

プロスペクト・レジデンシャル投資法人 2008年1月期(第5期)決算説明会資料

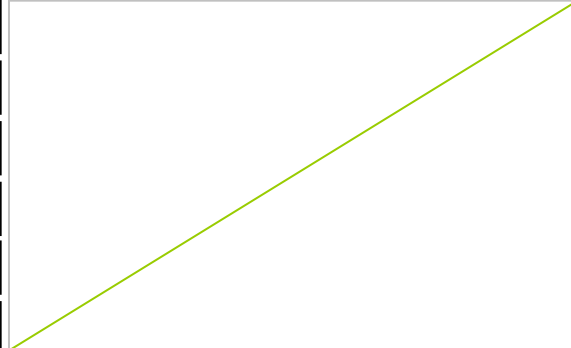
1. 第5期決算概要・中長期的取り組み	2
2. 外部成長	3
3. ポートフォリオの概要	7
4. 内部成長	9
5. 財務戦略	12
6. APPENDIX	14

2008年3月18日

1. 第5期決算概要・中長期的取り組み

第5期決算概要

- 外部成長** 6物件の取得、1物件の譲渡
- 内部成長** SKレジデンスで大規模修繕の実施
- 財務戦略** 投資法人債発行、円金利キャップ購入

	第4期 (ご参考)	第5期(2007年8月1日~2008年1月31日)		第6期業績予想	
		対前期増減	前期比		
営業収益	2,148百万円	2,330百万円	182百万円	8.5%	2,491百万円
営業費用	1,176百万円	1,273百万円	96百万円	8.2%	—
営業利益	972百万円	1,057百万円	85百万円	8.8%	1,106百万円
当期純利益	709百万円	662百万円	△47百万円	△6.6%	678百万円
一口当り分配金	9,448円	8,820円	△628円	△6.6%	9,039円
物件数(期末)	49物件	54物件			
総賃貸可能面積	122,497.72㎡	133,950.14㎡			
期末稼働率(面積ベース)	95.2%	94.1%			
資本的支出	93百万円	90百万円			
不動産売却益	146百万円	84百万円			
賃貸NOI	1,500百万円	1,744百万円			

中長期的取り組み

- ☑ 2007年12月13日付け、2008年2月18日付け、同2月29日付け開示にてお知らせしました通り、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、様々な施策を財務アドバイザーの協力を得ながら幅広く検討しております。(そのアドバイザーフィーおよび関連費用は投資法人負担。)
- ☑ 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5期の物件入替の状況

第5期： 6物件取得、1物件売却

物件の取得

5期
取得

物件数：6物件
取得価格：7,723百万円
賃貸可能面積：15,131.25㎡



期末
時点

取得価格総額： 69,739百万円
賃貸可能面積： 133,950.14㎡
賃貸可能戸数： 3,311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KALON三ノ輪	2007年2月	2007年 9月 7日	78.0%	1,930百万円
プロスペクト川崎	2006年8月	2007年10月19日	100.0%	1,717百万円
プロスペクト日本橋小網町	2007年3月	2007年10月19日	85.4%	946百万円
プロスペクト中之島	2006年8月	2007年10月19日	93.6%	1,000百万円
パレドール円山	1989年11月	2007年10月19日	80.2%	1,250百万円
プロスペクト荻窪	2007年2月	2007年11月 7日	55.5%	880百万円

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
ガーデンシティ北戸田	2007年8月31日	811百万円	725百万円	84百万円

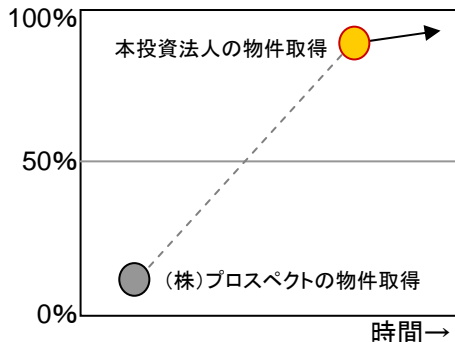
(注1)但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。
(注2)2007年7月31日現在。

新規物件

物件競争力が強い／修繕費用が低い
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>



親会社とコラボレーションによる
築浅物件の取得

第5期取得3物件

F028	F029	S030
プロスペクト 川崎	プロスペクト 日本橋小網町	プロスペクト 中之島
川崎市幸区	東京都中央区	大阪市北区

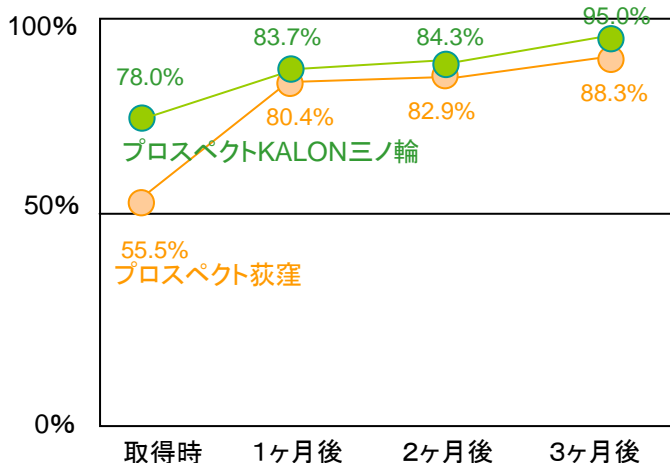
新規物件取得

好立地で短期間に
高稼働率が見込める物件

固定賃料
物件の取得

第5期取得2物件

S031	S029
プロスペクト荻窪	プロスペクト KALON三ノ輪
東京都杉並区	東京都台東区




今期取得なし


第5期の物件入替状況

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。


物件の取得



物件の名称	プロスペクト KALON三ノ輪
取得日	2007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	2007年2月
戸数	82戸
賃貸可能面積	3,032.27㎡
取得時 cap rate	5.0%



物件の名称	プロスペクト 日本橋小網町
取得日	2007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	2007年3月
戸数	37戸
賃貸可能面積	1,364.02㎡
取得時 cap rate	4.9%




物件の名称	プロスペクト川崎
取得日	2007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	2006年8月
戸数	52戸
賃貸可能面積	3,377.53㎡
取得時 cap rate	5.2%



物件の名称	パレドール円山
取得日	2007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	1989年11月
戸数	64戸
賃貸可能面積	4,678.32㎡
取得時 cap rate	5.7%



物件の名称	プロスペクト中之島
取得日	2007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	2006年8月
戸数	63戸
賃貸可能面積	1,572.48㎡
取得時 cap rate	5.2%



物件の名称	プロスペクト荻窪
取得日	2007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	2007年2月
戸数	40戸
賃貸可能面積	1,106.63㎡
取得時 cap rate	4.6%

合計

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

物件の譲渡

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	725百万円
不動産売却益	84百万円
引渡日	2007年8月31日

