



プロスペクト・レジデンシャル投資法人 第3期(平成19年1月期)決算説明会資料



プロスペクト・レジデンシャル投資法人



プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社



1	決算ハイライト	.....	3
2	外部成長	.....	6
3	内部成長	.....	14
4	財務戦略	.....	21
5	参考資料	.....	24

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。



1

決算ハイライト



親会社とのコラボレーションによる物件の取得

- 新築物件のリーシングリスクを排除

収益の安定性を重視した追加物件の取得

- リーシングリスク及びテナント入れ替えリスク排除のため、固定賃料物件の取得

収益性を重視した物件入れ替え

- 競争激化地域の物件売却
- リファイナンスコストを考慮し、含み益を実現

高稼働率の推移・コスト削減

- 個別物件の需要動向を的確に把握したリーシング活動
- サービスの質を維持した上で運営費用を削減

リファイナンスの実施

- あおぞら銀行をアレンジャーとする既存借入金200億円の借り換え
- 今後の物件取得の機動性を確保するため、コミットメントライン70億円を設定



	第2期 (参考)	第3期 (平成18年8月1日 ~ 平成19年1月31日)		第4期業績予想	
			対前期増減		前期比
営業収益	1,981百万円	2,231百万円	249百万円	12.6%	2,019百万円
営業費用	1,192百万円	1,227百万円	35百万円	2.9%	-
営業利益	789百万円	1,003百万円	214百万円	27.2%	-
当期純利益	639百万円	743百万円	103百万円	16.2%	640百万円
一口当り分配金	8,519円	9,901円	1,382円	16.2%	8,530円
物件数(期末)	42物件	39物件	/		
総賃貸可能面積	100,135m ²	93,795m ²			
稼働率(期末)	94.8%	95.5%			
資本的支出	16百万円	25百万円			
賃貸NOI	1,416百万円	1,439百万円			

第4期(平成19年7月期:平成19年2月1日 ~ 平成19年7月31日)運用予想の前提条件

運用資産	投資口の発行	有利子負債比率	営業費用	1口当たり分配金
平成19年1月31日現在保有している39物件に、3月31日までに取得いたしました5物件及び取得契約締結済みの3物件を加えています。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19年1月31日現在の有利子負債比率は36.6%ですが、取得物件の決済に係る新規借入を勘案し、平成19年7月31日時点の有利子負債比率は約45%となることを前提としています。 有利子負債比率=有利子負債÷(有利子負債+出資総額)×100	保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については、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、建物修繕費につきましては、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。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おります。	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。なお、利益を超える金銭の分配は行わないことを前提しております。



2 外部成長



親会社とのコラボレーションによる物件の取得（築浅かつ高稼働物件の取得）

【新築物件】

メリット:

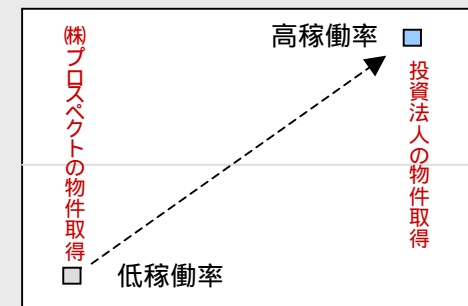
- ・物件競争力が強い
- ・修繕費用が低い


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。これにより、リースアップ期間中のコスト負担を軽減。



F024	プロスペクト初台	
	所在地	渋谷区本町1-5-17
	取得価格	730百万円
	取得日	平成19年3月15日
	建築時期	平成18年2月
	稼働率	96.1%
	構造・階数	S 3F
	賃貸可能面積	817.71㎡
	賃貸可能戸数	22戸
	鑑定評価額	730百万円

S022	プロスペクト中央林間	
	所在地	大和市中央林間5-1-10
	取得価格	700百万円
	取得日	平成19年3月15日
	建築時期	平成18年5月
	稼働率	100.0%
	構造・階数	RC 13F
	賃貸可能面積	1,098.24㎡
	賃貸可能戸数	48戸
	鑑定評価額	700百万円

F025	プロスペクト森下	
	所在地	江東区森下2-16-10
	取得価格	1,480百万円
	取得日	平成19年3月15日
	建築時期	平成18年1月
	稼働率	100.0%
	構造・階数	RC 9F
	賃貸可能面積	2,399.23㎡
	賃貸可能戸数	45戸
	鑑定評価額	1,480百万円

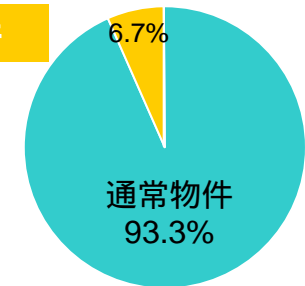


収益の安定性を重視した追加物件の取得（固定賃料物件の取得）

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。

< 当面の目標 >
固定賃料物件比率 1割程度

固定賃料物件 4物件



< 平成19年3月30日現在の状況 >

F026	プロスペクト西築鴨																		
	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>北区滝野川5-6-5</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,419百万円</td></tr> <tr><td>取得日</td><td>平成19年3月30日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成18年6月</td></tr> <tr><td>取得時稼働率</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>構造・階数</td><td>RC 15F</td></tr> <tr><td>賃貸可能面積</td><td>2,023.42㎡</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>42戸</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>1,420百万円</td></tr> </table>	所在地	北区滝野川5-6-5	取得価格	1,419百万円	取得日	平成19年3月30日	建築時期	平成18年6月	取得時稼働率	100.0%	構造・階数	RC 15F	賃貸可能面積	2,023.42㎡	賃貸可能戸数	42戸	鑑定評価額	1,420百万円
所在地	北区滝野川5-6-5																		
取得価格	1,419百万円																		
取得日	平成19年3月30日																		
建築時期	平成18年6月																		
取得時稼働率	100.0%																		
構造・階数	RC 15F																		
賃貸可能面積	2,023.42㎡																		
賃貸可能戸数	42戸																		
鑑定評価額	1,420百万円																		

S023	スカイヒルズN15																		
	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>札幌市北区北15条西3-21-319</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>932百万円</td></tr> <tr><td>取得契約締結日</td><td>平成19年3月29日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成12年3月</td></tr> <tr><td>稼働率</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>構造・階数</td><td>SRC 15F</td></tr> <tr><td>賃貸可能面積</td><td>4,754.86㎡</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>111戸</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>936百万円</td></tr> </table>	所在地	札幌市北区北15条西3-21-319	取得価格	932百万円	取得契約締結日	平成19年3月29日	建築時期	平成12年3月	稼働率	100.0%	構造・階数	SRC 15F	賃貸可能面積	4,754.86㎡	賃貸可能戸数	111戸	鑑定評価額	936百万円
所在地	札幌市北区北15条西3-21-319																		
取得価格	932百万円																		
取得契約締結日	平成19年3月29日																		
建築時期	平成12年3月																		
稼働率	100.0%																		
構造・階数	SRC 15F																		
賃貸可能面積	4,754.86㎡																		
賃貸可能戸数	111戸																		
鑑定評価額	936百万円																		

S024	スカイヒルズ栄町																		
	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>北海道千歳市栄町4-19-1</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>1,115百万円</td></tr> <tr><td>取得契約締結日</td><td>平成19年3月29日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成14年2月</td></tr> <tr><td>稼働率</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>構造・階数</td><td>RC 10F</td></tr> <tr><td>賃貸可能面積</td><td>6,775.39㎡</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>134戸</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>1,120百万円</td></tr> </table>	所在地	北海道千歳市栄町4-19-1	取得価格	1,115百万円	取得契約締結日	平成19年3月29日	建築時期	平成14年2月	稼働率	100.0%	構造・階数	RC 10F	賃貸可能面積	6,775.39㎡	賃貸可能戸数	134戸	鑑定評価額	1,120百万円
所在地	北海道千歳市栄町4-19-1																		
取得価格	1,115百万円																		
取得契約締結日	平成19年3月29日																		
建築時期	平成14年2月																		
稼働率	100.0%																		
構造・階数	RC 10F																		
賃貸可能面積	6,775.39㎡																		
賃貸可能戸数	134戸																		
鑑定評価額	1,120百万円																		

S025	ドーマー千歳																		
	<table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>北海道千歳市高台2-5-10</td></tr> <tr><td>取得価格</td><td>592百万円</td></tr> <tr><td>取得契約締結日</td><td>平成19年3月29日</td></tr> <tr><td>建築時期</td><td>平成11年3月</td></tr> <tr><td>稼働率</td><td>100.0%</td></tr> <tr><td>構造・階数</td><td>RC 6F</td></tr> <tr><td>賃貸可能面積</td><td>3,383.02㎡</td></tr> <tr><td>賃貸可能戸数</td><td>111戸</td></tr> <tr><td>鑑定評価額</td><td>596百万円</td></tr> </table>	所在地	北海道千歳市高台2-5-10	取得価格	592百万円	取得契約締結日	平成19年3月29日	建築時期	平成11年3月	稼働率	100.0%	構造・階数	RC 6F	賃貸可能面積	3,383.02㎡	賃貸可能戸数	111戸	鑑定評価額	596百万円
所在地	北海道千歳市高台2-5-10																		
取得価格	592百万円																		
取得契約締結日	平成19年3月29日																		
建築時期	平成11年3月																		
稼働率	100.0%																		
構造・階数	RC 6F																		
賃貸可能面積	3,383.02㎡																		
賃貸可能戸数	111戸																		
鑑定評価額	596百万円																		



