) →  
**BBB+ (トリプルBプラス)**

格付けの見通し  
ネガティブ

(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ております。

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
発行日	2007年10月12日
返済期限	2009年10月9日
利率	6ヶ月ユーロ円LIBOR + 1.00%

### 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%

## 第7期（2008年8月1日～2009年1月31日）

（単位：千円）

	第6期	第7期
<b>1. 営業収益</b>	2,499,077	2,254,053
賃貸事業収入	2,206,734	2,160,486
その他賃貸事業収入	135,040	93,566
不動産等売却益	157,303	—
<b>2. 営業費用</b>	1,384,537	1,351,126
賃貸事業費用	1,102,044	1,053,178
不動産等売却損	—	20,937
資産運用報酬	144,032	136,272
資産保管委託報酬	3,666	3,606
一般事務委託報酬	21,962	21,265
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	106,831	109,865
<b>営業利益金額</b>	1,114,540	902,926
<b>3. 営業外収益</b>	3,313	2,533
受取利息	2,558	2,493
その他営業外収益	754	39
<b>4. 営業外費用</b>	406,533	454,441
支払利息	269,845	292,950
投資法人債利息	54,771	55,478
投資法人債発行費償却	7,686	7,686
融資関連費用	71,455	94,073
その他営業外費用	2,773	4,251
<b>経常利益金額</b>	711,320	451,018
<b>税引前当期純利益金額</b>	711,320	451,018
法人税等	1,008	2,687
<b>当期純利益金額</b>	710,311	448,331
前期繰越利益	8	24
<b>当期未処分利益</b>	710,320	448,355

(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。

# (APPENDIX) 貸借対照表

## 第7期（2009年1月31日）

（単位：千円）

	第6期 2008年7月31日	第7期 2009年1月31日
<b>（資産の部）</b>		
<b>1.流動資産</b>	3,465,300	3,169,057
現金及び預金	1,466,535	1,119,128
信託現金及び預金	1,805,995	1,854,042
デリバティブ資産	5,419	1,407
その他流動資産	187,349	194,479
<b>2.固定資産</b>	69,286,979	68,587,380
有形固定資産	69,114,072	68,473,804
建物等	777,552	761,172
土地	794,545	794,545
信託建物等	30,661,672	30,192,576
信託土地	36,880,302	36,725,509
無形固定資産	3,726	6,803
その他無形固定資産	3,726	6,803
投資その他の資産	169,180	106,772
<b>3.繰延資産</b>	18,333	10,646
<b>資産合計</b>	72,770,613	71,767,084
<b>（負債の部）</b>		
<b>1.流動負債</b>	8,638,274	13,087,969
未払金等	383,433	343,168
短期借入金	8,000,000	7,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
前受金	254,841	244,800
<b>2.固定負債</b>	28,869,516	23,698,824
投資法人債	5,000,000	—
長期借入金	23,028,000	22,904,000
預り敷金及び保証金	841,516	794,824
<b>負債合計</b>	37,507,791	36,786,793
<b>（純資産の部）</b>		
<b>1.投資主資本</b>	35,332,158	35,070,193
出資総額	34,621,838	34,621,838
剰余金	710,320	448,355
<b>2.評価・換算差額等</b>	△69,336	△89,902
繰延ヘッジ損益	△69,336	△89,902
<b>純資産合計</b>	35,262,821	34,980,291
<b>負債・純資産合計</b>	72,770,613	71,767,084

(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7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	1.720%	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 11月28日	3,500百万円	6.836%	変動	2009年 2月27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	4,336百万円	1.620%	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		2,601百万円		変動			
	住友信託銀行株式会社		867百万円		変動			
	株式会社武蔵野銀行		867百万円		変動			
	農中信託銀行株式会社(注2)		8,239百万円		変動			
	NTTファイナンス株式会社	433百万円	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	1.820%	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	1.870%	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	
			30,404百万円					

