

プロスペクト・リート投資法人 2009年7月期(第8期)決算説明会資料

1 . 2009年7月期(第8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	9

2009年9月17日

1. 2009年7月期(第8期)決算概要・中長期的取り組み

2009年7月期(第8期)決算概要

内部成長

大規模修繕 プロスペクト浦和常盤の大規模修繕が完了し、期末現在で稼働率は100%となっています。2010年1月期においては、スカイヒルズ高台、ユーハウス鶴舞の大規模修繕を実施しています。

収益力強化 賃料以外の自販機やアンテナ設置収入を強化。コストカットの実施。

財務戦略

リファイナンス実施

借入の長期化により、リファイナンスリスクを減らし、財務の安定化を図りました。

	2009年1月期 (第7期) 実績	2009年7月期(2009年2月1日～2009年7月31日)		2010年1月期 (第9期) 業績予想	
		2009年7月期 (第8期) 実績	対前期増減		前期比
営業収益	2,254百万円	2,236百万円	17百万円	0.8%	2,252百万円
営業費用	1,351百万円	1,393百万円	42百万円	3.1%	1,342百万円
営業利益	902百万円	843百万円	59百万円	6.6%	910百万円
経常利益	451百万円	361百万円	89百万円	19.8%	357百万円
当期純利益	448百万円	362百万円	85百万円	19.2%	356百万円
一口当り分配金	5,970円	4,826円	1,144円	19.2%	4,740円
物件数(期末)	53物件	53物件			
総賃貸可能面積(注1)	132,808.58 m ²	127,458.61 m ²			
期末稼働率(面積ベース)	90.7%	91.2%			
資本的支出	105百万円	142百万円			
不動産売却益	20百万円	-			
賃貸NOI	1,687百万円	1,589百万円			

< 2010年1月期予想の前提条件 > (注2)
 ・2009年7月31日現在保有している物件を前提としています。
 ・建物等の修繕費は86百万円、プロパティ・マネジメントフィーを含む業務管理費は179百万円、公租公課は125百万円、減価償却費は484百万円を前提としています。
 ・2009年7月31日現在の総資産有利子負債比率は49.4%、2010年1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、378百万円の計上を前提としています。また、融資関連費用は167百万円の計上を前提としています。2010年1月期については、残額30億円である短期借入金および残額50億円である投資法人債について、全額借換えを行うことを前提条件としています。

(注1)「スカイヒルズN15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドリーミー千歳」、「スカイヒルズ高台」及び「プロスペクト浦和常盤」については一括賃貸のため、登記簿上の床面積に基づき記載していましたが、2009年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積としています。

