



第 1 期

資産運用報告書

自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日

プロスペクト・レジデンシャル投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
<http://www.prospect-reit.co.jp/>

Life

Life

レジデンシャル特化型

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に
供される不動産が本体又は裏付けとなってい
る不動産関連資産に対して投資します。

中長期的に着実な成長と安定した収益の確保

投資価値の最大化

テナントの快適性の向上

C O N T E N T S

投資法人の概要	4	金銭の分配に係る計算書	42
資産運用報告書	22	会計監査人の監査報告書	43
貸借対照表	36	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	44
損益計算書	38	投資主インフォメーション	46



Family Type

Single Type

ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、プロスペクト・レジデンシャル投資法人に格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。本投資法人は、平成17年7月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、ここに第1期決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第1期(自:平成17年4月22日 至:平成18年1月31日)の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期の営業実績は、営業収益1,704百万円、経常利益446百万円、当期純利益444百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり5,924円とさせていただきます。

また、当期におきましては新規に5物件を取得し、取得済35物件の取得価格の総額は約518億円となり、当期末における総資産は約559億円に至りました。また、財務構成は純資産比率が62.7%となっております。

今後につきましては中長期的な観点から、優良資産の着実な積み上げと保有資産の堅実な運用を図ってまいりたいと存じますので、投資主の皆様には変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

投資主の皆様には平素より格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、本投資法人はここに第1期の決算を迎えましたので、投資主の皆様運用の経過と今後の方針についてご報告申し上げます。

当期の日本経済は、企業業績の回復が顕著になると共に個人消費にも改善がみられる等、緩やかながら回復基調を強めております。このような経済環境のなか、不動産物件の取得につきましては、千葉県の建築設計事務所による構造計算書偽造に端を発した諸問題はあるものの、東京都心から地方主要都市に至るまで優良物件についての取得競争は引き続き激しいものがあります。一方、賃貸住宅市場につきましても、個人の不動産所有に対する価値観の変化、企業による社宅制度の廃止等を背景に優良賃貸住宅に対する需要は根強いものがあります。

本投資法人ではこのような状況のもと、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指して、優良物件を取得すると共に賃貸住宅ニーズの取り込みに努めてまいりました。

第2期につきましても環境に大きな変化はないものと考え、引き続き保有資産について価値の維持向上を図ると共に、より厳密な物件のデューデリジェンス(詳細調査)を行うことにより優良な新規物件の取得に努めてまいります。

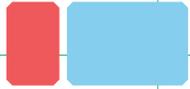
投資主の皆様にはこれらを通じて、投資口価値の向上を図ることによりご期待に応えていく所存ですので、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



プロスペクト・レジデンシャル投資法人
執行役員 岡田 壮夫



プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 高橋 正義



決算ハイライト

第1期分配金額

5,924 円

(注)本投資法人における第1期の計算期間は平成17年4月22日～平成18年1月31日ですが、本投資法人が運用資産を最初に取得したのは平成17年7月12日であり、実質的な資産運用期間は平成17年7月12日からの204日間であります。

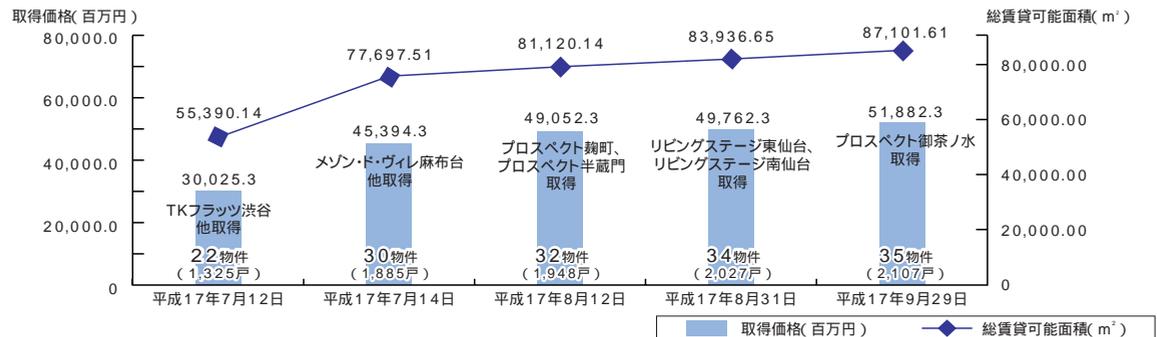
第1期の運用と財務状況

営業収益	1,704 百万円
営業利益	795 百万円
経常利益	446 百万円
当期純利益	444 百万円
1口当たり分配金	5,924 円
純資産額	35,066 百万円
純資産比率	62.7 %
1口当たり純資産額	466,934 円
(注)期末発行済投資口数 75,100口	
賃貸キャッシュ・フロー(NOI)	1,291,484 千円