第6期(2008年7月期)の物件入替の状況

物件の取得

引き続き、数件の物件取得を検討中。

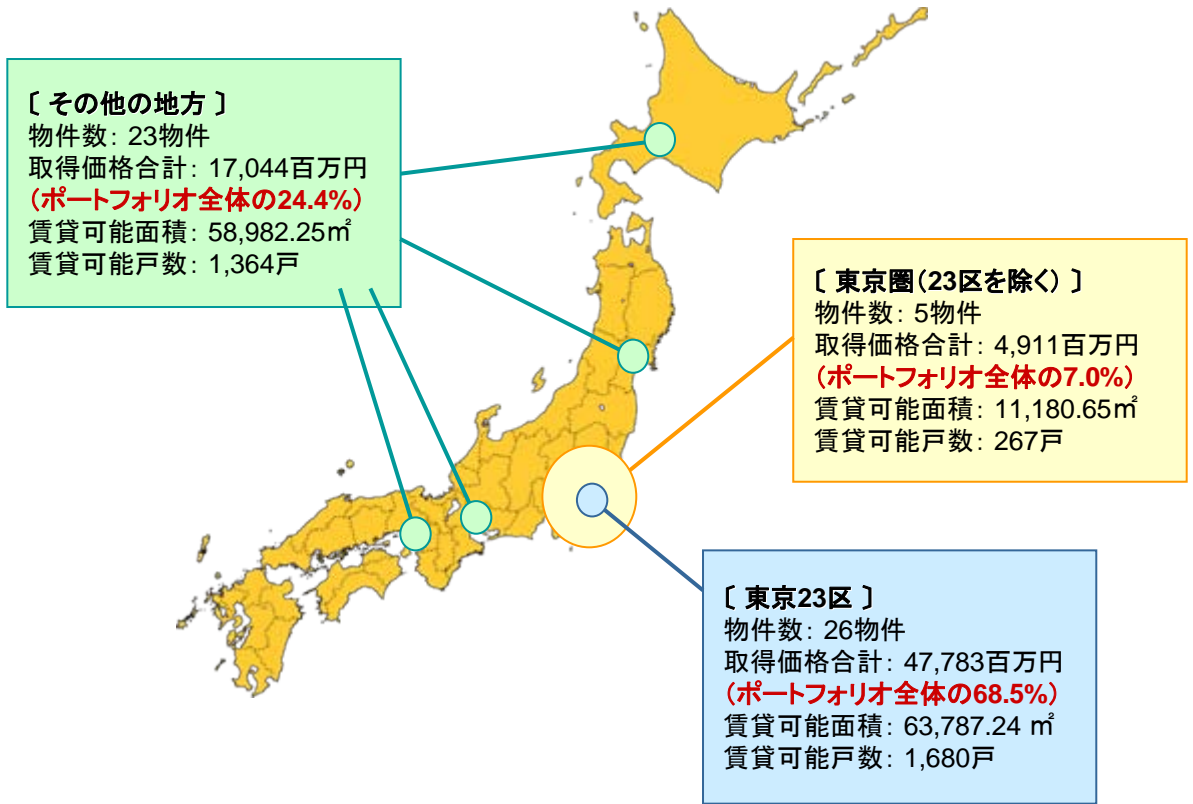
物件の譲渡

物件名	契約日 (引渡予定日)	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2月15日 (2008年4月23日)	2,956百万円	2,709百万円	約160百万円

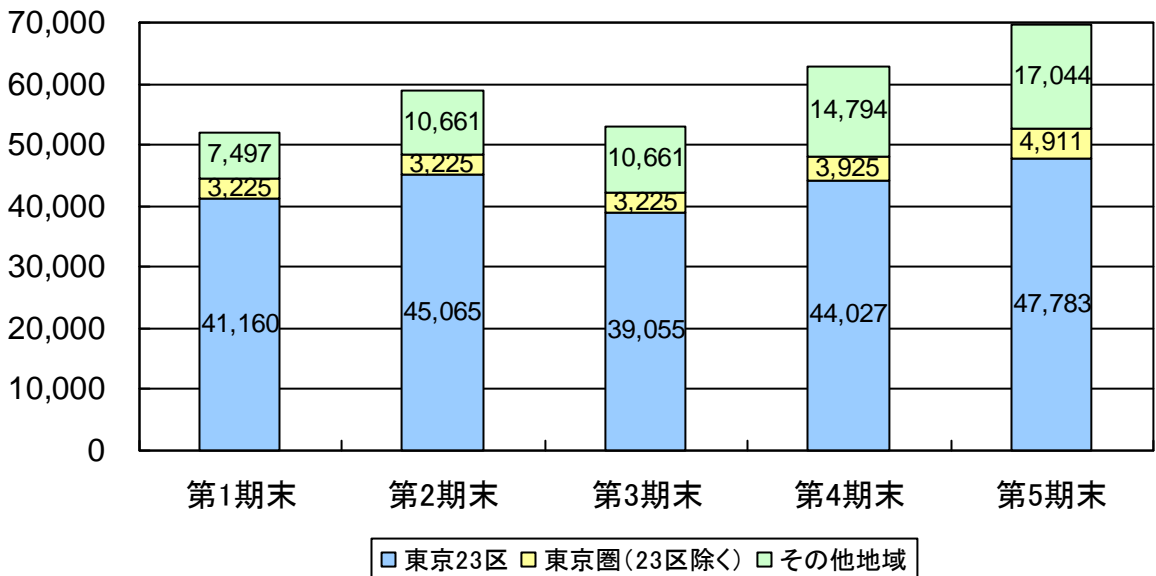
(注1)但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。

(注2)2008年1月31日現在。

<2008年1月末現在>

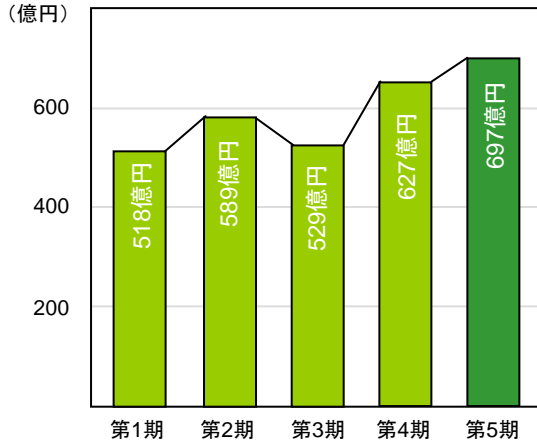


< 地域別取得価格合計金額の推移 > (単位:百万円)

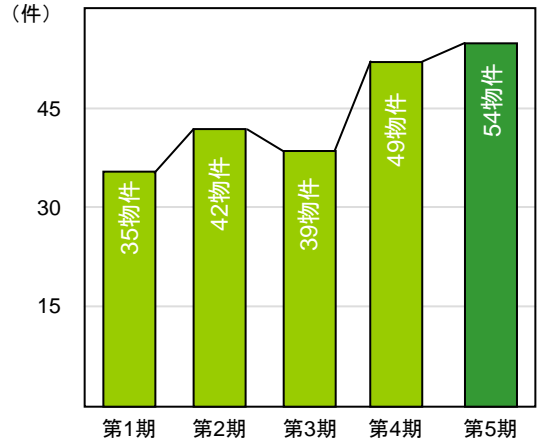


3. ポートフォリオの概要

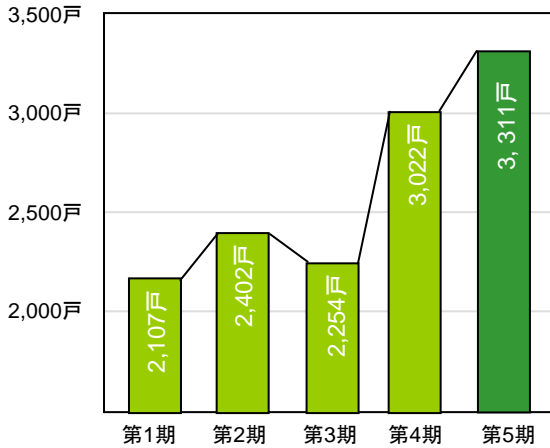
ポートフォリオ残高(取得価格ベース)