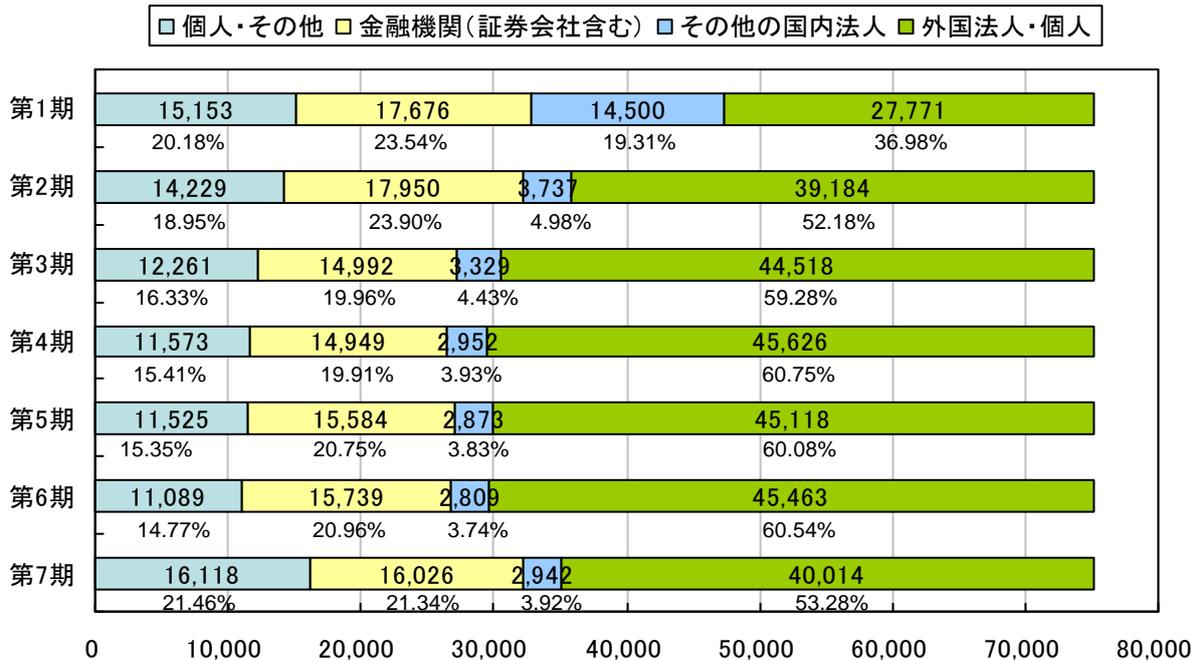
(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(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。

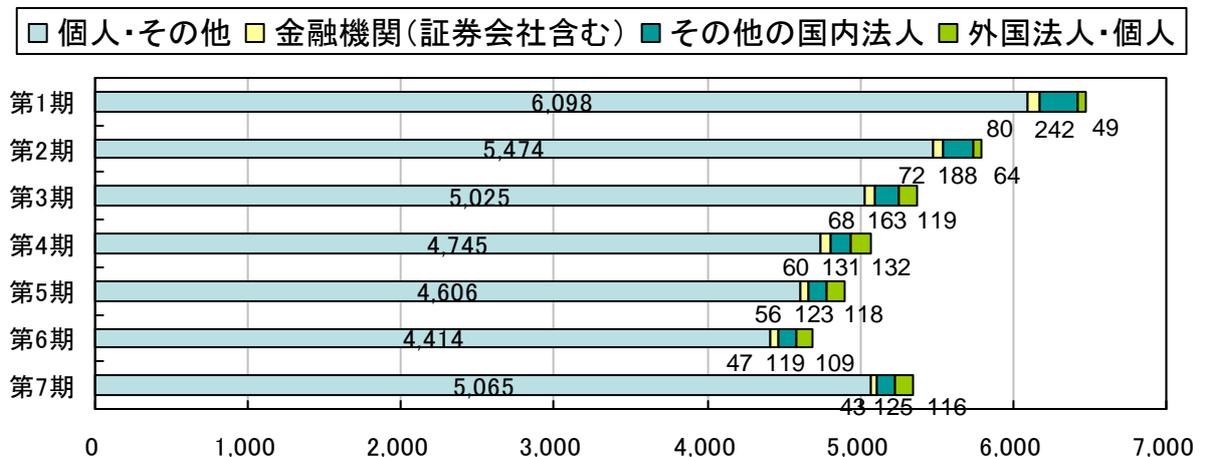
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2007年 10月12日	5,000百万円	6ヶ月ユーロ円 LIBOR+1%	2009年 10月9日	特定資産(投資法人及び投資信託に関する法律第2条第1項における意味を有する。)の取得資金の一部に充当する。	無担保
-------	-------------	-----------------	----------	---------------------	----------------	---	-----