(注2)実績比増減等は決算短信5頁をご参照ください。

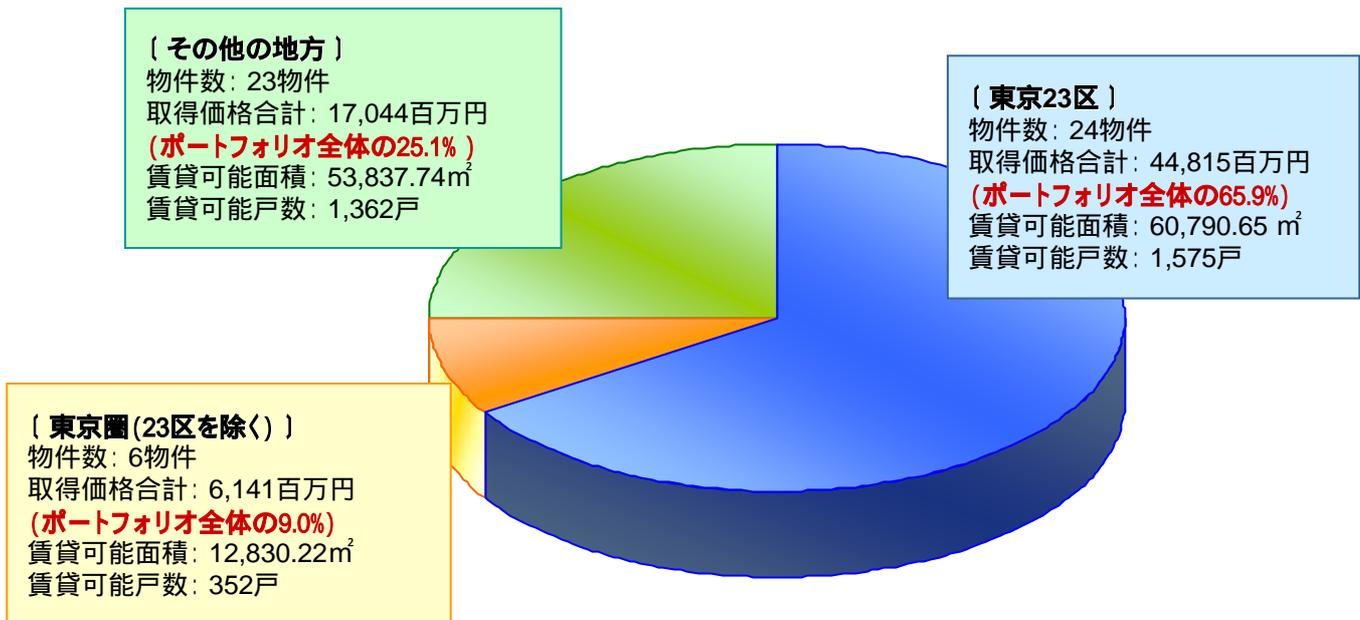
中長期的な取り組み

- ☑本投資法人は、2009年4月10日開催の第4回投資主総会における承認可決により、商号を変更するとともに、投資対象に関しては設立以来の住宅に加え、オフィスおよび商業施設も含む形に広げています。この投資対象の拡大は、投資主利益の最大化に資する機動的な投資行動を可能とすることに加え、新たなスポンサー候補等のために門戸を広げておくというM & A戦略の重要な一環でもあります。
- ☑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。

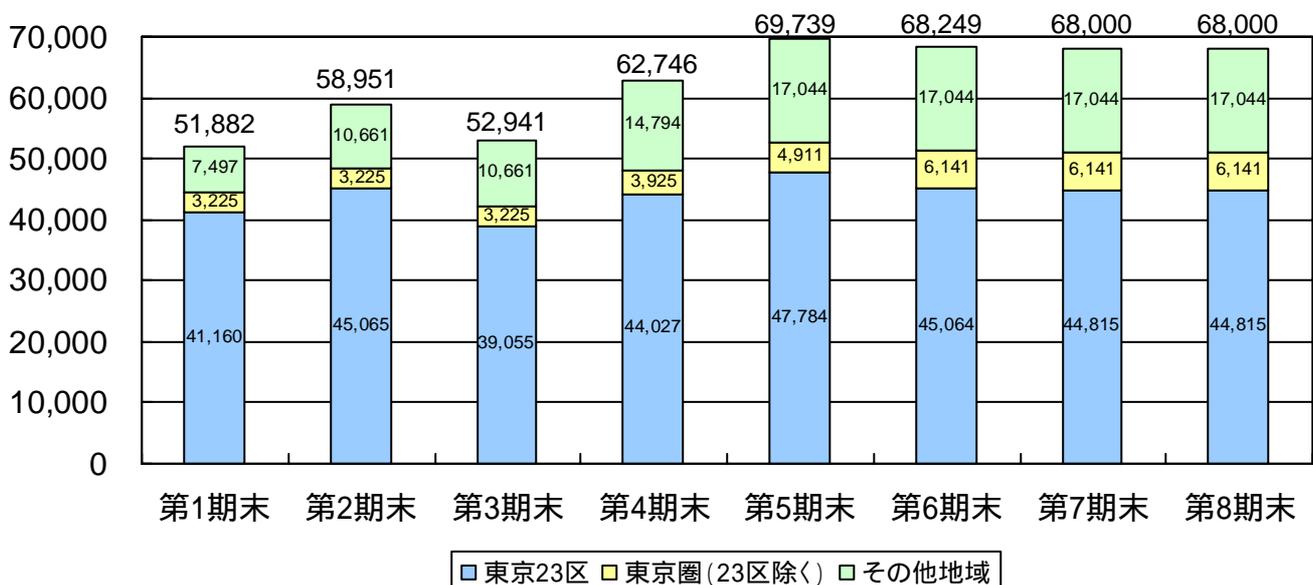
2. ポートフォリオの概要

運用物件の状況

< 2009年7月末現在 >

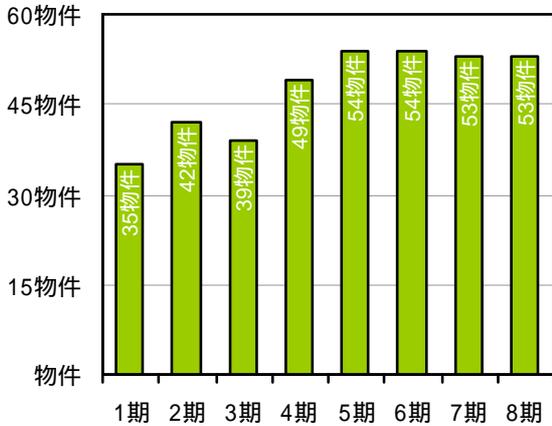


< 地域別取得価格合計金額の推移 > (単位: 百万円)