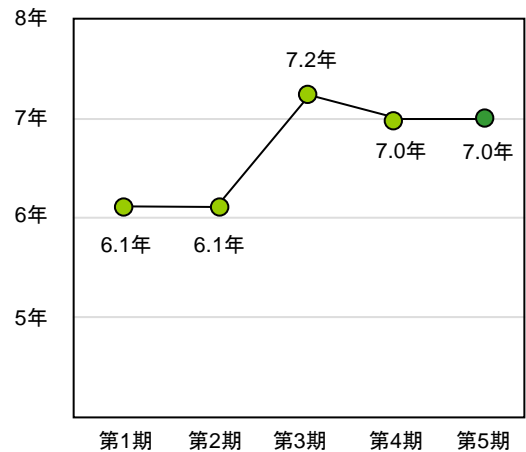
ポートフォリオ物件数



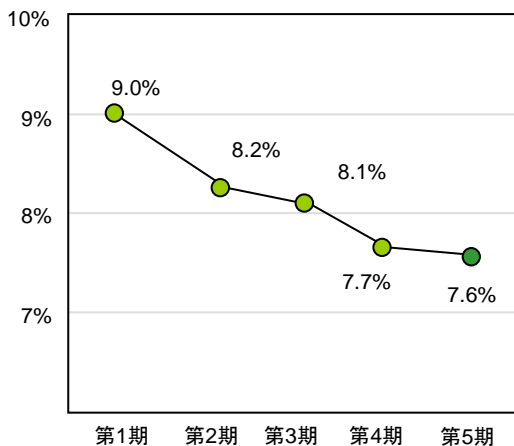
ポートフォリオ賃貸可能戸数



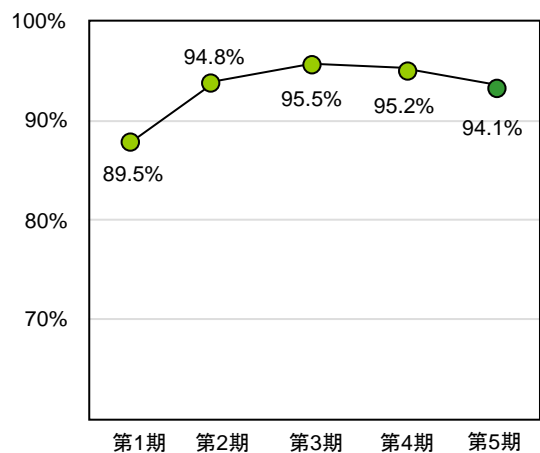
ポートフォリオ平均築年数(加重平均)



ポートフォリオPML値



ポートフォリオ稼働率(面積ベース)

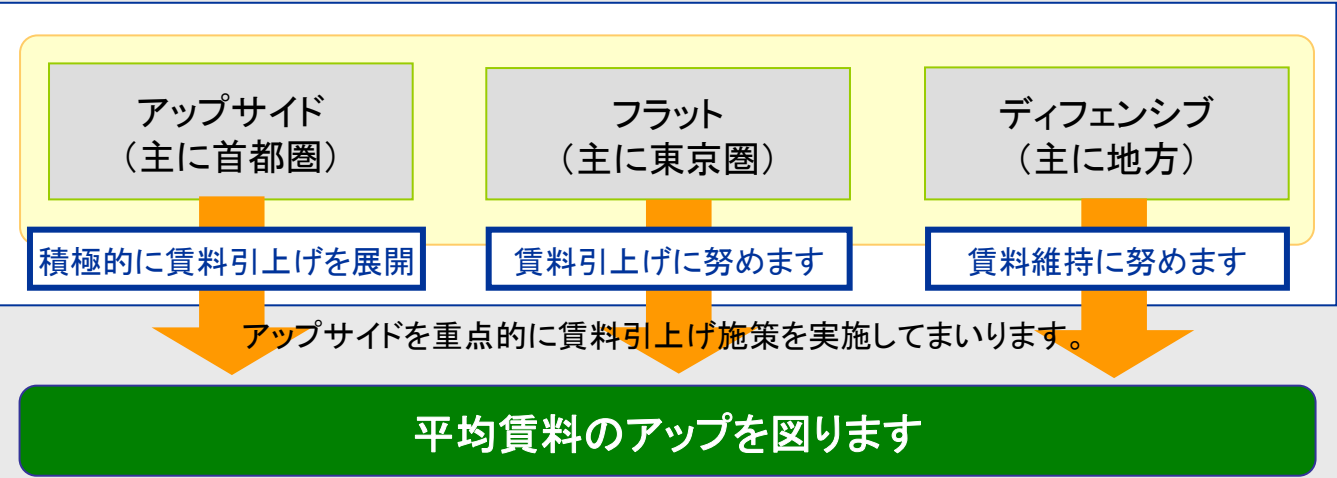


賃料の引上げ策

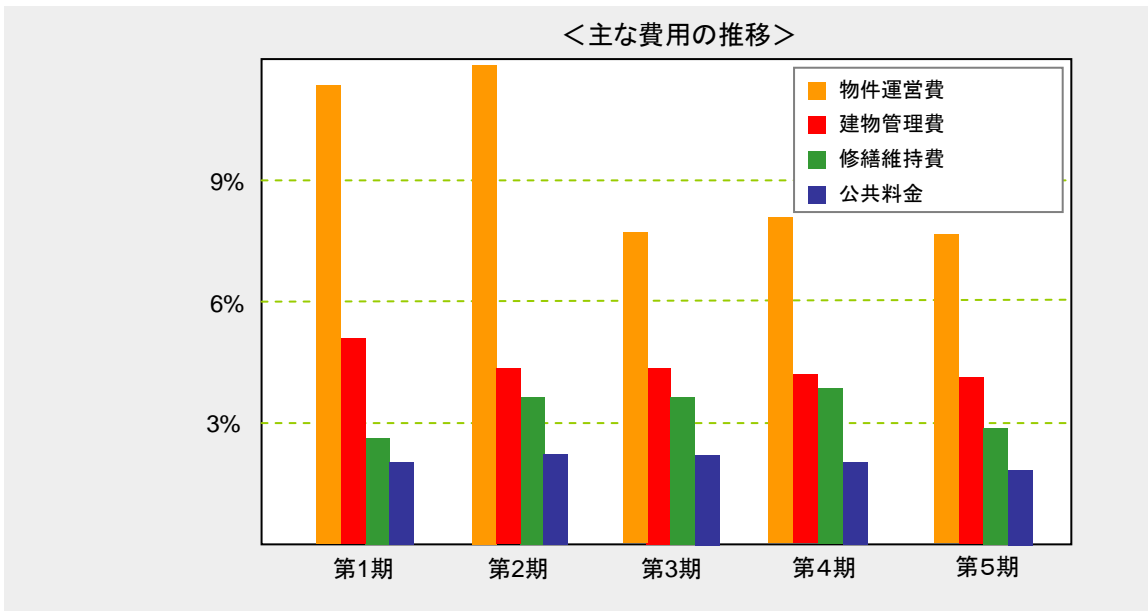
今期においては、首都圏を中心に積極的に賃上げを実施しました。今後もPM会社と協働で賃貸マーケットを調査・分析し、賃料引上げに努めてまいります。