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



## (APPENDIX) 投資主の構成

### 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
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	8,537	11.4 %
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,961	7.9 %
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	5,331	7.1 %
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,828	5.1 %
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	3,384	4.5 %
シージーエムエルーアイピービートウキョウクライアントセキュリティーズアカウント	3,175	4.2 %
シージーエムエルーアイピービーカスタマーコラテラルアカウント	2,783	3.7 %
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	2,656	3.5 %
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキ ュリティーズ	2,328	3.1 %
株式会社沖縄海邦銀行	2,158	2.9 %
合 計	40,141	53.5 %

(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。

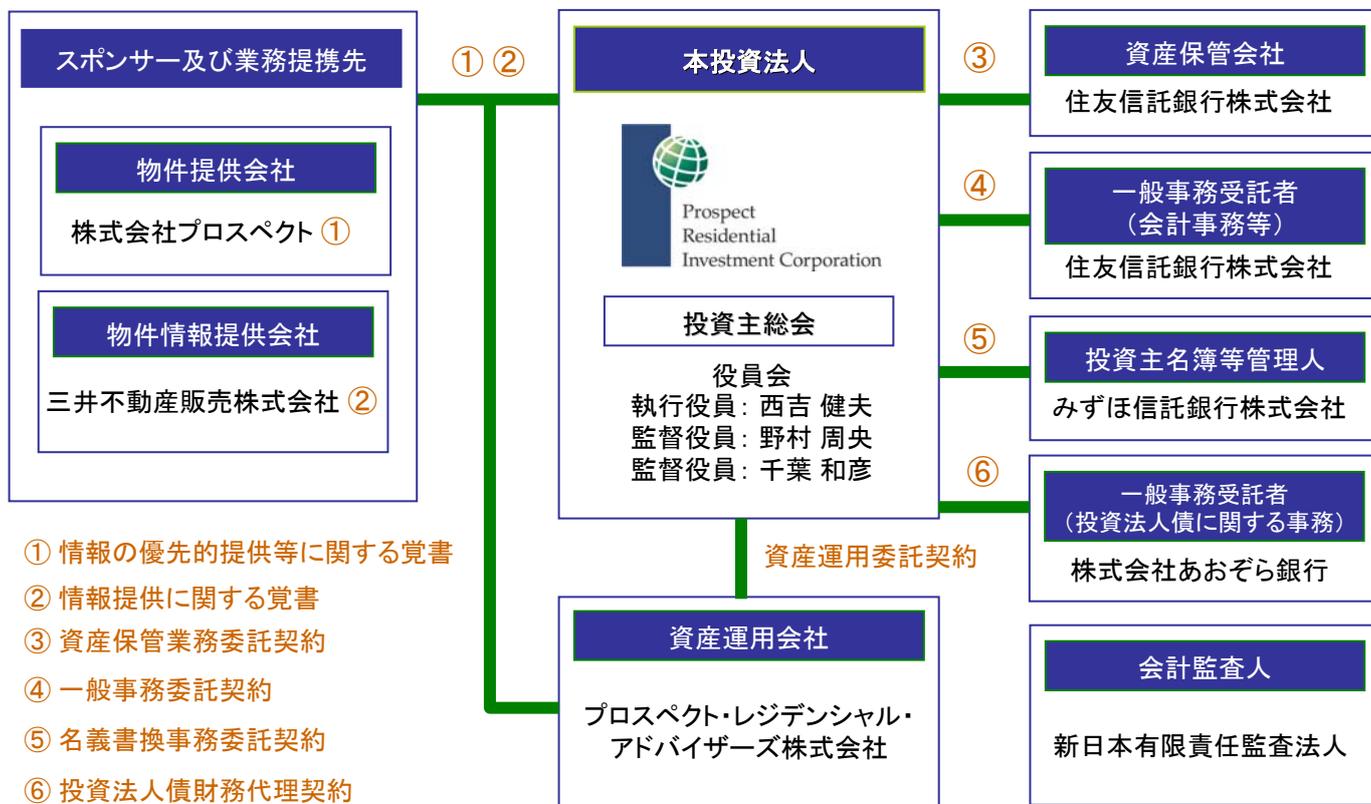
### 大量保有報告

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
2009年2月16日	シティグループ・グローバル・マー ケッツ・リミテッド	3,113	3.88	純投資
2008年11月10日	パーマル・インベストメント・ホール ディングス・エヌ・ヴィ	8,521	11.35	純投資
2008年10月21日	日興アセットマネジメント株式会社	6,447	8.58	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)
2008年10月16日	パーマル・ロング・ファンズ	7,086	9.44	純投資