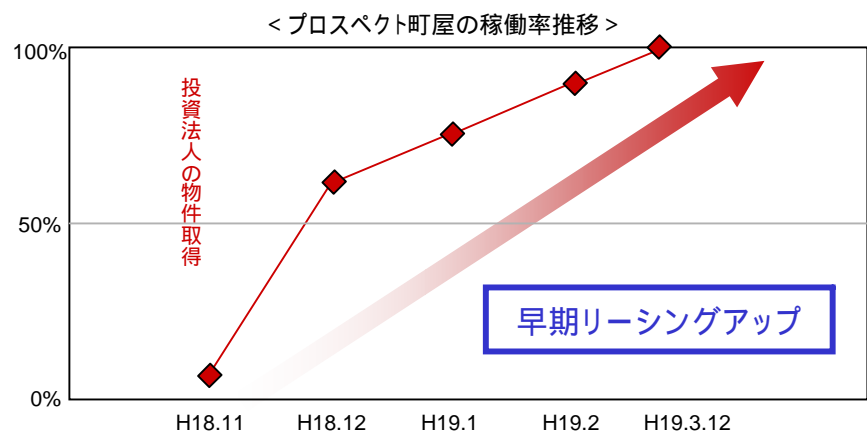
短期で稼働率の上昇が見込める好立地な新築物件の取得

F023 プロスペクト町屋



所在地	荒川区町屋3-23-20
取得価格	547百万円
取得日	平成18年11月7日
建築時期	平成18年8月
構造・階数	RC 13F
賃貸可能面積	1,169.37㎡
賃貸可能戸数	21戸
鑑定評価額	556百万円

取得理由	新築優良物件の比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図り、ポートフォリオの充実を図るために取得しました。
物件の特色	本物件は荒川区町屋に所在の新築物件です。東京メトロ千代田線、京成本線「町屋」駅から徒歩約9分に位置し、駅からの商店街通り沿いにあるため便利施設に恵まれています。千代田線「町屋」駅から「大手町」駅まで約14分と東京中心部へのアクセスも良好です。本物件は間取り2LDK、3DKとなっており、主にファミリー及びDINKS向けの物件です。



S021 プロスペクト河原町五条



所在地	京都市下京区寺町通五条上る西橋詰町758-6
取得価格	803百万円
取得日	平成19年3月15日
建築時期	平成19年1月
稼働率	- (新築のため)
構造・階数	RC 12F
賃貸可能面積	1,528.12㎡
賃貸可能戸数	52戸
鑑定評価額	804百万円

取得理由	新築優良物件の比率を高めるとともに、平均築年数の低減を図り、ポートフォリオの充実を図るために取得しました。
物件の特色	本物件は京都市下京区所在の新築物件です。京阪電気鉄道京阪本線「五条」駅より徒歩約3分に位置し、京都一の繁華街である「四条通り」に至近のエリアにあります。本物件は1Kタイプ49戸、店舗2戸、事務所1戸で、主に単身者向けの物件です。



第3期に資産譲渡

プロスペクト代々木

譲渡日	平成18年10月19日
譲渡価格	943百万円
帳簿価格	786百万円
売却損益	130百万円

プロスペクト麹町

譲渡日	平成18年10月31日
譲渡価格	2,500百万円
帳簿価格	2,361百万円
売却損益	112百万円

【譲渡資産】
 物件数: 4物件
 譲渡価格合計: 7,213百万円
 賃貸可能戸数: 169戸
 賃貸可能面積: 7,509.41㎡

プロスペクト半蔵門

譲渡日	平成18年10月31日
譲渡価格	1,350百万円
帳簿価格	1,465百万円
売却損益	130百万円

プロスペクト御茶ノ水

譲渡日	平成18年11月2日
譲渡価格	2,420百万円
帳簿価格	2,263百万円
売却損益	83百万円

競争激化地域の
物件売却

親会社との
コラボレーション
による物件取得

固定賃料物件

好立地な新築物件

資産の追加取得(契約締結含む)

物件名	建築時期	取得日 (契約日含む)	取得時 稼働率	取得価格 (予定含む)
プロスペクト町屋	平成18年8月	平成18年11月7日	-	547百万円
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	-	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	100.0%	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
プロスペクト西巣鴨	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3月29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3月29日	100.0%	1,115百万円
ドミー千歳	平成11年3月	平成19年3月29日	100.0%	592百万円

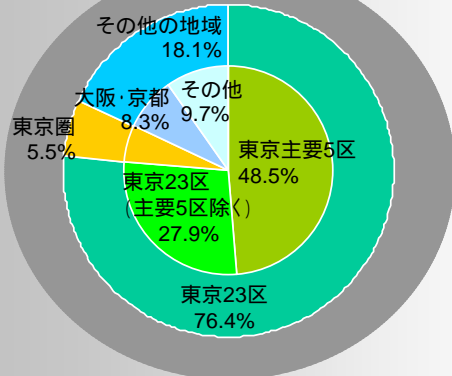
【取得資産】
 物件数: 9物件
 取得価格合計: 8,318百万円
 賃貸可能戸数: 586戸
 賃貸可能面積: 23,929.36㎡

ポートフォリオクオリティの変化 (地域別)



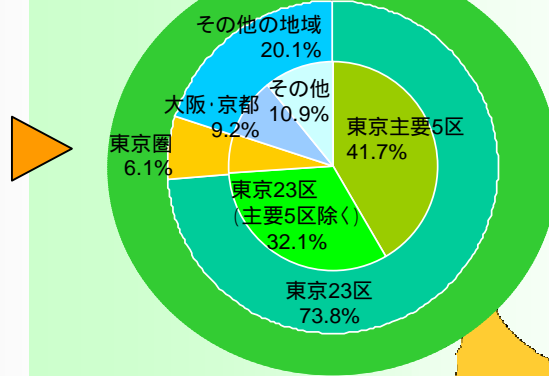
第2期 (平成18年7月31日)

42物件 58,951百万円



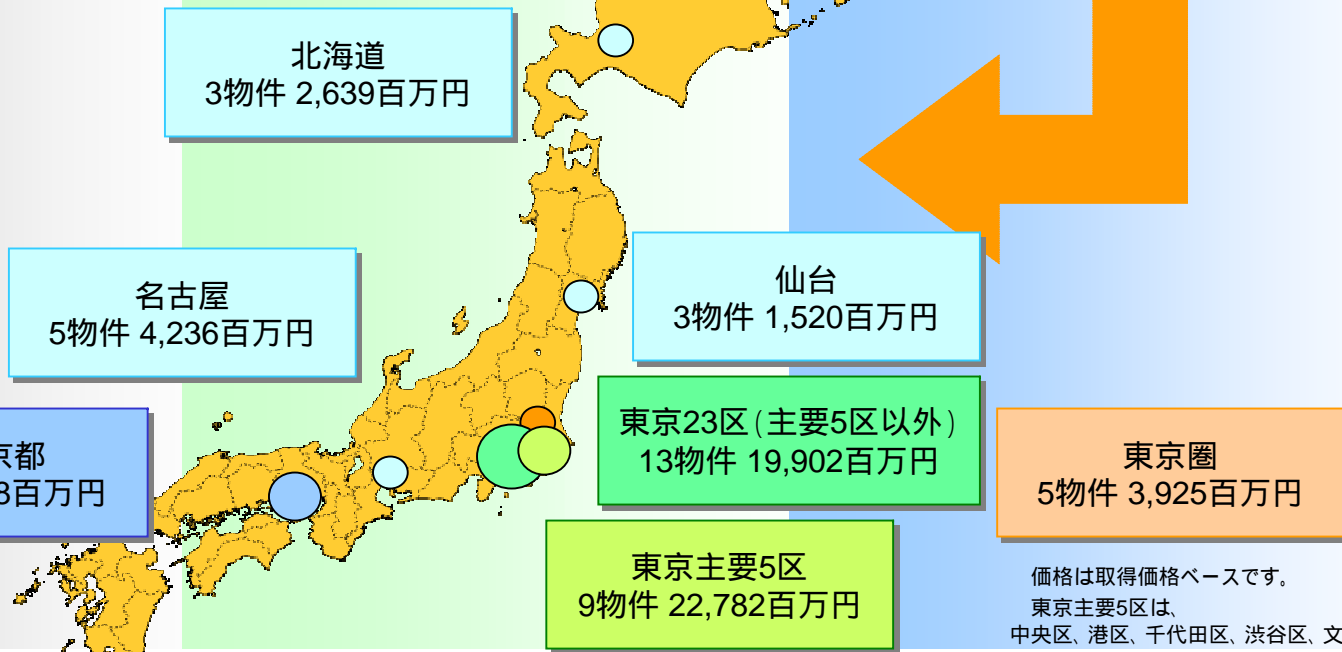
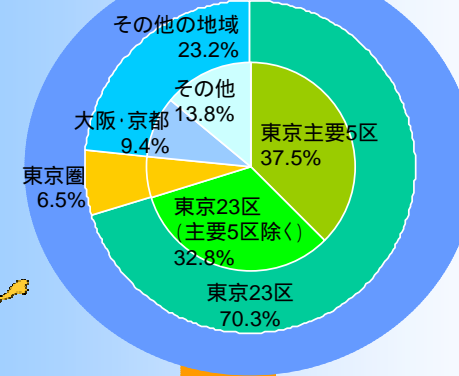
第3期 (平成19年1月31日現在)