首都圏を中心に
賃上げ **99**件

地方を中心に
賃下げ **32**件



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<SKレジデンス>

大規模修繕実施前



- ・ 下地補修工事
- ・ 外壁他塗装工事
- ・ 鉄部塗装工事
- ・ 防水工事
- ・ シーリング工事

大規模修繕完了後



その他の第5期中に実施された資本的支出(5百万円以上)は以下のとおりです。

物件の名称	目的	実施時期	CAPEX(百万円)
高砂関弐番館	外壁・防水改修	2007年11月1日～ 2007年12月27日	7

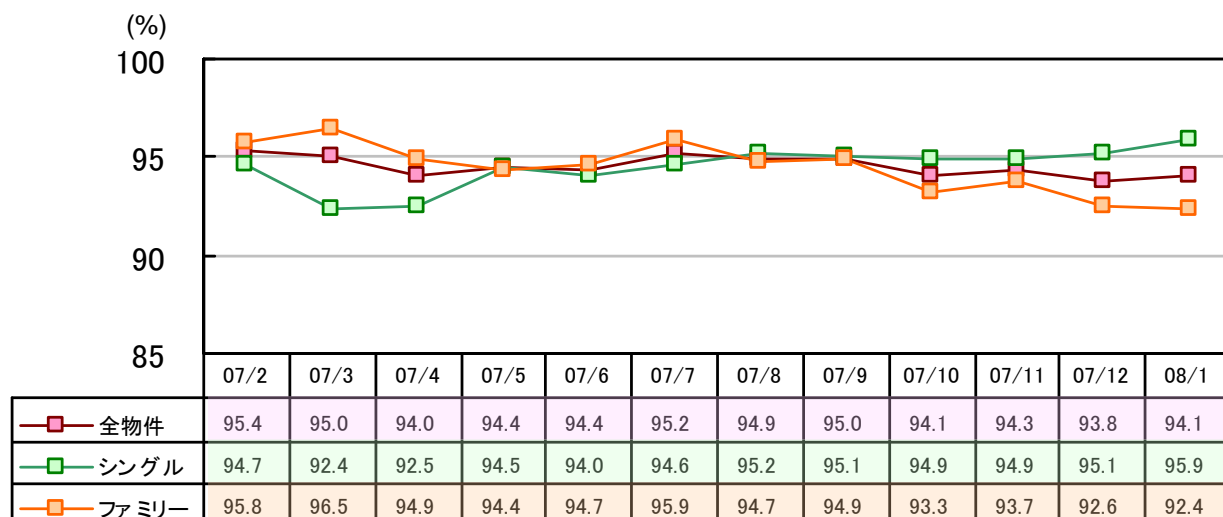
第6期資本的支出の予定

物件の名称	目的	実施時期(予定)	CAPEX(百万円)
ユーハウス代官町	大規模修繕	2008年4月上旬	70
BELNOS 34	2階事務所改修	2008年2月上旬	30
ユーハウス御器所	1階事務所改修	2008年3月上旬	20
スカイヒルズ高台 I	共用廊下改修	2008年5月下旬	6
パレドール円山	設備更新	2008年2月中旬	5
ディム橋本	リノベーション2室	2008年3月上旬	5
ディム橋本	エントランス改修	2008年6月上旬	5

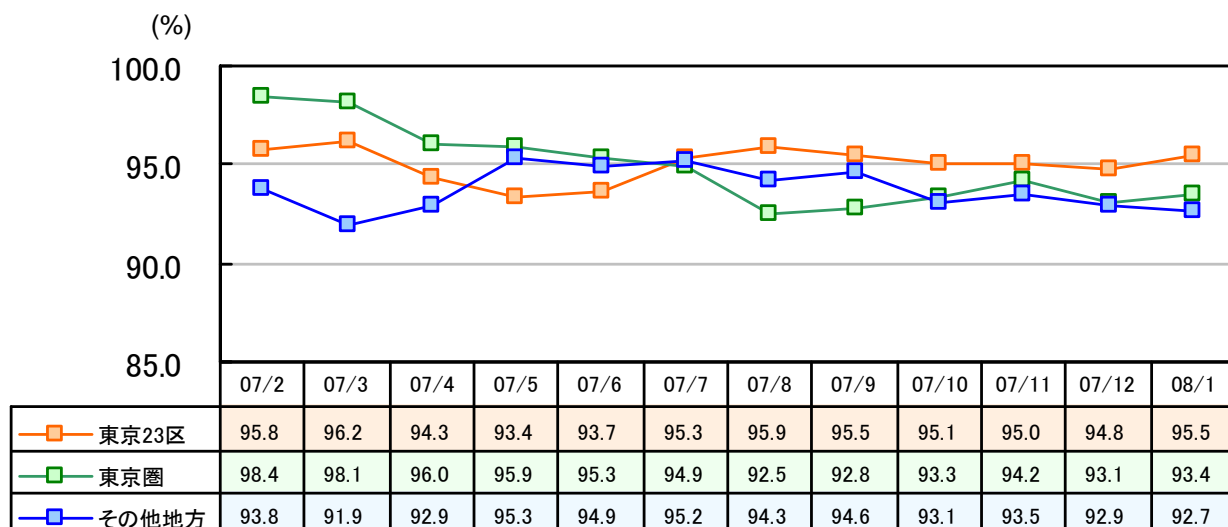
※第6期に予定されている資本的支出のうち、5百万円以上のものを掲載しております。

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

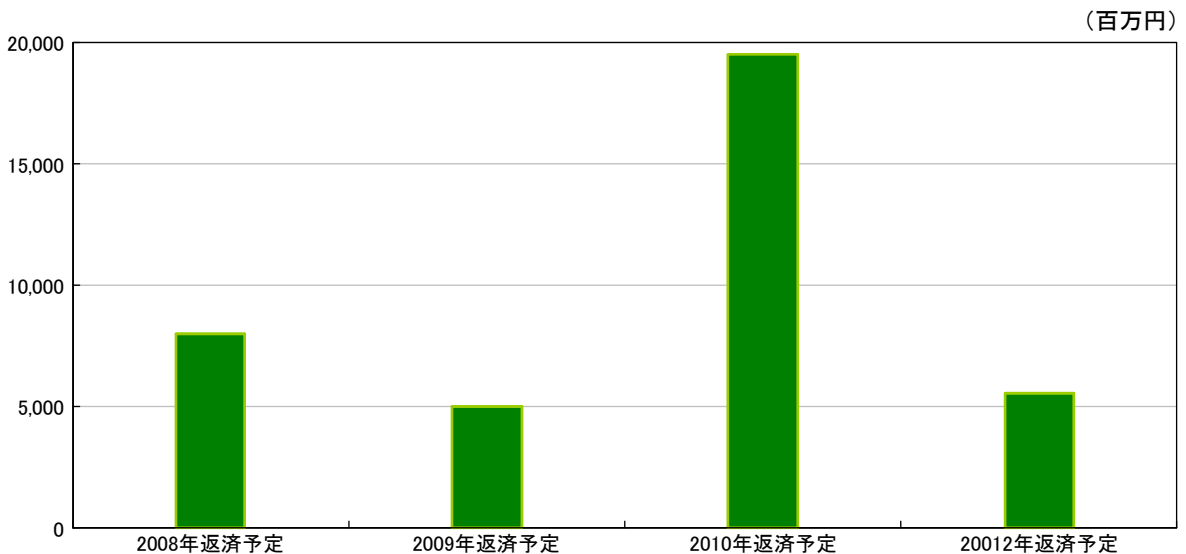
本契約の締結により、本投資法人第1回無担保投資法人債については実質的に2.183%で金利が固定化されます。

円金利キャップの購入

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	2007年7月31日	2008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	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%

借入金及び投資法人債返済期日の分散状況(2008年1月末現在)



6. APPENDIX

第5期（2007年8月1日～2008年1月31日）

	第4期		第5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	2,148,292	100.0	2,330,947	100.0	182,654	8.5
不動産賃貸事業収入	1,884,684		2,157,743			
その他賃貸事業収入	117,059		89,150			
不動産等売却益	146,548		84,053			
2. 営業費用	1,176,267	54.8	1,273,198	54.6	96,931	8.2
不動産賃貸事業費用	918,295		984,820			
資産運用報酬	132,273		147,748			
資産保管委託報酬	3,181		3,613			
一般事務委託報酬	20,249		21,722			
役員報酬	4,800		6,000			
その他営業費用	97,467		109,294			
営業利益金額	972,025	45.2	1,057,748	45.4	85,723	8.8
3. 営業外収益	900	0.0	3,919	0.2	3,019	335.4
受取利息	883		2,187			
還付加算金	—		1,335			
その他営業外収益	16		396			
4. 営業外費用	262,190	12.2	398,307	17.1	136,116	51.9
支払利息	172,163		265,286			
投資法人債利息	—		33,193			
投資法人債発行費償却	—		4,726			
融資関連費用	87,332		92,626			
その他営業外費用	2,693		2,473			
経常利益金額	710,735	33.0	663,361	28.5	△47,374	△6.7
税引前当期純利益金額	710,735	33.0	663,361	28.5	△47,374	△6.7
法人税等	1,182		990			
当期純利益金額	709,552	33.0	662,370	28.4	△47,182	△6.6
前期繰越利益	11		19			
当期未処分利益	709,564		662,390		△47,174	△6.6