ポートフォリオの状況

	平成17年							平成18年
	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	
物件数	30	34	35	35	35	35	35	
取得価格累計(百万円)	45,394.3	49,762.3	51,882.3	51,882.3	51,882.3	51,882.3	51,882.3	
賃貸可能面積(m ²)	77,697.51	83,936.65	87,101.61	87,101.61	87,101.61	87,101.61	87,101.61	
賃貸可能戸数	1,885	2,027	2,107	2,107	2,107	2,107	2,107	
うちシングルタイプ	1,036	1,102	1,126	1,126	1,126	1,126	1,126	
うちファミリータイプ	830	906	962	962	962	962	962	
うちその他	19	19	19	19	19	19	19	

運用資産の取得状況



第1期追加取得物件

So17 リビングステージ東仙台

所在地 宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号

構造・階数 RC,6F

賃貸可能戸数 52戸

間取り 1K(1戸),2K(51戸)



Fo15 プロスペクト麹町

所在地 東京都千代田区麹町三丁目7番28号

構造・階数 RC,15F/B1F

賃貸可能戸数 40戸

間取り 1R(21戸),1LDK(12戸),2LDK(7戸)



Fo16 プロスペクト半蔵門

所在地 東京都千代田区麹町三丁目10番2号

構造・階数 RC,12F/B1F

賃貸可能戸数 23戸

間取り 1LDK(23戸)





F017 リビングステージ南仙台

所在地 宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号

構造・階数 SRC,10F

賃貸可能戸数 27戸

間取り 2DK(27戸)



F018 プロスペクト御茶ノ水

所在地 東京都文京区湯島三丁目1番4号

構造・階数 SRC・RC,17F

賃貸可能戸数 80戸

間取り 1R(24戸),1DK(24戸),1LDK(28戸),
2LDK(4戸)



第2期取得物件

So18 プロスペクト豊中服部

所在地 大阪府豊中市服部元町二丁目2番18

構造・階数 RC,8F

賃貸可能戸数 34戸

間取り 1K(34戸)



So19 プロスペクト美章園

所在地 大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号

構造・階数 RC,6F

賃貸可能戸数 26戸

間取り 1K(25戸),その他(1戸)



So20 プロスペクト下鴨

所在地 京都府京都市左京区下鴨西本町48番2

構造・階数 RC,6F

賃貸可能戸数 31戸

間取り 1R(30戸),その他(1戸)



F019 プロスペクト・グラサ広尾

所在地 東京都渋谷区広尾一丁目10番6



構造・階数 SRC,14F/B1F
 賃貸可能戸数 112戸
 間取り 1K(68戸),
 1LDK(16戸),
 2LDK(27戸),
 その他(1戸)



F020 プロスペクト桂

所在地 京都府京都市西京区樫原宇治井西町3番地



構造・階数 RC,5F
 賃貸可能戸数 29戸
 間取り 2LDK(20戸),
 3LDK(9戸)



F021 クラウンハイム西田辺

所在地 大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号



構造・階数 RC,11F/B1F
 賃貸可能戸数 22戸
 間取り 3LDK(20戸),
 4LDK(1戸),
 5LDK(1戸)



F022 高砂関式番館

所在地 宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号



構造・階数 S,10F
 賃貸可能戸数 41戸
 間取り 3LDK(28戸),
 その他(13戸)