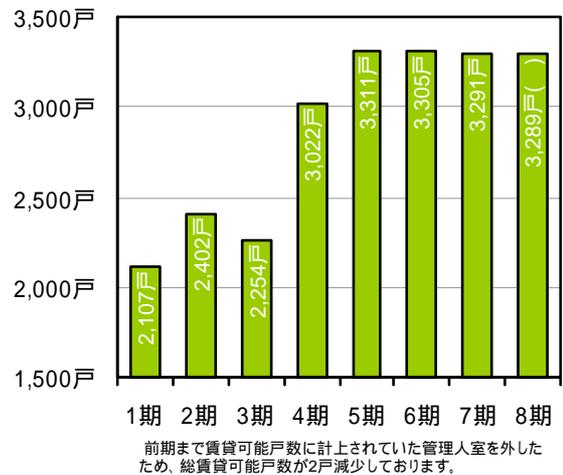


2. ポートフォリオの概要

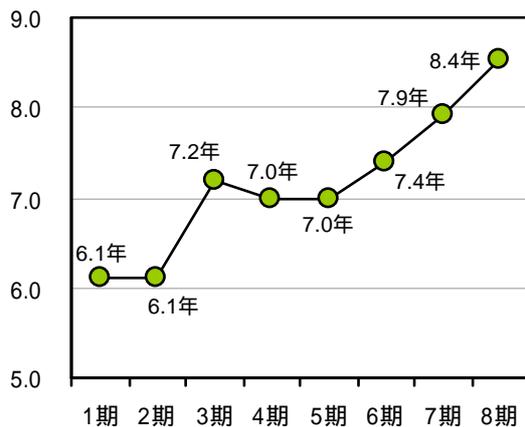
ポートフォリオ物件数



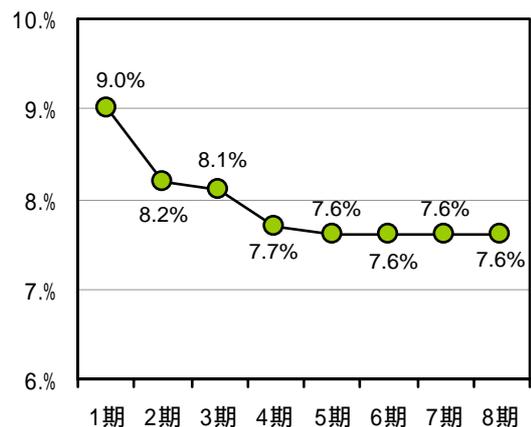
ポートフォリオ賃貸可能戸数



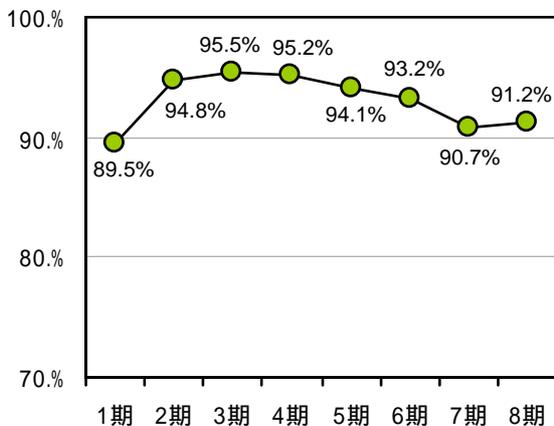
ポートフォリオ平均築年数（加重平均）



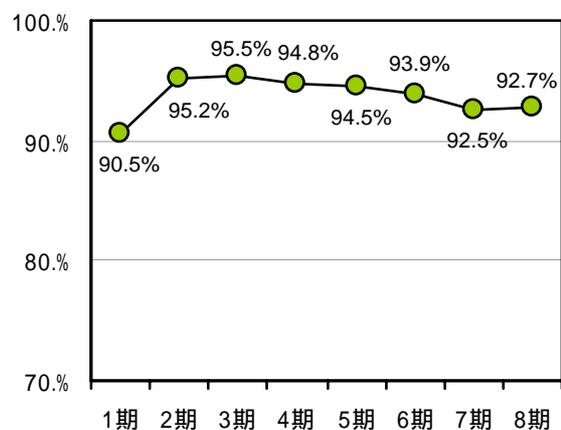
ポートフォリオPML値



ポートフォリオ稼働率（面積ベース）

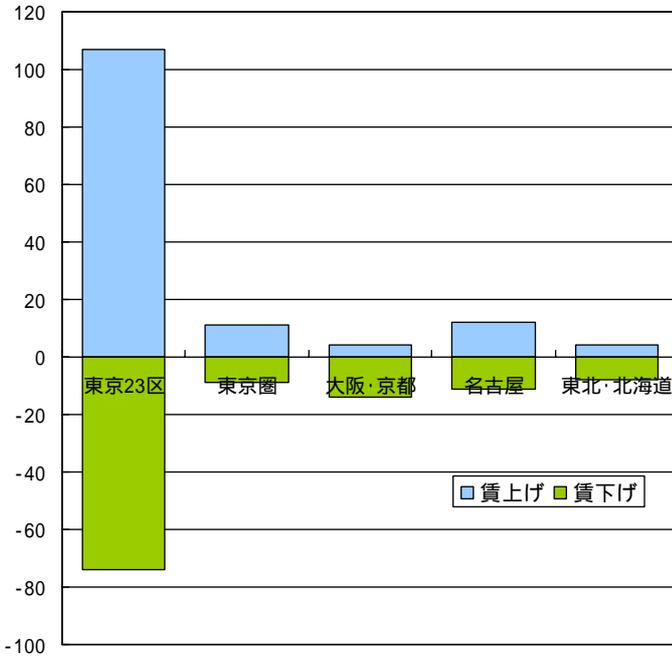


ポートフォリオ稼働率（戸数ベース）



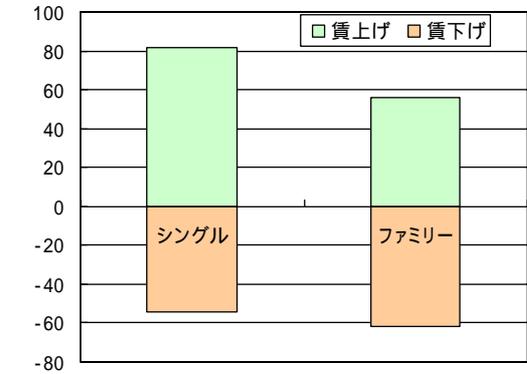
賃料の引上げ策

< 地域別 賃料増減数 2009年7月期実績 >

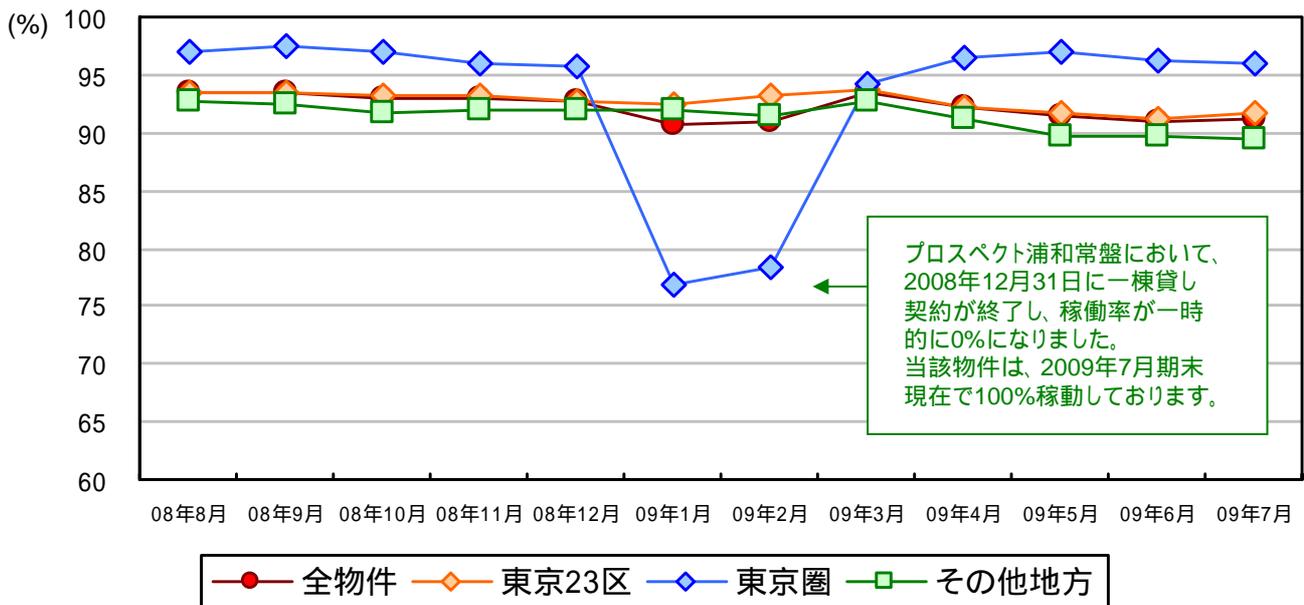


2009年1月期より継続して東京23区所在の物件、シングルタイプの物件を中心に賃料上げを実施しました。

< タイプ別 賃料増減数 >



稼働率の推移



収益力の向上

収入の多様化

1. 自動販売機の積極設置

大手飲料メーカーの自動販売機を積極的に設置。

2009年7月期：7台追加設置



2. アンテナ等の追加設置

大手通信会社のアンテナを積極的に設置しました。

2009年7月期：1台