(注)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。

第5期（2008年1月31日）

	第4期		第5期		増減	
	2007年7月31日	百分比	2008年1月31日	百分比	金額	前期比
(資産の部)						
1.流動資産	3,559,271	5.3	3,107,008	4.2	△452,262	△12.7
現金及び預金	1,671,760		1,122,528			
信託現金及び預金	1,652,851		1,841,193			
デリバティブ資産	3,258		844			
その他流動資産	231,401		142,442			
2.固定資産	64,030,194	94.7	71,210,460	95.8	7,180,266	11.2
有形固定資産	63,810,145		70,971,413			
建物等	794,683		791,976			
土地	794,545		794,545			
信託建物等	27,280,777		31,197,808			
信託土地	34,940,138		38,187,083			
無形固定資産	5,168		4,447			
その他無形固定資産	5,168		4,447			
投資その他の資産	214,879		234,599			
繰延資産	—		26,020			
資産合計	67,589,465	100.0	74,343,489	100.0	6,754,024	10.0
(負債の部)						
1.流動負債	9,333,141	13.8	8,706,154	11.7	△626,986	△6.7
未払金等	308,354		446,624			
短期借入金	8,800,000		8,000,000			
前受金	224,786		259,530			
2.固定負債	22,939,398	33.9	30,434,022	40.9	7,494,624	32.7
投資法人債	—		5,000,000			
長期借入金	22,134,000		24,558,000			
預り敷金保証金	805,398		876,022			
負債合計	32,272,539	47.7	39,140,177	52.6	6,867,638	21.3
(純資産の部)						
1.投資主資本	35,331,402	52.3	35,284,228	47.5	△47,174	△0.1
出資総額	34,621,838		34,621,838			
剰余金	709,564		662,390			
2.評価・換算差額等	△14,476	△0.0	△80,916	△0.1	△66,439	—
繰延ヘッジ損益	△14,476		△80,916			
純資産合計	35,316,925	52.3	35,203,312	47.4	△113,613	△0.3
負債・純資産合計	67,589,465	100.0	74,343,489	100.0	6,754,024	10.0

(注)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。

借入金(第5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	株式会社東京スター銀行	2007年 5月31日	2,000百万円	1.508%	変動	2008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	2007年 5月31日	1,600百万円	1.808%	変動	2008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	2007年 6月28日	2,000百万円	1.808%	変動	2008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
	株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫	2007年 9月7日	2,400百万円	1.828%	変動	2008年 9月5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	2007年 3月15日	4,750百万円	1.558%	変動	2010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		2,850百万円		変動			
	住友信託銀行株式会社		950百万円		変動			
	株式会社武蔵野銀行		950百万円		変動			
	農中信託銀行株式会社(注2)		9,025百万円		変動			
	NTTファイナンス株式会社		475百万円		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	1.760%	変動	2012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
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	1.828%	変動	2012年 10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	
			32,558百万円					

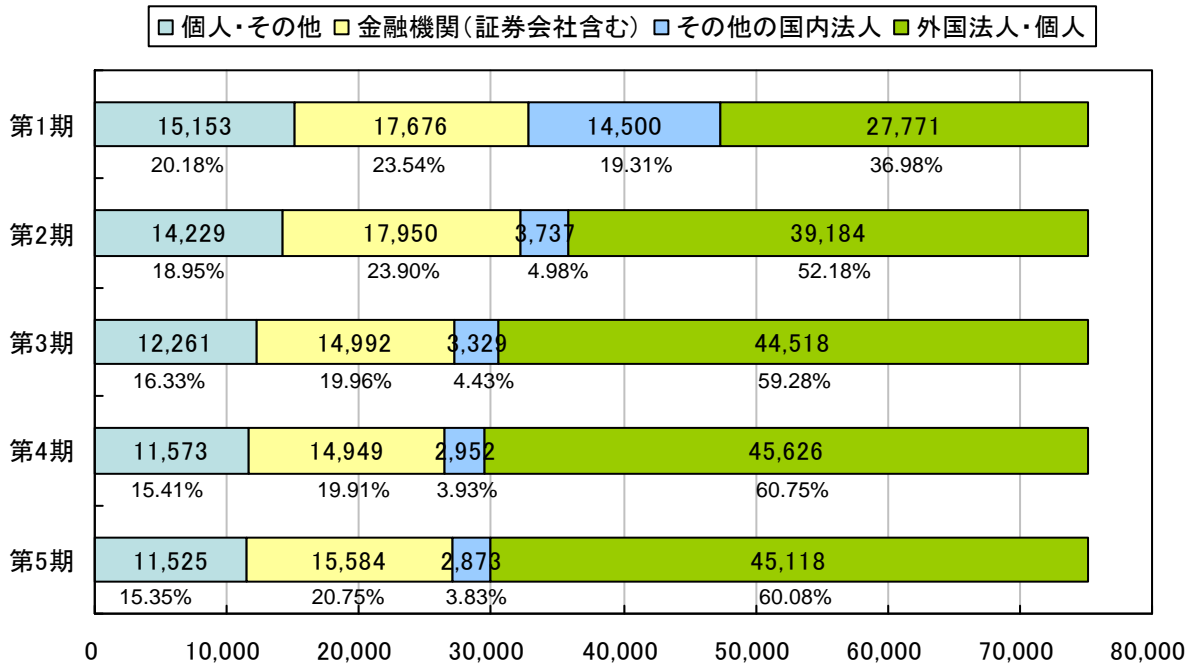
(注1) 平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(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。

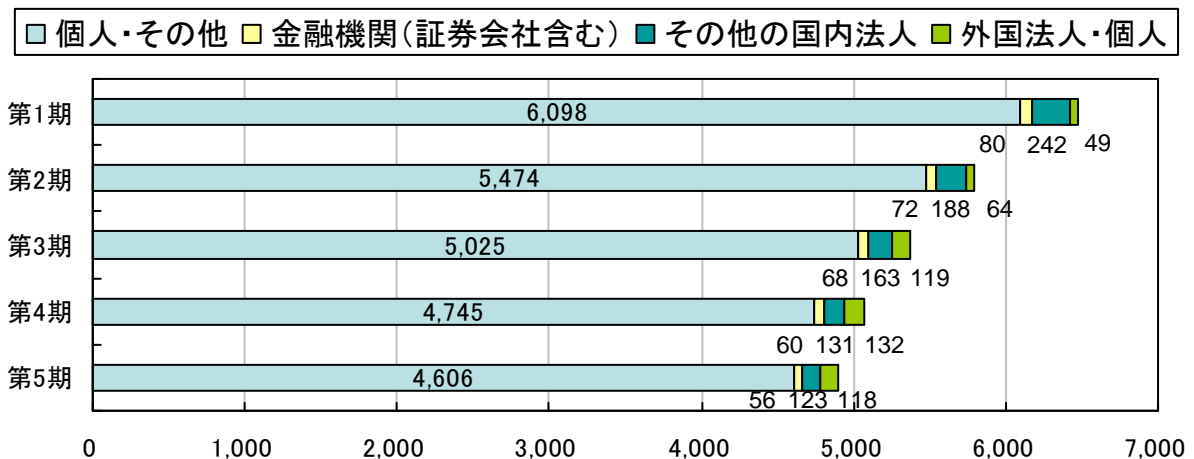
投資法人債	第1回無担保投資法人債	2007年 10月12日	5,000百万円	6ヶ月ユーロ円 LIBOR+1%	2009年 10月9日	特定資産(投資法人及び投資信託に関する法律第2条第1項における意味を有する。)の取得資金の一部に充当する。	無担保
-------	-------------	-----------------	----------	---------------------	----------------	---	-----

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	10,305	13.7%
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	8,321	11.1%
ノーザントラスト カンパニー エイブイ エフシー リ ノーザントラスト ガンジー ノントリー ティー クライアンツ	5,331	7.1%
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,019	6.7%
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンツ イーエル アールジー	3,046	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%
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリーティー クライアンツ 613	2,115	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)	1,241	1.7%
シービーエヌワイ ナショナル ファイナンシャル サービス エルエルシー	1,082	1.4%
合 計	41,367	55.1%