39物件 52,941百万円



平成19年3月30日現在 (契約分含む)

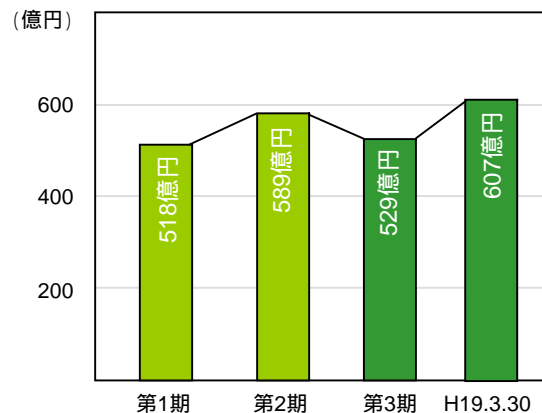
47物件 60,712百万円



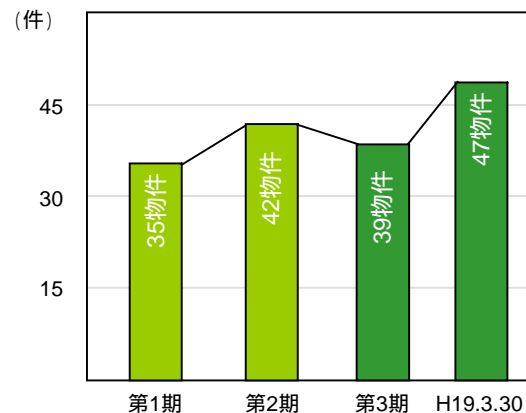
価格は取得価格ベースです。
東京主要5区は、中央区、港区、千代田区、渋谷区、文京区です。



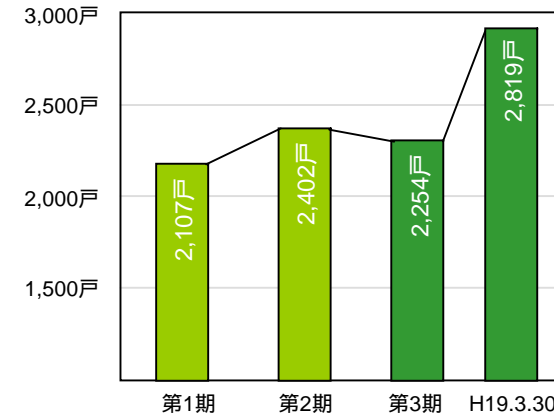
取得価格



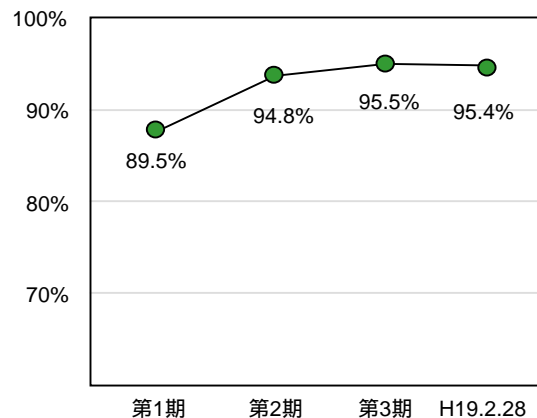
物件数



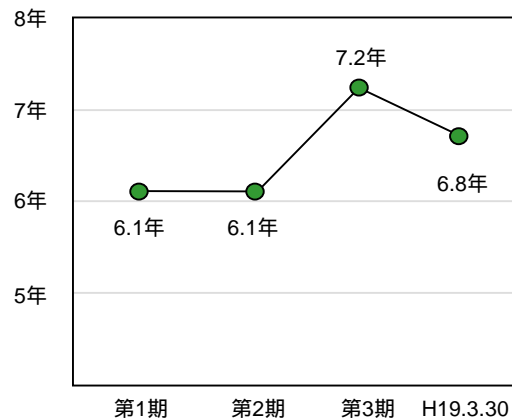
賃貸可能戸数



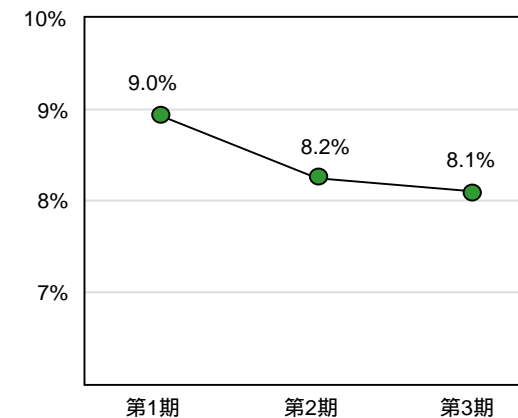
稼働率(面積ベース)



平均築年数(加重平均)



ポートフォリオPML値





資産規模

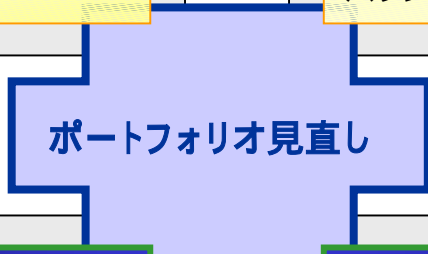
第3期末時 資産規模 529億円

▽

過度な競争による
規模拡大をしない

アロケーション

東京23区を中心に投資するものの、
バランスよく地域分散を図る



タイプ別

シングル・ファミリータイプの
割合を50%程度に

築年数

第3期末時 平均築年数7.2年

▽

入替えを行い、一定の築年数を維持
目標: 5年



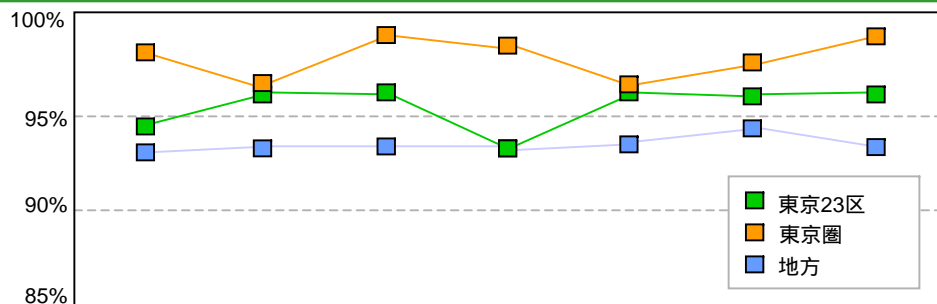
3

内部成長

稼働率の推移

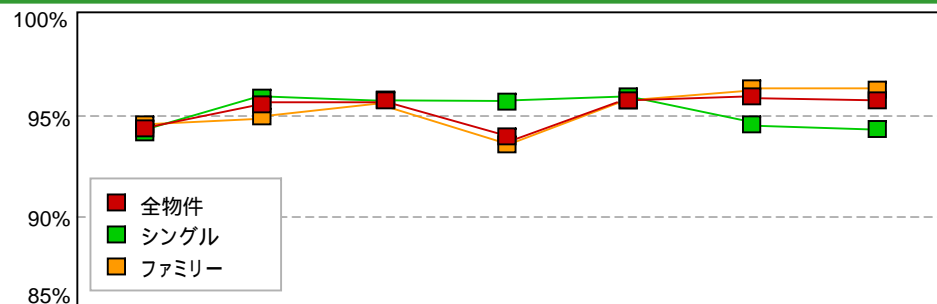


地域別



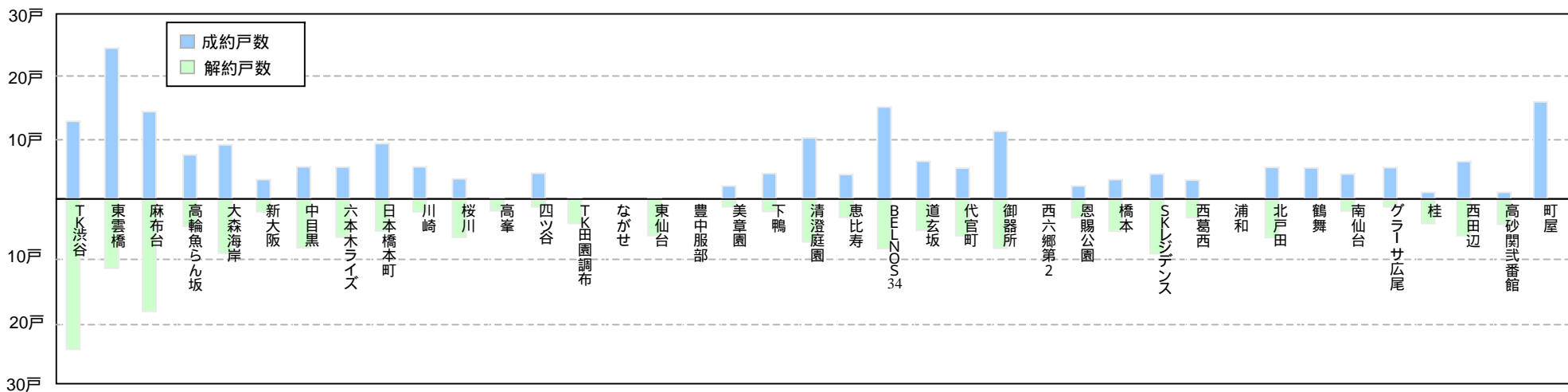
	H18.8	H18.9	H18.10	H18.11	H18.12	H19.1	H19.2
東京23区	94.8%	95.7%	95.5%	93.9%	95.9%	95.6%	95.8%
東京圏	98.3%	96.6%	98.8%	98.2%	96.5%	97.1%	98.4%
地方	93.3%	93.7%	93.8%	93.9%	94.0%	94.7%	93.8%