2010年1月期：4台追加設置予定



コスト削減策

(2009年7月期)

1. PM会社の変更

4物件においてプロパティーマネジメント会社を変更

S002	プロスペクト東雲橋
S011	フレグランス川崎
F003	BELNOS 34
F026	プロスペクト西巣鴨

PM会社変更による実績

稼働率の上昇

平均稼働率 90.4% 94.9%

PMフィーの削減 (料率で約 20% ~ 40%)

プロスペクト東雲橋
フレグランス川崎

2. 外部委託費の削減

PMフィーの削減 (料率で約 30%)

アプレスト桜川
SKレジデンス

不動産鑑定評価報酬の削減

53物件で約6百万円削減 (対前年同期比)

3. 工事費の削減

外部機関の活用による工事費圧縮

工事管理費の削減

プロスペクト東雲橋	5%	0%
フレグランス川崎	5%	0%
BELNOS 34	5%	0%
SKレジデンス	10%	0%

プロスペクト浦和常盤



2010年1月期資本的支出の予定

2010年1月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)
スカイヒルズ高台	大規模修繕	2009年11月	72
ユーハウス鶴舞	大規模修繕	2009年9月	37
BELNOS 34	2階店舗改修	2010年1月	35
ユーハウス御器所	リノベーション2室	2010年1月	10
ディム橋本	リノベーション3室	2010年1月	9
BELNOS 34	機械式駐車場保全	2009年8月	7
パレドール円山	1階店舗改修	2009年10月	5