2008年10月6日	Prospect Asset Management, Inc.	18,056	24.04	投資顧問業に基づき、 顧客資産の運用

(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。

# (APPENDIX) 本投資法人の仕組みと運用会社の概要



## 運用会社の概要

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(2009年1月31日現在)

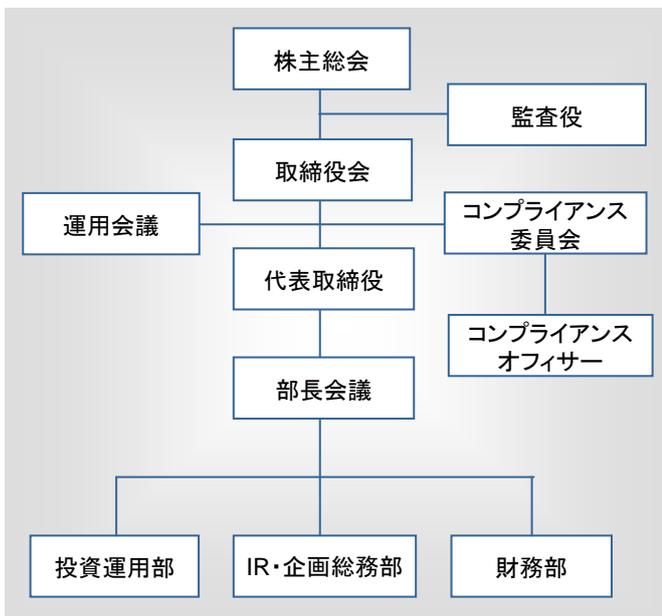
発行する株式の総数: 9,000株  
 発行済株式の総数: 4,000株  
 大株主の状況: 株式会社プロスペクト  
 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号  
 所有株式数(比率): 4,000株(100%)

### 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

本資産運用会社は、経営企画機能及び内部管理体制の強化を図るため、企画・IR部及び業務管理部を統合し、2008年12月10日に組織変更を実施し、下記の新組織図のとおりとなっております。



## 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 投資運用部起案
- 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 利害関係人等取引について投資法人役員会にて事前承認

差戻し・変更指示

### 物件の取得・売却他

【コンプライアンス委員会】  
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

【運用会議】  
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

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。

## 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 IR・企画総務部

〒100-0005  
東京都千代田区丸の内2-2-1 岸本ビル4F  
電話番号：03-5221-8150 / 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>