住居タイプ別



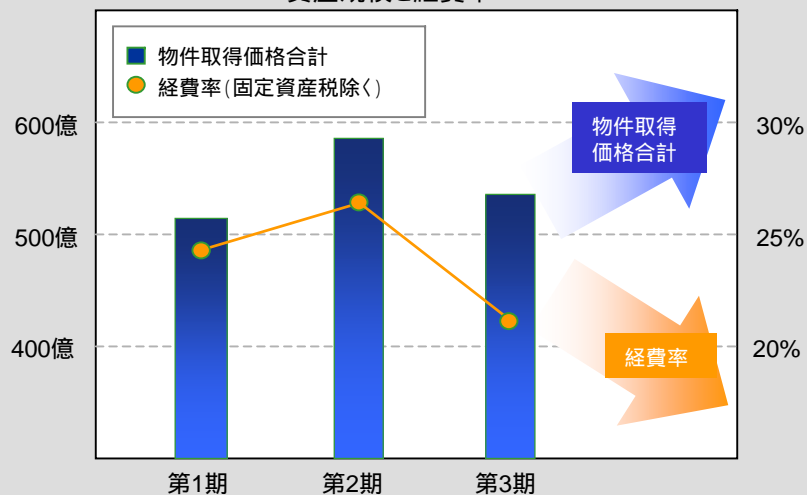
	H18.8	H18.9	H18.10	H18.11	H18.12	H19.1	H19.2
全物件	94.7%	95.2%	95.3%	94.4%	95.3%	95.5%	95.4%
シングル	94.5%	95.5%	95.3%	95.3%	95.4%	94.9%	94.7%
ファミリー	94.8%	95.0%	95.3%	93.9%	95.3%	95.8%	95.8%

第3期 成約・解約戸数 (39物件)





< 資産規模と経費率 >



第3期コストカットの現状

2006年10月、11月にPM会社・BM会社との協議により、建物管理費削減を実現

物件名	以前	コストカット後
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	451,185円	412,335円
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	249,900円	231,205円
プロスペクト清澄庭園	834,592円	808,342円
プロスペクト道玄坂	256,200円	241,500円
六本木ライズハウス	260,400円	252,000円
プロスペクト東雲橋	847,140円	805,875円
フレグランズ川崎	201,075円	193,200円
TKフラッツ田園調布アネックス	173,250円	165,900円
オーフォート西葛西	248,850円	244,650円
アプレスト桜川	171,150円	155,400円
プロスペクト桂	191,835円	182,700円
クラウンハイム西田辺	168,682円	153,825円
プロスペクト日本橋本町	218,400円	211,050円
プロスペクト恩賜公園	378,000円	373,800円
プロスペクト豊中服部	125,947円	115,500円
プロスペクト美章園	130,315円	120,750円

16物件で、総額238,889円 / 月のコストカットを実現

第4期以降に更なるコストカットの推進



建物管理費の削減

PM会社・BM会社との協議により建物管理費を削減(予定)

物件名	従前	コストカット後
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	412,335円	410,025円
メゾン・ド・ヴィレ麻布台	469,339円	464,257円
パークテラス恵比寿	397,425円	395,955円
プロスペクト清澄庭園	808,342円	543,250円
プロスペクト大森海岸	460,740円	433,180円
エンゼルハイム西六郷第2	547,050円	520,695円
プロスペクト道玄坂	241,500円	201,600円
六本木ライズハウス	252,000円	226,800円
TKフラッツ渋谷	2,205,000円	1,968,750円
プロスペクト東雲橋	805,875円	683,550円
フレグランス川崎	193,200円	176,400円
TKフラッツ田園調布アネックス	165,900円	150,150円
ディム橋本	259,875円	233,625円
オーフォート西葛西	244,650円	226,800円
リビングステージ南仙台	223,650円	164,345円
リビングステージ東仙台	231,000円	167,459円
高砂関式番館	218,400円	208,245円
プロスペクト・グラサ広尾	483,000円	426,169円
SKレジデンス	493,500円	401,070円

実施予定: 4月以降
 対象物件: 19物件
 削減目標: 総額1,110,456円/月

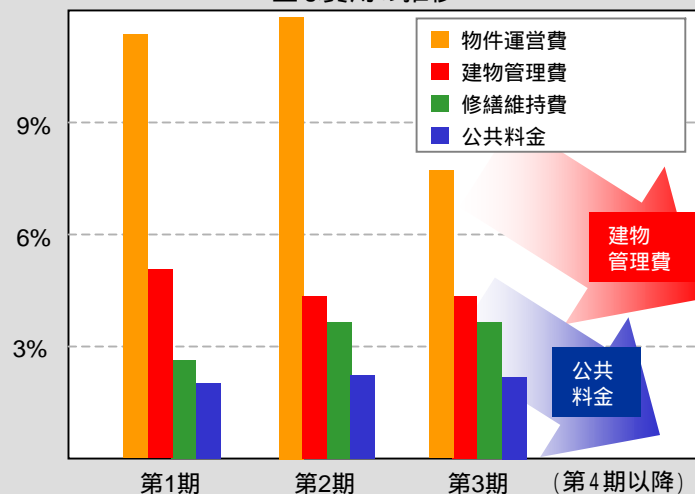
共用部分のコスト削減

PM会社・電力会社との協議により、共用部分の電気代などを削減

実施予定: 1月~2月
 対象物件: 7物件
 総額206,047円/期(試算ベース)

実施予定: 4月~5月
 対象物件: 10物件
 総額1,052,012円/期(試算ベース)

< 主な費用の推移 >





第3期の賃料引き上げ実績

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
約20物件において、賃料引き上げを実施しました。

例: プロスペクト東雲橋: 総額で約13万円賃料引き上げ

賃貸マーケット分析 (物件特性の把握など)

今後の施策

アップサイド

プロスペクト東雲橋



フラット

エンゼルハイム西六郷第2



ディフェンシブ

ユーハウス御器所



積極的に賃料引き上げを展開

賃料引き上げに努めます

賃料維持に努めます

アップサイドを重点的に賃料引き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



ユーハウス御器所



The diagram shows a comparison between the current state of the apartment building and its planned future state. On the left, a photograph labeled '現況写真' (Current Photo) shows a multi-story building with a somewhat aged facade. A yellow arrow points from this photo to a larger architectural rendering on the right labeled '完成予想図' (Completion Forecast Diagram). This rendering shows the same building after renovation, with a more modern and colorful facade. A yellow arrow also points from the '完成予想図' to a box on the right containing a list of renovation work items. Below the rendering, a box indicates the completion date: '工事完了予定:平成19年6月' (Work completion scheduled for June 2007).

- ・物件価値の維持
- ・賃料維持
- ・周辺物件との競争力強化
(新規入居者増加、解約減少)