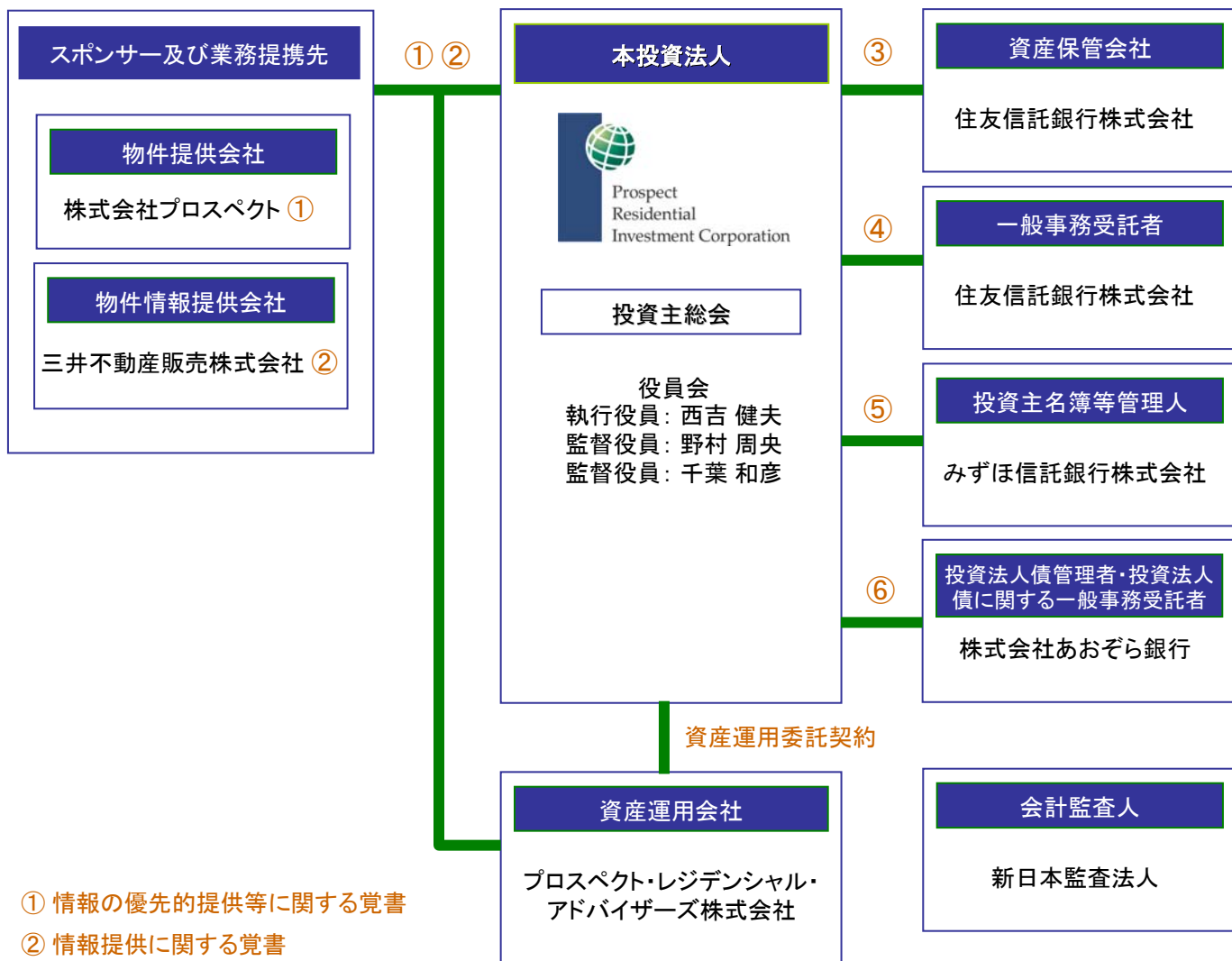
(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

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
2007年12月20日	Prospect Asset Management, Inc.	18,662	24.85	投資顧問契約に基づ 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、本書の日付現在発行済みの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

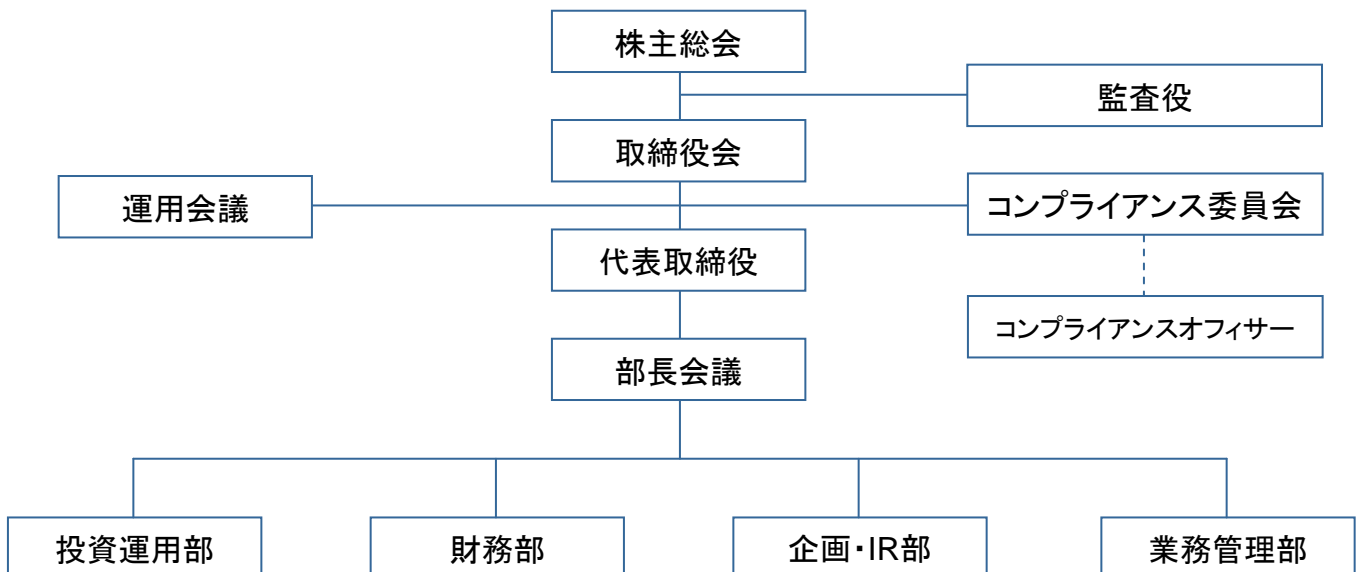
名称: **プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社**
 Prospect Residential Advisors, Co., Ltd.
 資本金の額: 200百万円(2008年1月31日現在)

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。)

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 利害関係者取引について投資法人役員会にて事前承認

差戻し・変更

物件の取得・売却他

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



S001	TKフラッツ渋谷
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5期NOI	139,561千円



F019	プロスペクト・グラース広尾
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5期NOI	109,398千円



S002	プロスペクト東雲橋
取得価格	3,353百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2004年3月
賃貸可能面積	4,849.20㎡
第5期NOI	95,815千円



F001	プロスペクト清澄庭園
取得価格	2,780百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2002年2月
賃貸可能面積	5,556.73㎡
第5期NOI	76,982千円



F002	パークテラス恵比寿
取得価格	2,712百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2000年10月
賃貸可能面積	2,705.09㎡
第5期NOI	63,437千円



F003	BELNOS 34
取得価格	2,534百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	1991年5月
賃貸可能面積	5,321.89㎡
第5期NOI	61,770千円



F004	プロスペクト道玄坂
取得価格	2,294百万円
取得時期	2005年7月
建築時期	2005年2月
賃貸可能面積	2,058.53㎡
第5期NOI	49,2967千円



S029	プロスペクトKALON三ノ輪
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5期NOI	35,084千円



F028	プロスペクト川崎
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5期NOI	29,249千円

※本投資法人が保有する主要な物件(帳簿価格上位9物件/譲渡予定資産を除く)を掲載しております。

個別物件概要 (1/6)