【大規模修繕の概要】

スカイヒルズ高台
 ・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
 ・防犯カメラ新設工事
 ・インターホン改修工事

ユーハウス鶴舞
 ・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

財務の安定化

返済期日の分散状況が良化

2009年5月29日付 総額75億円のリファイナンスにより

借入期間の長期化

借入金	借入期間	借入金	借入期間
40億円	1年	45億円	2年
35億円	3ヶ月	30億円	4ヶ月

借入先	借入金	利率	実行日	返済期日
あおぞら銀行	45億円	2.46636% (TIBOR+2.00%)	2009年 5月29日	2011年 5月31日
あおぞら銀行	30億円	2.41636% (TIBOR+1.95%)	2009年 5月29日	2009年 9月30日



格付け

2009年4月27日に株式会社日本格付研究所(JCR)より、以下のとおり長期優先債務格付けの報告を受けております。

格付機関	格付対象	格付け	見通し
JCR	長期優先債務	BBB	安定的

投資法人債

2007年10月12日に、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を発行しております。

名称	第1回無担保投資法人債
総額	50億円
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

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、金利スワップ契約を締結しております。

借入先	想定元本	終了日	ストライク
JPモルガン証券株式会社	50億円	2009年 10月09日	固定支払: 2.183% 変動受取: 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%で金利が固定されます。

円金利キャップ

金利上昇リスクのヘッジを目的として、2契約合計で借入100億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	終了日	ストライク
JPモルガン証券株式会社	50億円	2010年 07月30日	第1: 1.0% 第2: 2.0%
大和証券SMBC株式会社	50億円	2010年 10月29日	1.0%

(APPENDIX) 財務諸表

2009年7月期 損益計算書 (2009年2月1日～2009年7月31日)

(単位:千円)

	2009年1月期	2009年7月期
1. 営業収益	2,254,053	2,236,868
貸貨事業収入	2,160,486	2,121,562
その他貸貨事業収入	93,566	115,305
2. 営業費用	1,351,126	1,393,667
貸貨事業費用	1,053,178	1,133,698
不動産等売却損	20,937	-
資産運用報酬	136,272	122,267
資産保管委託報酬	3,606	3,584
一般事務委託報酬	21,265	22,848
役員報酬	6,000	6,000
その他営業費用	109,865	105,267
営業利益金額	902,926	843,200
3. 営業外収益	2,533	2,218
受取利息	2,493	1,431
その他営業外収益	39	787
4. 営業外費用	454,441	483,510
支払利息	292,950	284,995
投資法人債利息	55,478	54,364
投資法人債発行費償却	7,686	7,686
融資関連費用	94,073	129,020
その他営業外費用	4,251	7,442
経常利益金額	451,018	361,908
税引前当期純利益金額	451,018	362,488
法人税等	2,687	60
当期純利益金額	448,331	362,428
前期繰越利益	24	8
当期末処分利益	448,355	362,436

2009年7月期 貸借対照表 (2009年7月31日)

(単位:千円)

	2009年1月期	2009年7月期		2009年1月期	2009年7月期
(資産の部)			(負債の部)		
1. 流動資産	3,169,057	3,346,755	1. 流動負債	13,087,969	25,947,044
現金及び預金	1,119,128	1,291,069	未払金等	343,168	336,407
信託現金及び預金	1,854,042	1,768,022	短期借入金	7,500,000	3,000,000
デリバティブ資産	1,407	279	1年内返済予定の長期借入金	-	17,346,000
その他流動資産	194,479	287,384	1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
2. 固定資産	68,587,380	68,333,802	前受金	244,800	264,637
有形固定資産	68,473,804	68,141,808	2. 固定負債	23,698,824	10,829,640
建物等	761,172	747,145	長期借入金	22,904,000	10,058,000
土地	794,545	794,545	預り敷金及び保証金	794,824	771,640
信託建物等	30,192,576	29,874,543	負債合計	36,786,793	36,776,684
信託土地	36,725,509	36,725,573	(純資産の部)		
無形固定資産	6,803	5,696	1. 投資主資本	35,070,193	34,984,275
その他無形固定資産	6,803	5,696	出資総額	34,621,838	34,621,838
投資その他の資産	106,772	186,298	剰余金	448,355	362,436
3. 繰延資産	10,646	2,959	2. 評価・換算差額等	89,902	77,441
資産合計	71,767,084	71,683,518	繰延ヘッジ損益	89,902	77,441
			純資産合計	34,980,291	34,906,833
			負債・純資産合計	71,767,084	71,683,518

不動産調査報告書の概要(2009年7月31日時点)