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
カラーコーディネイト



PM会社との連携

テナントに最も近い立場であるPM会社と連携し、テナントの潜在的なニーズを掘り起こし、顧客満足度の向上を図ります。

【実績】

- ・3点ユニットの改修
- ・ディンプルキーの交換など

CS調査

定期的にCS調査を実施することにより、テナントの潜在的なニーズを収集します。ご要望を吟味した結果、適宜改善に努め、顧客満足度の向上を図ります。

【実績】

- ・駐輪場の屋根設置
- ・玄関前リフォーム
- ・防犯カメラの設置など

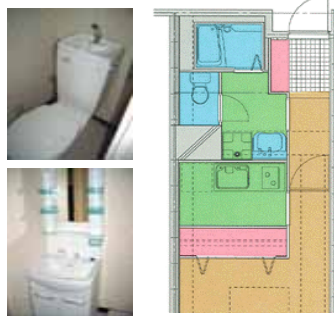
顧客ニーズ

潜在ニーズ

実例：3点ユニット セパレートタイプ



< 施工後 >



実例：駐輪場の屋根設置



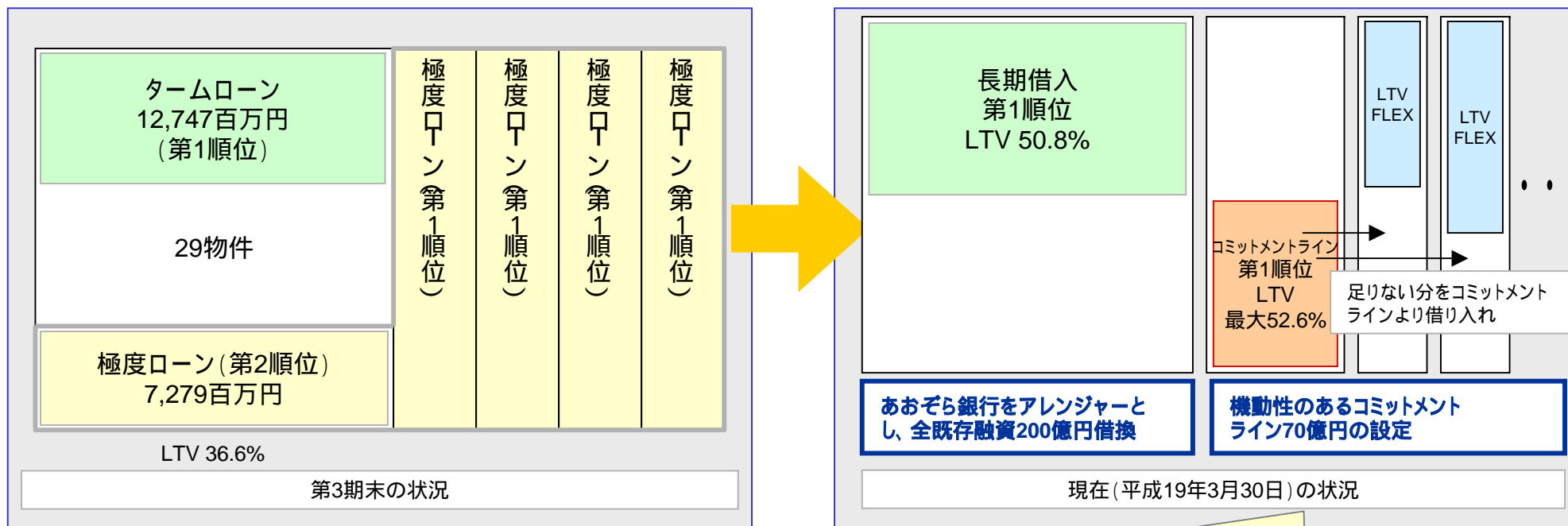
< 施工後 >





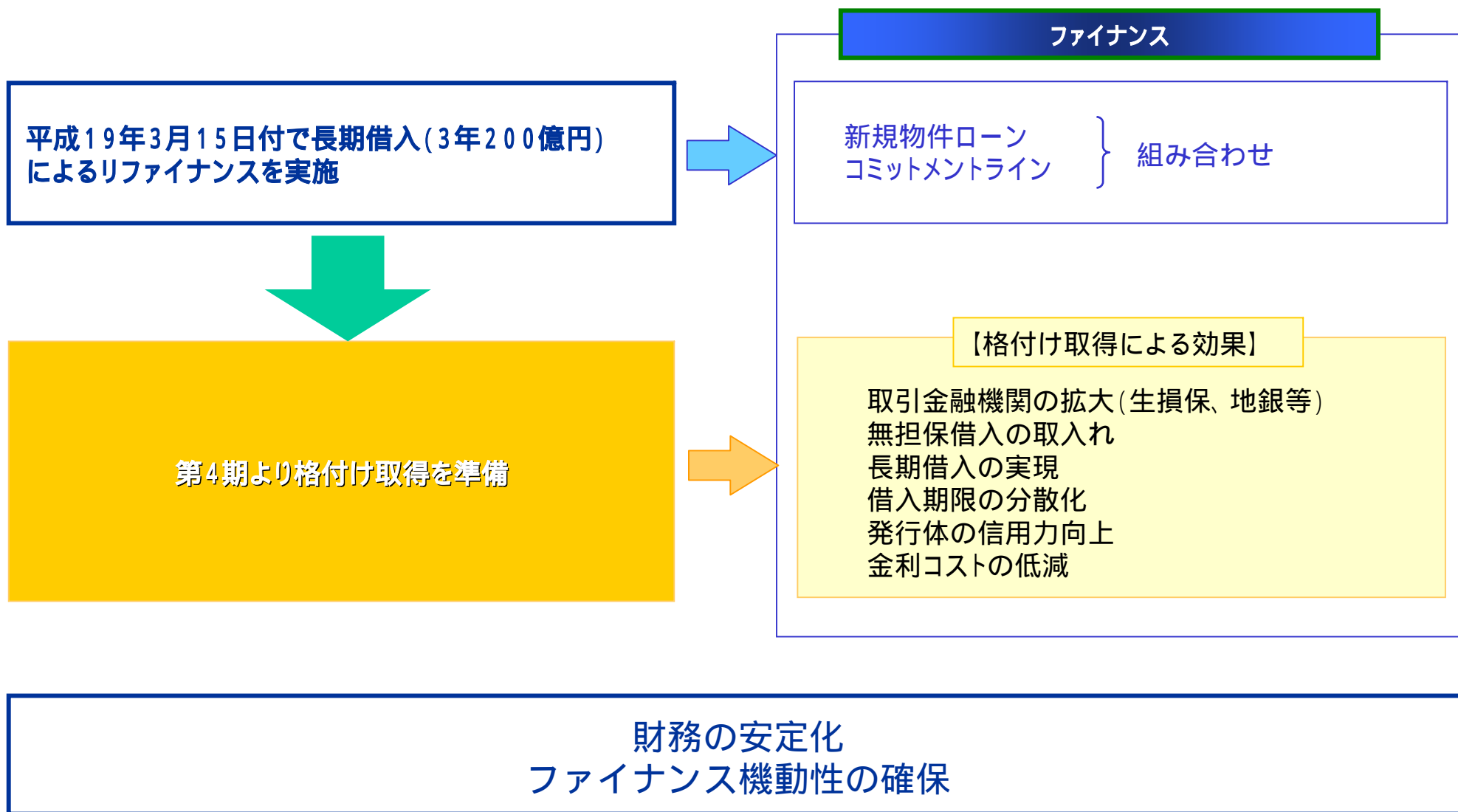
4

財務戦略



- 長期借入による財務の安定性
- コミットメントラインの設定により機動的調達
- 新規レンダー発掘が容易
- 新規ローン借入条件の柔軟性向上

LTVとは: 有利子負債比率=有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100





5

参考資料



第3期(平成18年8月1日～平成19年1月31日)

(単位:千円)	第3期		第2期		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
営業収益	2,231,175	100.0	1,981,690	100.0	249,485	12.6
賃貸事業収入	1,809,251	81.0	1,830,740	92.4	21,488	1.1
不動産等売却益	326,161	14.6	-	-	326,161	-
その他賃貸事業収入	95,762	4.2	150,950	7.6	55,187	36.5
営業費用	1,227,234	55.0	1,192,145	60.2	35,088	2.9
賃貸事業費用	852,118	38.1	964,665	48.7	112,548	11.6
不動産等売却損	130,567	5.8	-	-	130,567	-
資産運用報酬	115,738	5.1	122,496	6.2	6,758	5.5
資産保管委託報酬	2,962	0.1	3,158	0.2	196	6.2
一般事務委託報酬	16,978	0.7	17,973	0.9	995	5.55
役員報酬	3,600	0.1	3,600	0.2	0	0.0
その他営業費用	105,268	4.7	80,250	4.0	25,017	31.2
営業利益	1,003,941	45.0	789,545	39.8	214,396	27.2
営業外収益	407	0.0	216	0.0	190	88.1
受取利息	245	0.0	7	0.0	237	3280.9
その他営業外収益	162	0.0	209	0.0	47	22.5
営業外費用	259,773	11.6	149,043	7.5	110,729	74.3
支払利息	121,319	5.4	98,603	5.0	22,716	23.0
融資関連費用	137,244	6.1	49,020	2.5	88,224	179.9
その他営業外費用	1,209	0.0	1,419	0.1	210	14.8
経常利益	744,574	33.4	640,717	32.3	103,856	16.2
税引前当期純利益	744,574	33.4	640,717	32.3	103,856	16.2
法人税等	1,002	0.0	975	0.0	27	2.8
当期純利益	743,572	33.3	639,742	32.3	103,829	16.2
前期繰越利益	4	0.0	38	0.0	34	89.3
当期末処分利益	743,576	33.3	639,780	32.3	103,795	16.2

不動産賃貸事業損益

(単位:千円)	第3期	第2期	増減額
不動産賃貸事業収入	1,905,014	1,981,690	76,676
賃貸料	1,654,469	1,677,664	23,195
共益費	65,651	65,163	488
駐車場収入	69,655	67,415	2,240
付帯収入	19,475	20,496	1,021
その他賃貸事業収入	95,762	150,950	55,188
不動産賃貸事業費用	852,118	964,665	112,547
業務管理費	144,354	236,250	91,896
修繕費	70,555	72,997	2,442
水道光熱費	39,184	39,650	466
公租公課	71,615	70,788	827
損害保険料	6,801	6,890	89
信託報酬	30,758	33,850	3,092
減価償却費	386,939	399,481	12,542
その他賃貸事業費用	101,908	104,755	2,847
不動産賃貸事業損益	1,052,895	1,017,025	35,870



第3期(平成19年1月31日現在)