物件番号	S001	S002	S003	S004	S005
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 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	東京都渋谷区	東京都江東区	東京都港区	東京都港区	東京都大田区
建築時期	2002年11月	2004年3月	2001年5月	1999年3月	2003年2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14日
取得価格(百万円)	6,399	3,353	2,720	1,768	1,807
取得時鑑定評価額(百万円)	6,220	3,230	2,690	1,740	1,770
賃貸可能面積(m ²)	6,903.54	4,849.20	2,567.09	1,778.37	2,478.04
賃貸可能戸数	194	171	91	70	89
運用日数	184	184	184	184	184
期末評価額	6,230	3,540	2,760	1,860	1,840
期末稼働率(面積ベース)	89.9	100.0	94.2	98.6	98.7
期末稼働率(戸数ベース)	90.2	100.0	94.5	98.6	98.9
PML	8	19	10	12	10
賃貸事業収益	187,399	113,735	75,562	56,207	58,074
賃貸料収入	174,471	105,263	72,874	51,561	55,841
その他収入	12,927	8,472	2,687	4,646	2,233
賃貸事業費用	80,576	41,305	33,254	17,296	21,072
公租公課	7,450	1,960	3,533	1,912	2,360
諸経費	14,764	6,070	4,618	3,705	4,233
管理業務費	15,569	6,799	6,986	3,669	2,863
水道光熱費	6,167	1,231	990	462	676
修繕費	3,886	1,857	4,656	1,012	1,575
減価償却費	32,739	23,385	12,468	6,534	9,362
賃貸事業損益	106,822	72,430	42,307	38,911	37,001
NOI	139,561	95,815	54,776	45,445	46,364
資本的支出	1,888		1,480		

物件番号	S006	S007	S008	S009	S011
物件の名称	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	フレグランズ川崎
所在地	大阪府大阪市	東京都目黒区	東京都港区	東京都中央区	神奈川県川崎市
建築時期	1996年3月	1999年2月	2003年3月	2004年11月	2003年9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12日	2005年7月12日
取得価格(百万円)	1,826	1,189	1,184	1,070	624
取得時鑑定評価額(百万円)	1,763	1,170	1,140	1,030	600
賃貸可能面積(m ²)	2,984.64	1,275.00	1,209.87	1,290.49	1,065.96
賃貸可能戸数	92	50	34	50	45
運用日数	184	184	184	184	184
期末評価額	1,917	1,220	1,140	1,040	619
期末稼働率(面積ベース)	87.5	100.0	97.6	90.6	100.0
期末稼働率(戸数ベース)	88.0	100.0	97.1	92.0	100.0
PML	12	7	15	12	13
賃貸事業収益	98,304	38,975	35,199	32,864	24,587
賃貸料収入	98,304	36,015	33,116	30,515	22,321
その他収入	0	2,959	2,083	2,348	2,266
賃貸事業費用	69,537	13,356	12,228	13,467	10,852
公租公課	3,728	1,408	1,486	898	1,162
諸経費	2,349	2,503	2,101	2,164	1,596
管理業務費	35,717	2,615	2,887	2,800	2,361
水道光熱費	5,236	514	390	505	291
修繕費	2,587	1,101	0	624	0
減価償却費	19,917	5,212	5,362	6,475	5,441
賃貸事業損益	28,767	25,618	22,971	19,397	13,735
NOI	48,685	30,831	28,333	25,872	19,176
資本的支出	2,381	1,474			

*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 (2/6)

物件番号	S012	S013	S014	S015	S016
物件の名称	アプレスト桜川	ドーム高峯	ドーム四ッ谷	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	大阪府大阪市	愛知県名古屋	愛知県名古屋	東京都大田区	大阪府東大阪市
物件情報					
建築時期	2000年8月	1989年3月	1988年2月	1999年3月	1999年3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7月12日
取得価格(百万円)	516	322	275	249	209
取得時鑑定評価額(百万円)	497	309	263	240	200
賃貸可能面積(m ²)	1,009.92	946.04	765.90	429.50	532.98
賃貸可能戸数	48	36	36	14	26
運用日数	184	184	184	184	184
期末評価額	474	268	223	216	176
期末稼働率(面積ベース)	93.7	78.0	97.2	92.9	100.0
期末稼働率(戸数ベース)	93.8	77.8	97.2	92.9	100.0
PML	15	6	5	10	12
賃貸事業収益	18,608	10,696	10,163	8,598	8,724
賃料収入	17,990	9,717	10,060	8,250	8,724
その他収入	618	978	103	348	0
第5期					
賃貸事業費用	10,200	6,580	5,176	5,077	5,375
公租公課	940	686	560	450	478
諸経費	1,346	1,290	1,022	1,415	313
管理業務費	1,047	1,137	711	515	1,586
水道光熱費	726	425	383	186	444
修繕費	640	918	1,028	435	36
減価償却費	5,501	2,122	1,469	2,075	2,516
賃貸事業損益	8,408	4,115	4,987	3,521	3,348
NOI	13,909	6,237	6,456	5,596	5,865
資本的支出		4,398	1,032		

物件番号	S017	S018	S019	S020	S021
物件の名称	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	プロスペクト 河原町五条
所在地	宮城県仙台市	大阪府豊中市	大阪府大阪市	京都府京都市	京都市下京区
物件情報					
建築時期	1996年7月	2005年12月	2005年10月	2006年2月	2007年1月
取得時期	2005年8月31日	2006年2月10日	2006年2月15日	2006年3月15日	2007年3月15日
取得価格(百万円)	435	396	376	411	803
取得時鑑定評価額(百万円)	455	439	395	423	804
賃貸可能面積(m ²)	1,539.41	986.34	901.15	675.51	1,528.12
賃貸可能戸数	52	34	26	31	52
運用日数	184	184	184	184	184
期末評価額	417	453	385	390	734
期末稼働率(面積ベース)	83.1	100.0	96.6	100.0	82.3
期末稼働率(戸数ベース)	83.7	100.0	96.2	100.0	82.7
PML	7	9	14	5	12
賃貸事業収益	16,124	15,094	13,664	12,873	23,898
賃料収入	15,355	15,094	13,212	12,425	22,727
その他収入	768	0	452	448	1,171
第5期					
賃貸事業費用	10,552	7,916	6,485	6,407	11,624
公租公課	1,187	1,172	910	702	0
諸経費	1,989	1,348	1,377	1,360	2,397
管理業務費	874	300	462	482	1,362
水道光熱費	769	453	144	414	898
修繕費	786	0	232	27	281
減価償却費	4,946	4,640	3,357	3,421	6,684
賃貸事業損益	5,572	7,178	7,179	6,465	12,274
NOI	10,518	11,818	10,537	9,886	18,958
資本的支出	2,900				

※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 (3/6)

	S022	S023	S024	S025	S026
物件番号					
物件の名称	プロスペクト中央林間	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I
所在地	神奈川県大和市	北海道札幌市	北海道千歳市	北海道千歳市	北海道千歳市
建築時期	2006年5月	2000年3月	2002年2月	1999年3月	1992年1月
取得時期	2007年3月15日	2007年5月31日	2007年5月31日	2007年5月31日	2007年5月31日
取得価格(百万円)	700	932	1,115	592	691
取得時鑑定評価額(百万円)	700	936	1,120	596	694
賃貸可能面積(m ²)	1,098.24	4,754.86	6,775.39	3,383.02	4,712.47
賃貸可能戸数	48	111	135	111	120
運用日数	184	184	184	184	184
期末評価額	700	957	1,120	603	710
期末稼働率(面積ベース)	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0
期末稼働率(戸数ベース)	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0
PML	14	2	4	3	4
賃貸事業収益	23,053	32,076	42,276	26,313	35,090
賃料収入	21,733	32,076	42,276	26,313	35,090
その他収入	1,320	0	0	0	0
賃貸事業費用	12,235	8,802	10,473	6,312	10,151
公租公課	0	0	0	0	0
諸経費	2,741	1,163	1,225	1,114	3,377
管理業務費	1,265	500	500	500	585
水道光熱費	431	40	43	0	975
修繕費	382	207	242	80	792
減価償却費	7,414	6,891	8,462	4,617	4,420
賃貸事業損益	10,818	23,273	31,802	20,000	24,939
NOI	18,232	30,164	40,264	24,617	29,360
資本的支出		230			5,098