物件 番号	物件の名称	鑑定評価額 (百万円)	収益還元法					取得価格 (百万円)	鑑定 会社 (注)
			直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
S001	TKフラッツ渋谷	5,210	5,260	5.3	5,160	5.0	5.5	6,399	A
S002	プロスペクト東雲橋	3,270	3,300	5.5	3,240	5.2	5.7	3,353	A
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,600	1,620	5.2	1,580	4.9	5.4	1,768	A
S005	プロスペクト大森海岸	1,660	1,670	5.6	1,640	5.3	5.8	1,807	A
S006	アプレスト新大阪	1,556	1,620	6.2	1,556	5.9	6.7	1,826	C
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,090	1,100	5.4	1,080	5.1	5.6	1,189	A
S008	六本木ライズハウス	951	961	5.2	941	4.9	5.4	1,184	A
S009	プロスペクト日本橋本町	897	902	5.5	892	5.2	5.7	1,070	A
S011	フレグランズ川崎	601	629	5.6	601	5.3	6.1	624	C
S012	アプレスト桜川	430	442	6.1	430	5.8	6.6	516	C
S013	ドーム高峯	223	236	6.2	223	5.9	6.7	322	C
S014	ドーム四ツ谷	194	208	6.4	194	6.1	6.9	275	C
S016	アプレストながせ	159	163	6.5	159	6.2	7.0	209	C
S017	リビングステージ東仙台	347	363	6.6	347	6.3	7.1	435	C
S018	プロスペクト豊中服部	388	398	6.2	378	5.9	6.5	396	A
S019	プロスペクト美章園	289	291	6.3	286	6.0	6.5	376	A
S020	プロスペクト下鴨	321	324	6.1	318	5.8	6.3	411	A
S021	プロスペクト河原町五条	643	649	6.1	636	5.8	6.3	803	A
S022	プロスペクト中央林間	537	540	6.1	533	5.9	6.3	700	J
S023	スカイヒルズN15	840	859	6.4	832	6.0	6.7	932	T
S024	スカイヒルズ栄町	876	911	7.0	861	6.9	7.3	1,115	T
S025	ドゥーミー千歳	500	508	8.0	496	8.0	8.3	592	T
S026	スカイヒルズ高台	609	596	7.5	614	7.0	7.8	691	T
S027	エクセリア池袋WEST	880	889	5.4	876	5.2	5.6	1,020	D
S028	プロスペクト門前仲町	1,080	1,090	5.5	1,080	5.3	5.7	1,250	D
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,740	1,750	5.6	1,730	5.3	5.8	1,930	A
S030	プロスペクト中之島	789	795	5.7	786	5.9	6.0	1,000	T
S031	プロスペクト荻窪	726	734	5.5	723	5.3	5.7	880	D
S032	プロスペクト武蔵新城	1,080	1,060	5.9	1,090	5.9	6.1	1,230	D
F001	プロスペクト清澄庭園	2,660	2,680	5.5	2,630	5.2	5.7	2,780	A
F002	パークテラス恵比寿	2,230	2,280	5.3	2,210	5.5	5.6	2,712	T
F003	BELNOS 34	1,960	1,990	6.0	1,930	5.7	6.3	2,534	A
F004	プロスペクト道玄坂	1,740	1,760	5.3	1,720	5.0	5.5	2,294	A
F005	ユーハウス代官町	1,336	1,468	6.2	1,336	5.9	6.7	1,548	C
F006	ユーハウス御器所	1,165	1,208	6.6	1,165	6.3	7.1	1,406	C
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,291	1,408	6.1	1,291	5.8	6.6	1,401	C
F008	プロスペクト恩賜公園	1,160	1,160	5.6	1,160	5.5	5.9	1,196	T
F009	ディム橋本	825	835	6.5	815	6.2	6.8	992	A
F010	SKレジデンス	901	915	5.8	886	5.5	6.1	1,020	A
F012	プロスペクト浦和常盤	788	800	6.0	775	5.8	6.2	878	A
F014	ユーハウス鶴舞	527	610	6.2	527	5.9	6.7	685	C
F017	リビングステージ南仙台	241	253	6.7	241	6.4	7.2	275	C
F019	プロスペクト・グラース広尾	4,020	4,050	5.2	3,980	4.9	5.4	3,905	A
F020	プロスペクト桂	478	483	6.5	472	6.2	6.7	570	A
F021	クラウンハイム西田辺	446	448	6.1	444	5.8	6.3	601	A
F022	高砂関式番館	639	647	7.0	631	6.7	7.3	810	A
F023	プロスペクト町屋	498	502	5.6	493	5.3	5.8	547	A
F024	プロスペクト初台	577	582	5.3	571	5.1	5.5	730	J
F025	プロスペクト森下	1,310	1,320	5.5	1,300	5.3	5.7	1,480	J
F026	プロスペクト西巣鴨	1,220	1,230	5.6	1,210	5.3	5.8	1,419	A
F027	パレドール円山	889	900	7.0	877	6.7	7.3	1,250	A
F028	プロスペクト川崎	1,580	1,590	5.7	1,570	5.8	6.0	1,717	T
F029	プロスペクト日本橋小網町	875	881	5.3	873	5.4	5.6	946	T

(注) A: 青山リアルティーズ・アドバイザーズ株式会社、C: 株式会社中央不動産鑑定所、J: 財団法人日本不動産研究所、T: 株式会社谷澤総合鑑定所
D: 大和不動産鑑定株式会社

(APPENDIX) 借入金・投資法人債

借入金 (2009年7月期末 (2009年7月31日) 時点)