(単位:千円)		第3期		第2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	3,006,108	5.3	3,384,594	5.3	378,486	11.2
	現金及び預金	1,375,115	2.4	1,762,018	2.8	386,903	21.9
	信託現金及び預金	1,498,817	2.6	1,531,920	2.4	33,102	2.1
	デリバティブ資産	2,962	0.0	7,339	0.0	4,376	59.6
	その他流動資産	129,212	0.2	83,316	0.1	45,896	55.0
	固定資産	53,749,749	94.7	60,374,361	94.7	6,623,728	11.0
	有形固定資産	53,732,698	94.7	60,356,426	94.7	6,623,728	10.9
	建物等	807,663	1.4	824,609	1.3	13,117	1.5
	土地	794,545	1.3	794,545	1.2	0	0.0
	信託建物等	23,008,657	40.5	26,464,007	41.5	3,455,352	13.0
	信託土地	29,121,832	51.3	32,273,264	50.6	3,151,432	9.7
	無形固定資産	5,889	0.0	6,610	0.0	721	10.9
	その他無形固定資産	5,889	0.0	6,610	0.0	721	10.9
投資その他の資産	11,206	0.0	11,323	0.0	117	1.0	
資産合計	56,755,902	100.0	63,758,956	100.0	7,003,053	11.0	
負債の部	流動負債	20,654,822	36.4	27,692,072	43.4	7,037,249	25.4
	未払金等	417,212	0.4	286,491	0.4	130,721	45.6
	短期借入金	7,279,306	12.8	14,170,000	22.2	6,890,694	48.6
	一年以内返済予定長期借入金	12,747,125	22.4	13,000,000	20.4	252,875	1.9
	前受金	211,177	0.3	235,581	0.4	24,404	10.3
	固定負債	732,702	1.3	797,924	1.3	65,221	8.2
	預り敷金保証金	732,702	1.3	797,924	1.3	65,221	8.2
	長期借入金	0	0.0	0	0.0	0	0.0
負債合計	21,387,525	37.7	28,489,997	44.7	7,102,471	24.9	
純資産の部	投資主資本	35,365,414	62.3	35,261,619	55.3	103,795	0.3
	出資総額	34,621,838	61.0	34,621,838	54.3	0	0.0
	剰余金	743,576	1.3	639,780	1.0	103,795	16.2
	評価・換算差額等	2,962	0.0	7,339	0.0	4,376	59.6
	繰延ヘッジ損益	2,962	0.0	7,339	0.0	4,376	59.6
純資産合計	35,368,377	62.3	35,268,958	55.3	99,418	0.3	
負債・純資産合計	56,755,902	100.0	63,758,956	100.0	7,003,053	11.0	



第3期(平成19年1月31日現在)

(単位:千円)	第3期	第2期	増減
. 営業活動によるキャッシュフロー			
税引前当期純利益	744,754	640,717	103,856
減価償却費	387,661	400,082	12,421
受取利息	245	7	237
支払利息	121,319	98,603	22,716
営業未収入金の増加・減少額	3,617	11,959	15,576
未収入金の増加・減少額	108	1,397	1,288
未収消費税等の増加・減少額	4,646	26,728	22,081
前払費用の増加・減少額	54,266	6,623	60,890
その他流動資産の増加・減少額	-	360	360
営業未払金の増加・減少額	21,294	16,039	37,333
未払金の増加・減少額	3,261	22,747	19,485
未払消費税等の増加・減少額	152,017	-	152,017
未払費用の増加・減少額	2,334	97,354	99,689
前受金の増加・減少額	24,403	38,792	63,196
長期前払費用の増加・減少額	-	19,817	19,817
信託有形固定資産の売却による減少額	6,877,064	-	6,877,064
その他	57	127	69
小計	8,185,261	1,311,930	6,873,330
利息の受取額	245	7	237
利息の支払額	121,319	98,603	22,716
法人税等の支払額	997	1,556	558
営業活動によるキャッシュフロー	8,063,189	1,211,778	6,851,410

(単位:千円)	第3期	第2期	増減
. 投資活動によるキャッシュフロー			
有形固定資産の取得による支出	400	873,906	873,506
信託有形固定資産の取得による支出	636,666	6,390,183	5,753,516
無形固定資産の取得による支出	-	7,211	7,211
預り敷金保証金の収入	63,870	210,941	147,071
預り敷金保証金の支出	129,092	79,914	49,117
その他	117	452	569
投資活動によるキャッシュフロー	702,171	7,140,727	6,438,555
. 財務活動によるキャッシュフロー			
短期借入金の借入による収入	6,050,000	7,390,000	1,340,000
短期借入金の返済による支出	12,940,693	-	12,940,693
長期借入金の返済による支出	252,874	-	252,874
分配金の支払額	637,455	442,812	194,643
財務活動によるキャッシュフロー	7,781,023	6,947,187	14,728,211
. 現金及び現金同等物の増加・減少額	420,005	1,018,239	1,438,244
. 現金及び現金同等物の期首残高	3,293,939	2,275,700	1,018,239
. 現金及び現金同等物の期末残高	2,873,933	3,293,939	420,005



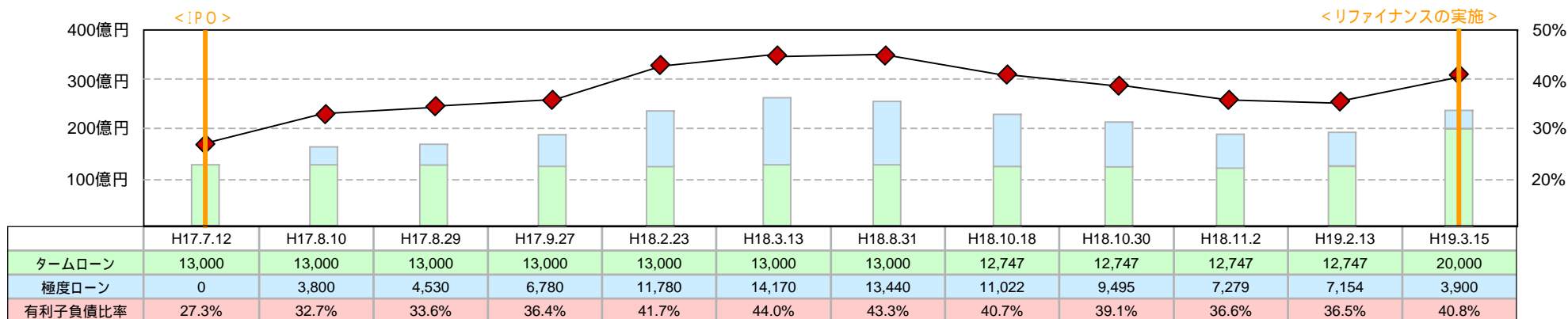
借入

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	借入 金利	返済期日	資金用途
株式会社あおぞら銀行	H19.2.15	4,800	変動	H19.3.15	借入金の返済
株式会社あおぞら銀行	H19.3.15	5,000	変動	H22.3.15	借入金の返済
株式会社三井住友銀行	H19.3.15	3,000	変動	H22.3.15	借入金の返済
住友信託銀行株式会社	H19.3.15	1,000	変動	H22.3.15	借入金の返済
株式会社武蔵野銀行	H19.3.15	1,000	変動	H22.3.15	借入金の返済
リーマン・ブラザーズ証券株式会社	H19.3.15	9,500	変動	H22.3.15	借入金の返済
NTTファイナンス株式会社	H19.3.15	500	変動	H22.3.15	借入金の返済
株式会社あおぞら銀行	H19.3.15	2,785	変動	H19.6.15	不動産信託受益券の購入
農林中央金庫	H19.3.15	1,114	変動	H19.6.15	不動産信託受益券の購入
三菱UFJ信託銀行株式会社	H19.3.30	1,500	変動	H19.9.28	不動産信託受益券の購入

返済

借入先	借入日	返済金額 (百万円)	借入 金利	返済日	返済方法
株式会社あおぞら銀行	H18.2.15	3,940	変動	H19.2.15	期限到来に伴う返済
中央三井信託銀行株式会社	H18.2.15	985	変動	H19.2.15	期限到来に伴う返済
中央三井信託銀行株式会社	H17.7.14	2,451	変動	H19.3.15	期限前弁済
三菱UFJ信託銀行株式会社	H17.7.14	2,451	変動	H19.3.15	期限前弁済
農林中央金庫	H17.7.14	1,961	変動	H19.3.15	期限前弁済
住友信託銀行株式会社	H17.7.14	1,961	変動	H19.3.15	期限前弁済
株式会社三井住友銀行	H17.7.14	1,961	変動	H19.3.15	期限前弁済
株式会社みずほ銀行	H17.7.14	1,961	変動	H19.3.15	期限前弁済
株式会社あおぞら銀行	H19.2.15	4,800	変動	H19.3.15	期限到来に伴う返済
株式会社りそな銀行	H18.3.15	2,354	変動	H19.3.15	期限到来に伴う返済

LTVの推移



LTVとは: $\text{有利子負債比率} = \text{有利子負債} \div (\text{有利子負債} + \text{出資総額}) \times 100$