	S027	S028	S029	S030	S031
物件番号					
物件の名称	エクセリア 池袋WEST II	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
所在地	東京都豊島区	東京都江東区	東京都台東区	大阪府大阪市	東京都杉並区
建築時期	2006年9月	2007年1月	2007年2月	2006年8月	2007年2月
取得時期	2007年6月28日	2007年6月28日	2007年9月7日	2007年10月19日	2007年11月7日
取得価格(百万円)	1,020	1,250	1,930	1,000	880
取得時鑑定評価額(百万円)	995	1,220	1,900	1,010	889
賃貸可能面積(m ²)	1,379.52	1,790.56	3,032.27	1,572.48	1,106.63
賃貸可能戸数	48	62	82	63	40
運用日数	184	184	146	104	85
期末評価額	1,000	1,220	1,910	1,010	893
期末稼働率(面積ベース)	100.0	100.0	97.9	90.5	88.3
期末稼働率(戸数ベース)	100.0	100.0	97.6	90.5	87.5
PML	10	19	14	12	11
賃貸事業収益	31,490	38,601	46,141	18,579	10,400
賃料収入	30,167	38,001	45,372	18,274	10,142
その他収入	1,323	600	768	305	258
賃貸事業費用	12,773	11,425	25,592	10,812	5,238
公租公課	0	0	0	0	0
諸経費	2,745	2,543	4,296	2,255	1,015
管理業務費	3,533	1,568	6,093	761	981
水道光熱費	481	323	606	220	119
修繕費	187	52	60	326	23
減価償却費	5,825	6,937	14,535	7,248	3,098
賃貸事業損益	18,717	27,176	20,548	7,766	5,162
NOI	24,542	34,113	35,084	15,015	8,261
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 (4/6)

物件番号	F001	F002	F003	F004	F005
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
建築時期	2002年2月	2000年10月	1991年5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 ²)	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	184	184	184	184	184
期末評価額	2,940	2,700	2,250	2,190	1,408
期末稼働率(面積ベース)	98.6	96.0	84.8	86.3	98.2
期末稼働率(戸数ベース)	98.7	94.1	87.0	83.0	97.9
PML	15	11	12	9	11
賃貸事業収益	95,783	76,577	89,460	61,123	62,115
賃料収入	91,232	74,529	86,623	54,996	60,504
その他収入	4,550	2,047	2,836	6,126	1,611
賃貸事業費用	36,653	26,967	54,493	21,069	25,902
公租公課	4,104	3,307	7,018	1,220	3,474
諸経費	5,468	4,069	9,470	2,467	2,903
管理業務費	5,315	4,092	4,238	5,968	3,178
水道光熱費	1,196	649	4,334	564	836
修繕費	2,716	1,020	2,628	1,606	4,488
減価償却費	17,852	13,827	26,803	9,242	11,022
賃貸事業損益	59,129	49,610	34,966	40,054	36,213
NOI	76,982	63,437	61,770	49,296	47,235
資本的支出					3,431

物件番号	F006	F007	F008	F009	F010
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	東京都大田区	東京都江東区	神奈川県相模原市	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 ²)	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	184	184	184	184	184
期末評価額	1,343	1,349	1,280	1,020	1,010
期末稼働率(面積ベース)	80.7	97.3	100	78.3	100
期末稼働率(戸数ベース)	87.2	97.5	100	73.9	100
PML	10	11	25	13	11
賃貸事業収益	53,723	54,177	41,762	35,585	36,219
賃料収入	52,479	51,832	40,338	32,733	34,991
その他収入	1,244	2,344	1,423	2,851	1,228
賃貸事業費用	29,403	22,067	17,751	20,563	15,642
公租公課	4,332	3,170	610	2,166	1,944
諸経費	3,696	5,604	3,418	2,550	3,609
管理業務費	2,358	2,254	1,826	2,868	2,222
水道光熱費	1,907	397	434	440	681
修繕費	3,932	622	342	4,796	1,489
減価償却費	13,175	10,018	11,120	7,741	5,696
賃貸事業損益	24,320	32,110	24,011	15,021	20,576
NOI	37,495	42,128	35,131	22,762	26,273
資本的支出	9,526	185		7,625	27,535

*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 (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・グラールサ広尾	プロスペクト桂
所在地	埼玉県さいたま市	愛知県名古屋市	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 ²)	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	184	184	184	184	184
期末評価額	863	567	277	4,510	557
期末稼働率(面積ベース)	100.0	96.8	85.2	96.5	100.0
期末稼働率(戸数ベース)	100.0	97.1	85.2	97.3	100.0
PML	5	17	7	7	7
賃貸事業収益	29,790	27,095	11,892	123,566	23,777
賃貸料収入	29,790	25,894	11,492	119,987	22,221
その他収入	0	1,201	399	3,579	1,556
賃貸事業費用	10,640	16,740	7,714	44,124	11,852
公租公課	1,936	2,018	1,080	2,124	1,358
諸経費	673	2,443	1,628	4,882	2,396
管理業務費	834	2,331	601	5,145	1,099
水道光熱費	0	246	622	962	806
修繕費	141	2,095	518	1,054	1,199
減価償却費	7,055	7,604	3,264	29,957	4,991
賃貸事業損益	19,149	10,355	4,177	79,441	11,925
NOI	26,205	17,959	7,442	109,398	16,917
資本的支出	324	3,549	2,485		1,416

物件番号	F021	F022	F023	F024	F025
物件の名称	クラウンハイム西田辺	高砂関式番館	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 ²)	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	184	184	184	184	184
期末評価額	598	806	557	732	1,510
期末稼働率(面積ベース)	95.7	84.4	100.0	95.2	98.0
期末稼働率(戸数ベース)	95.5	82.9	100.0	95.5	97.8
PML	11	11	14	8	11
賃貸事業収益	19,945	34,341	18,751	19,634	46,553
賃貸料収入	19,145	33,764	18,420	19,422	44,936
その他収入	800	577	331	212	1,616
賃貸事業費用	7,931	23,412	10,776	7,258	17,506
公租公課	936	3,151	200	0	0
諸経費	1,645	3,260	2,390	2,158	2,507
管理業務費	839	979	706	572	2,115
水道光熱費	354	1,338	402	202	621
修繕費	708	5,380	99	57	202
減価償却費	3,446	9,302	6,976	4,268	12,059
賃貸事業損益	12,014	10,929	7,974	12,375	29,047
NOI	15,460	20,231	14,951	16,643	41,106
資本的支出		8,715			

※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 (6/6)

物件番号	F026	F027	F028	F029
物件の名称	プロスペクト西巢鴨	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 ²)	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	184	104	104	104
期末評価額	1,420	1,200	1,790	968
期末稼働率(面積ベース)	100.0	78.6	100.0	96.4
期末稼働率(戸数ベース)	100.0	79.7	100.0	97.3
PML	10	2	10	12
賃貸事業収益	39,660	25,018	32,932	17,951
賃料収入	39,660	24,586	32,622	16,724
その他収入	0	431	310	1,226
賃貸事業費用	12,886	13,132	13,890	9,179
公租公課	0	0	0	0
諸経費	2,766	3,513	1,926	1,249
管理業務費	0	960	1,278	1,845
水道光熱費	424	790	355	138
修繕費	0	740	122	54
減価償却費	9,695	7,128	10,207	5,891
賃貸事業損益	26,773	11,885	19,042	8,771
NOI	36,468	19,013	29,249	14,663
資本的支出		343		

※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。

平成20年7月期(第6期 平成20年2月1日～平成20年7月31日)(184日)運用予想の前提条件

運用資産	平成20年1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1物件を考慮した53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20年1月31日現在の有利子負債比率は52.0%ですが、上記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7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)×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72百万円(当期比11百万円増)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107百万円(当期比29百万円増)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、496百万円(当期比13百万円増)の計上を前提としております。
営業外費用	支払利息は330百万円(当期比26百万円増)の計上を前提としております。 第5期と同様に、財務アドバイザーに対するアドバイザーフィー、およびその関連費用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

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。