	借入先	借入日	借入金残高 (百万円)	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	2009年 5月29日	3,000.00	2.416%	変動	2009年 9月30日	既存借入金の返済	担保付 無保証
長期借入金 一年以内返済予定	株式会社あおぞら銀行	2007年 3月15日	4,336.50	1.420%	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		2,601.90		変動			
	住友信託銀行株式会社		867.30		変動			
	株式会社武蔵野銀行		867.30		変動			
	農中信託銀行株式会社(注2)		8,239.35		変動			
	NTTファイナンス株式会社		433.65		変動			
(小計)		(17,346.00)						
長期借入金	農中信託銀行株式会社(注2)	2007年 6月28日	2,634.00	1.620%	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
	株式会社三井住友銀行(注2)	2007年 9月7日	2,924.00	1.670%	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
	株式会社あおぞら銀行	2009年 5月29日	4,500.00	2.466%	変動	2011年 5月31日	既存借入金の返済	担保付 無保証
合計			30,404.00					

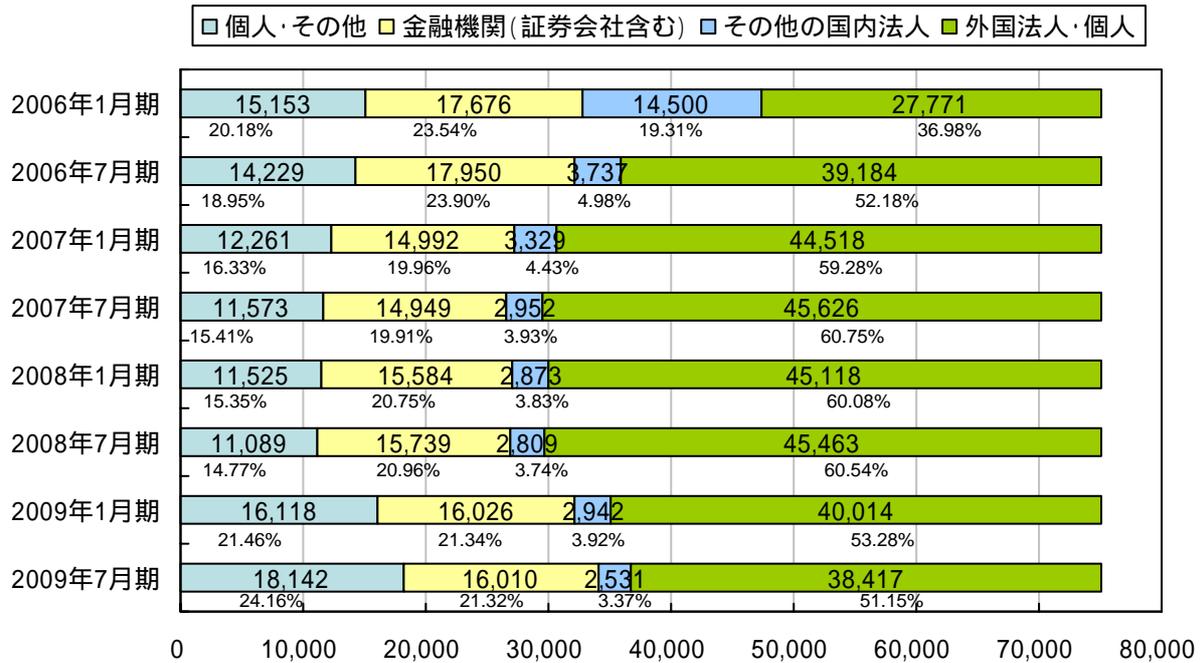
(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(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、2007年8月27日付及び2009年3月30日付にて、それぞれ譲受金融機関である農中信託銀行株式会社及び株式会社三井住友銀行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。

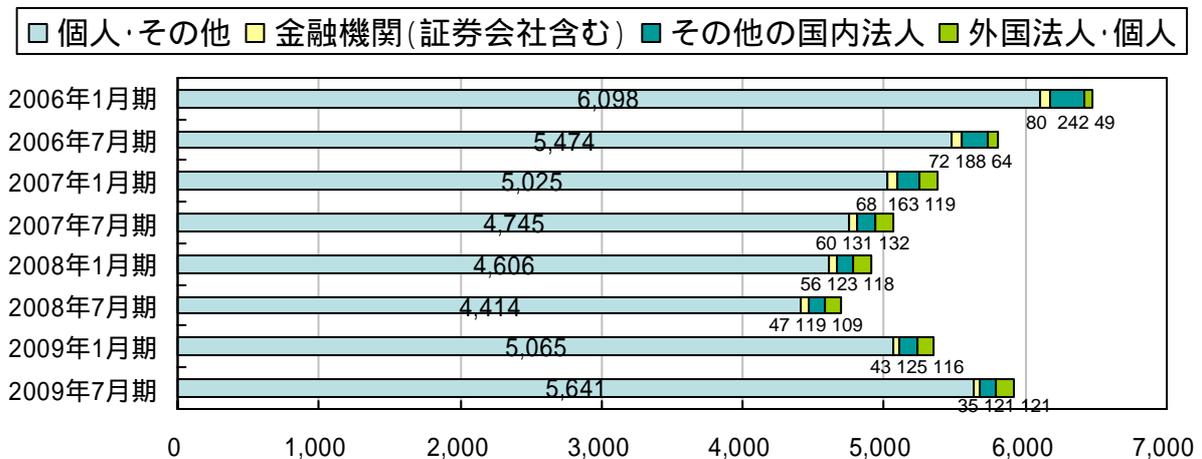
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2007年 10月12日	5,000百万円	6ヶ月ユーロ円 LIBOR + 1%	2009年 10月9日	特定資産(投資法人及び投資信託に関する法律第2条第1項における意味を有する。)の取得資金の一部に充当する。	無担保
-------	-------------	-----------------	----------	-----------------------	----------------	---	-----