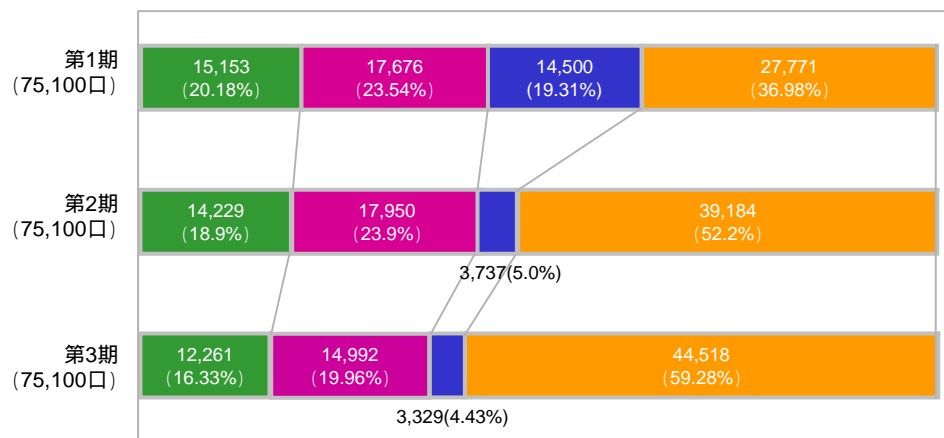


所有者別投資主・投資口数

<所有者別投資主数>

	第1期		第2期		第3期	
■ 個人・その他	6,098人	94.26%	5,474人	94.4%	5,025人	93.49%
■ 金融機関(証券会社含む)	80人	1.24%	72人	1.2%	68人	1.26%
■ その他国内法人	242人	3.74%	188人	3.2%	163人	3.03%
■ 外国法人・個人	49人	0.76%	64人	1.1%	119人	2.22%
合計	6,469人	-	5,798人	-	5,375人	-

<所有者別投資口数>



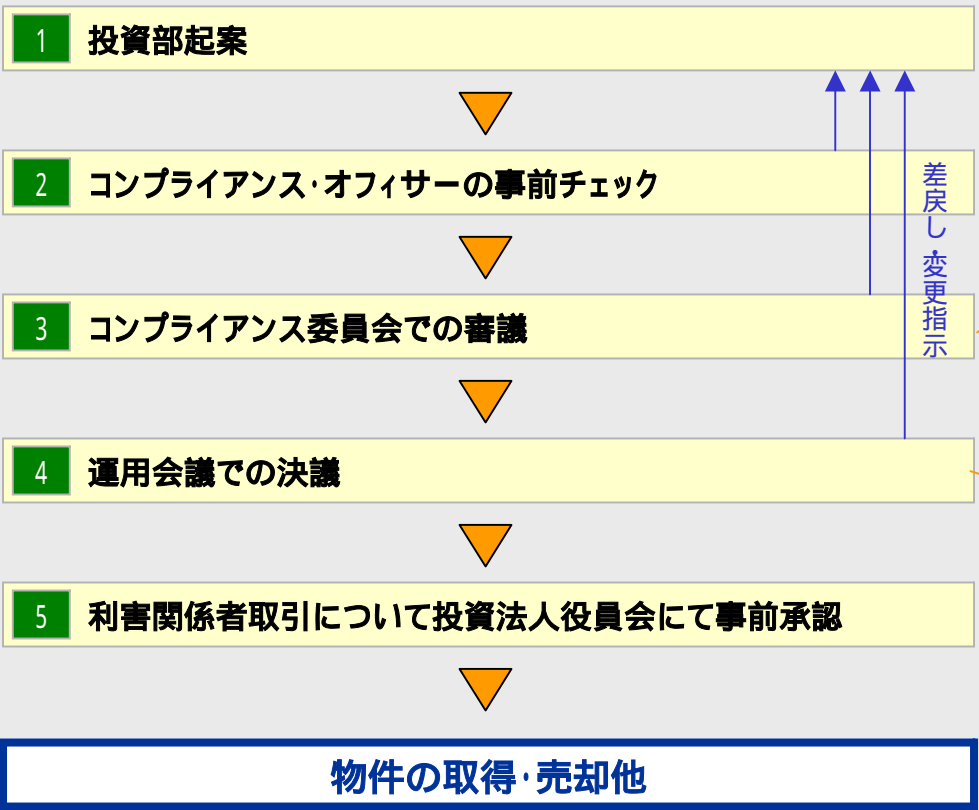
所有者別投資主・投資口数

順位	投資主名	保有口数	比率 (%)
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 506155	7,086	9.4
2	日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	5,039	6.7
3	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	3,855	5.1
4	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,840	5.1
5	ジェーピー モルガン チェース バンク 380084	3,713	4.9
6	ルクセンブルグ オフショア ジャスディック レンディング アカウト	3,208	4.3
7	シージーエムエルアイピーピー カスタマー コラテラル アカウト	2,962	3.9
8	エイチエスピーシー バンク ピーエルシー クライアーツ ノンタックス トリーティ	1,935	2.6
9	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 アカウト	1,902	2.5
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,689	2.2
	合計	35,229	46.9



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。








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(法令順守)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



		シングルタイプ					
		S001	S002	S003	S004	S005	
物件概要		TKフラッツ渋谷	プロスペクト東雲橋	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	プロスペクト大森海岸	
	所在地	渋谷区円山町26-7	江東区東雲1-1-7	港区麻布台2-3-7	港区高輪1-5-14	大田区大森北2-12-3	
	建築時期	平成14年11月	平成16年3月	平成13年5月	平成11年3月	平成15年2月	
	取得時期	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	
	取得時鑑定評価額	6,220百万円	3,230百万円	2,690百万円	1,740百万円	1,770百万円	
	取得価格	6,399百万円	3,353百万円	2,720百万円	1,768百万円	1,807百万円	
	賃貸可能面積	6,903.54㎡	4,849.20㎡	2,567.09㎡	1,778.37㎡	2,478.04㎡	
	賃貸可能戸数	194戸	171戸	91戸	70戸	89戸	
取得時直接還元利回り	4.8%	5.3%	4.9%	5.0%	5.1%		
物件写真							
	第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
		期末評価価格	6,430百万円	3,440百万円	2,720百万円	1,810百万円	1,790百万円
		稼働率(面積ベース)	92.6%	98.2%	95.5%	100.0%	99.0%
	第三期業績	(A) 賃貸事業収益	195,357千円	113,922千円	79,786千円	54,741千円	57,559千円
(B) 賃貸事業費用		43,758千円	20,898千円	19,299千円	10,508千円	10,507千円	
(C) 減価償却費		32,655千円	23,385千円	12,341千円	6,512千円	9,357千円	
(D) 賃貸事業損益		118,944千円	69,638千円	48,145千円	37,720千円	37,694千円	
(E) 資本の支出		0	0	0	0	0	

賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



		シングルタイプ				
物件概要		S006	S007	S008	S009	S011
		アprest新大阪	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
	所在地	大阪市淀川区宮原5-2-25	目黒区中目黒2-8-23	港区六本木3-16-5	中央区日本橋本町4-6-9	川崎市川崎区宮前町8-10
	建築時期	平成8年3月	平成11年2月	平成15年3月	平成16年11月	平成15年9月
	取得時期	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月
	取得時鑑定評価額	1,763百万円	1,170百万円	1,140百万円	1,030百万円	600百万円
	取得価格	1,826百万円	1,189百万円	1,184百万円	1,070百万円	624百万円
	賃貸可能面積	2,984.64 m ²	1,275.00m ²	1,209.87 m ²	1,290.49 m ²	1,065.96 m ²
	賃貸可能戸数	92戸	50戸	34戸	50戸	45戸
取得時直接還元利回り	6.0%	4.9%	4.9%	5.1%	5.6%	
物件写真						
第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	期末評価価格	1,824百万円	1,220百万円	1,140百万円	1,030百万円	609百万円
	稼働率	87.5%	96.0%	90.4%	97.9%	97.7%
第三期業績	(A) 賃貸事業収益	100,948千円	37,803千円	32,727千円	35,218千円	22,850千円
	(B) 賃貸事業費用	50,307千円	8,384千円	7,092千円	6,801千円	5,728千円
	(C) 減価償却費	19,747千円	5,200千円	5,292千円	6,475千円	5,441千円
	(D) 賃貸事業損益	30,893千円	24,218千円	20,343千円	21,941千円	11,680千円
	(E) 資本的支出	168千円	0	0	0	0

賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



		シングルタイプ				
物件概要		S 012	S 013	S 014	S 015	S 016
		アプレスト桜川	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
	所在地	大阪市浪速区桜川1-4-28	名古屋市昭和区妙見町75-1	名古屋市昭和区神村町1-31-1	大田区田園調布1-11-2	大阪府東大阪市横沼町1-8-17
	建築時期	平成12年8月	平成元年3月	昭和63年2月	平成11年3月	平成11年3月
	取得時期	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月
	取得時鑑定評価額	497百万円	309百万円	263百万円	240百万円	200百万円
	取得価格	516百万円	322百万円	275百万円	249百万円	209百万円
	賃貸可能面積	1,009.92 m ²	946.04m ²	765.90 m ²	429.50 m ²	532.98 m ²
	賃貸可能戸数	48戸	36戸	36戸	14戸	26戸
取得時直接還元利回り	5.6%	5.7%	5.9%	5.9%	6.3%	
物件写真						
第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	期末評価価格	505百万円	276百万円	240百万円	224百万円	200百万円
	稼働率	97.9%	94.5%	100.0%	71.3%	100.0%
第三期業績	(A) 賃貸事業収益	19,390千円	12,330千円	11,162千円	9,043千円	8,974千円
	(B) 賃貸事業費用	5,989千円	5,103千円	4,404千円	3,480千円	2,494千円
	(C) 減価償却費	5,501千円	1,925千円	1,445千円	2,005千円	2,490千円
	(D) 賃貸事業損益	7,899千円	5,302千円	5,312千円	3,558千円	3,989千円
	(E) 資本的支出	0	634千円	0	0	572千円



賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



		シングルタイプ				
		S017	S018	S019	S020	
物件概要		リビングステージ東仙台	プロスペクト豊中服部	プロスペクト美章園	プロスペクト下鴨	
	所在地	仙台市宮城野区新田2-18-25	大阪府豊中市服部元町2-2-18	大阪市東住吉区北田辺2-2-20	京都市左京区下鴨西本町48-2	
	建築時期	平成8年7月	平成17年12月	平成17年10月	平成18年2月	
	取得時期	平成17年8月	平成18年2月	平成18年2月	平成18年3月	
	取得時鑑定評価額	455百万円	439百万円	395百万円	423百万円	
	取得価格	435百万円	396百万円	376百万円	411百万円	
	賃貸可能面積	1,539.41 m ²	986.34 m ²	901.15 m ²	675.51 m ²	
	賃貸可能戸数	52戸	34戸	26戸	31戸	
	取得時直接還元利回り	6.0%	5.3%	5.7%	5.1%	
物件写真						
	第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日
		期末評価価格	431百万円	452百万円	382百万円	383百万円
		稼働率	86.8%	100.0%	100.0%	96.9%
第三期業績	(A) 賃貸事業収益	19,003千円	15,048千円	13,533千円	11,456千円	
	(B) 賃貸事業費用	6,358千円	2,023千円	2,055千円	2,624千円	
	(C) 減価償却費	4,928千円	4,628千円	3,357千円	3,389千円	
	(D) 賃貸事業損益	7,717千円	8,396千円	8,121千円	5,442千円	
	(E) 資本の支出	0	0	0	0	

賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



		ファミリータイプ					
物件概要		F001	F002	F003	F004	F005	
		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	江東区清澄1-5-18	渋谷区恵比寿2-29-2	葛飾区東新小岩3-4-16	渋谷区道玄坂1-17-6	名古屋市東区代官町15-3	
	建築時期	平成14年2月	平成12年10月	平成3年5月	平成17年2月	昭和61年3月	
	取得時期	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	
	取得時鑑定評価額	2,730百万円	2,670百万円	2,450百万円	2,230百万円	1,520百万円	
	取得価格	2,780百万円	2,712百万円	2,534百万円	2,294百万円	1,548百万円	
	賃貸可能面積	5,556.73㎡	2,705.09 ㎡	5,321.89 ㎡	2,058.53 ㎡	5,944.44 ㎡	
	賃貸可能戸数	77戸	51戸	100戸	47戸	96戸	
取得時直接還元利回り	5.1%	4.7%	5.6%	4.9%	6.0%		
物件写真							
	第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
		期末評価価格	2,900百万円	2,670百万円	2,410百万円	2,150百万円	1,434百万円
		稼働率	98.7%	97.7%	92.3%	92.2%	98.3%
	第三期業績	(A) 賃貸事業収益	97,919千円	78,517千円	89,318千円	59,699千円	61,961千円
(B) 賃貸事業費用		23,263千円	14,226千円	29,559千円	9,756千円	14,928千円	
(C) 減価償却費		17,852千円	13,793千円	26,912千円	9,242千円	10,893千円	
(D) 賃貸事業損益		56,804千円	50,498千円	32,846千円	40,701千円	36,139千円	
(E) 資本の支出		0	0	7,273千円	0	1,143千円	

賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



		ファミリータイプ				
		F006	F007	F008	F009	F010
		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
物件概要	所在地	名古屋市昭和区石仏町2-1-40	大田区西六郷4-13-7	江東区大島1-5-1	相模原市橋本3-20-17	豊島区南大塚3-41-2
	建築時期	平成3年2月	平成9年5月	平成17年2月	昭和62年8月	平成2年2月
	取得時期	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月
	取得時鑑定評価額	1,378百万円	1,347百万円	1,180百万円	975百万円	983百万円
	取得価格	1,406百万円	1,401百万円	1,196百万円	992百万円	1,020百万円
	賃貸可能面積	5,127.19 m ²	2,776.64 m ²	2,033.77 m ²	3,170.41 m ²	1,624.49 m ²
	賃貸可能戸数	78戸	40戸	61戸	92戸	30戸
	取得時直接還元利回り	6.1%	6.2%	5.2%	6.0%	5.3%
物件写真						
第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	期末評価価格	1,344百万円	1,342百万円	1,190百万円	1,030百万円	976百万円
	稼働率	91.1%	100.0%	100.0%	93.6%	91.9%
第三期業績	(A) 賃貸事業収益	56,540千円	52,818千円	41,115千円	41,275千円	35,484千円
	(B) 賃貸事業費用	21,388千円	11,786千円	6,494千円	10,072千円	12,604千円
	(C) 減価償却費	12,079千円	9,965千円	11,120千円	7,648千円	5,621千円
	(D) 賃貸事業損益	23,073千円	31,067千円	23,500千円	23,555千円	17,258千円
	(E) 資本の支出	11,781千円	1,362千円	0	179千円	0

賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



		ファミリータイプ				
物件概要		F011	F012	F013	F014	F017
		オーフォート西葛西	ガーデンシティ浦和	ガーデンシティ北戸田	ユーハウス鶴舞	リビングステージ南仙台
	所在地	江戸川区西葛西3-10-25	さいたま市浦和区常盤10-17-16	戸田市笹目4-40-1	名古屋市中区千代田2-10-24	仙台市太白区西中田4-3-5
	建築時期	平成14年1月	平成5年2月	平成5年6月	平成3年2月	平成7年4月
	取得時期	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年7月	平成17年8月
	取得時鑑定評価額	889百万円	855百万円	697百万円	667百万円	286百万円
	取得価格	927百万円	878百万円	731百万円	685百万円	275百万円
	賃貸可能面積	1,960.00 m ²	2,468.51 m ²	3,678.83 m ²	2,262.63 m ²	1,277.10 m ²
	賃貸可能戸数	28戸	30戸	49戸	34戸	27戸
取得時直接還元利回り	5.2%	5.5%	6.2%	5.8%	6.0%	
物件写真						
第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
	期末評価価格	855百万円	868百万円	675百万円	571百万円	284百万円
	稼働率	96.4%	100.0%	98.0%	100.0%	88.9%
第三期業績	(A) 賃貸事業収益	31,070千円	29,790千円	35,701千円	26,602千円	12,540千円
	(B) 賃貸事業費用	6,690千円	5,032千円	11,026千円	9,231千円	4,804千円
	(C) 減価償却費	5,303千円	6,763千円	7,274千円	7,511千円	3,194千円
	(D) 賃貸事業損益	19,077千円	17,994千円	17,401千円	9,859千円	4,541千円
	(E) 資本的支出	0	0	233千円	0	0

賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



		ファミリータイプ				
物件概要		F019	F020	F021	F022	F023
			プロスペクト・グラーサ広尾	プロスペクト桂	クラウンハイム西田辺	高砂閣式番館	プロスペクト町屋
	所在地	渋谷区広尾1-10-6	京都市西京区櫻原宇治井西町3	大阪市阿倍野区西田辺2-8-4	仙台市宮城野区高砂1-1-15	荒川区町屋3-23-20
	建築時期	平成17年11月	平成8年3月	平成16年1月	平成7年2月	平成18年8月
	取得時期	平成18年2月	平成18年3月	平成18年3月	平成18年3月	平成18年11月
	取得時鑑定評価額	4,110百万円	572百万円	601百万円	810百万円	556百万円
	取得価格	3,905百万円	570百万円	601百万円	810百万円	547百万円
	賃貸可能面積	3,846.27 m ²	1,769.96 m ²	1,517.86 m ²	3,336.52 m ²	1169.37 m ²
	賃貸可能戸数	112戸	29戸	22戸	41戸	21戸
	取得時直接還元利回り	4.9%	5.6%	5.2%	6.0%	5.0%
物件写真						
第二期	運用日数	184日	184日	184日	184日	86日
	期末評価価格	4,310百万円	574百万円	598百万円	810百万円	557百万円
	稼働率	98.5%	96.5%	100.0%	93.2%	76.6%
第三期業績	(A) 賃貸事業収益	120,985千円	23,444千円	21,224千円	36,592千円	8,534千円
	(B) 賃貸事業費用	11,373千円	5,277千円	5,942千円	7,330千円	7,847千円
	(C) 減価償却費	29,957千円	4,917千円	3,386千円	9,223千円	3,449千円
	(D) 賃貸事業損益	79,655千円	13,250千円	11,895千円	20,038千円	-2,761千円
	(E) 資本の支出	0	0	1,898千円	400円	0

賃貸事業損益(D) = 賃貸事業収益(A) - 賃貸事業費用(B) - 減価償却費(C)



プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社

〒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

財務部: 依田、佐々木

<http://www.proresi-advisors.co.jp>

プロスペクト・レジデンシャル投資法人 ホームページ
<http://www.prospect-reit.co.jp>