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 総口数に対する 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 アカウント ナンバ ー ワン	8,531	11.4 %
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,821	7.8 %
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	3,752	5.0 %
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	2,688	3.6 %
ビーエヌビー 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 %
シージーエムエル - アイピーピーカスタマーコラテラルアカウント	2,077	2.8 %
株式会社南日本銀行	2,000	2.7 %
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,830	2.4 %
合 計	36,516	48.6 %

(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)	発行済投資総口数 に対する所有投資 口の比率(%) (注)	保有目的
2009年 9月 2日	Prospect Asset Management, Inc.	12,525	16.68	投資顧問業に基づき、 顧客資産の運用
2009年 6月26日	シティグループ・グローバル・マー ケッツ・リミテッド	2,077	2.77	純投資

(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



運用会社の概要

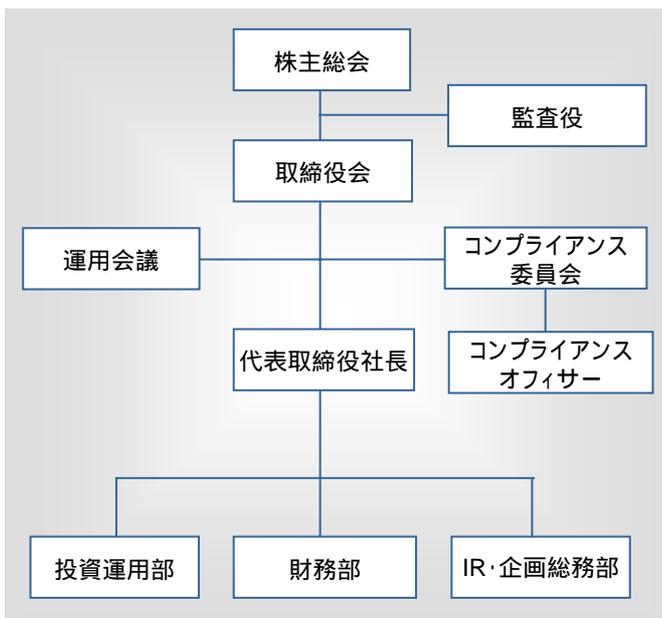
名称: プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社
 Prospect Reit Advisors, Co., Ltd.
資本金の額: 200百万円(2009年7月31日現在)
発行する株式の総数: 9,000株
発行済株式の総数: 4,000株
大株主の状況 株式会社プロスペクト
 東京都千代田区丸の内2丁目2番1号
 所有株式数(比率): 4,000株(100%)

沿革

2004年 9月 7日	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社設立
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)
2009年 6月16日	プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社に商号変更

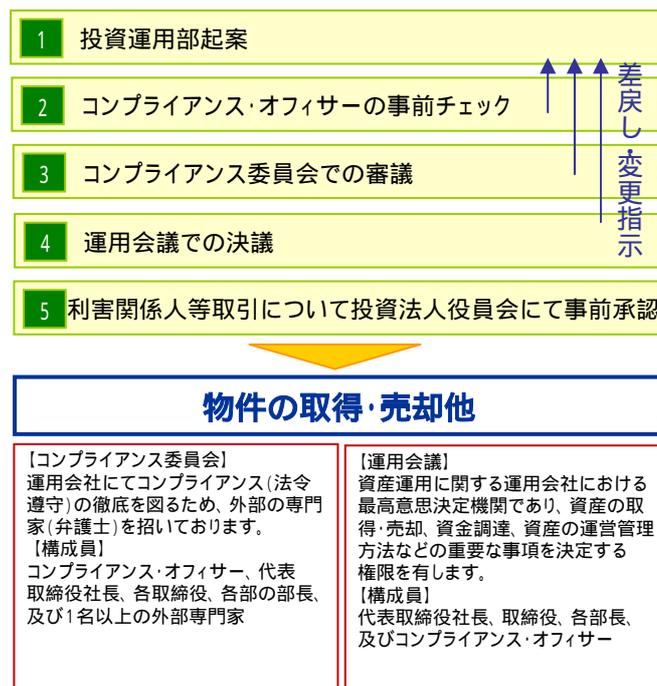
組織図

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。



お問い合わせ

プロスペクト・リート・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: 03-5221-8080 / FAX番号: 03-5221-8082
E-mail: ir@pra.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・リート投資法人に属します。