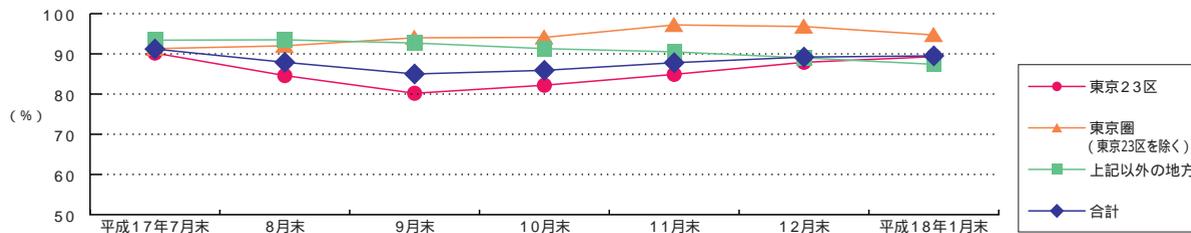


ポートフォリオの稼働率の状況(賃貸可能面積ベース)

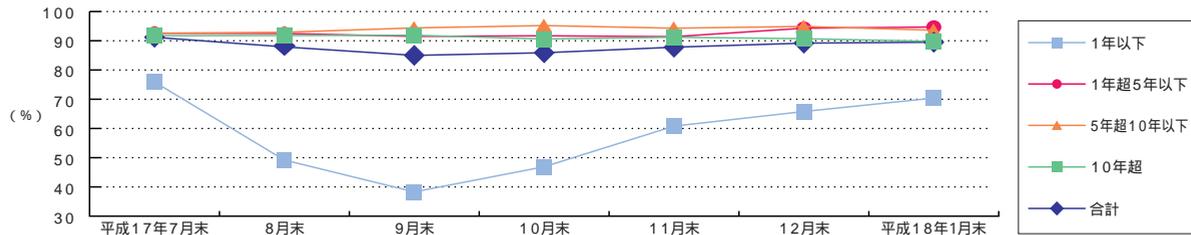
取得時別



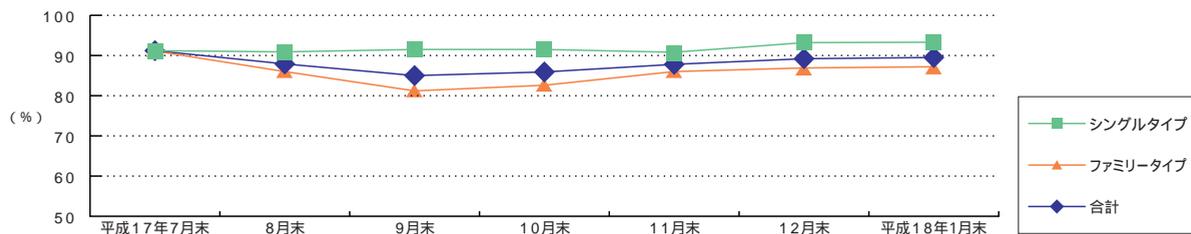
地域別



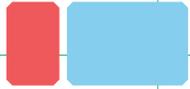
築年数別



住居タイプ別



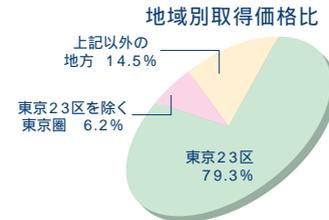
(注)稼働率は小数点第2位以下を四捨五入しています。



ポートフォリオの分散状況

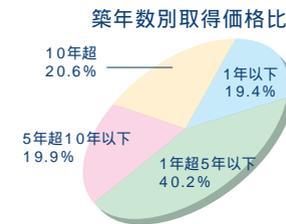
地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	価格比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	面積比率 (%)
東京23区	21	41,160.3	79.3%	54,327.65	62.4%
東京圏(東京23区を除く)	4	3,225.0	6.2%	10,383.71	11.9%
上記以外の地方	10	7,497.0	14.5%	22,390.25	25.7%
合計	35	51,882.3	100.0%	87,101.61	100.0%



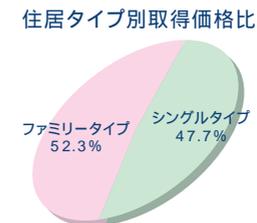
築年数別

築年数	物件数	取得価格 (百万円)	価格比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	面積比率 (%)
1年以下	6	10,047.0	19.4%	11,601.71	13.3%
1年超5年以下	9	20,864.3	40.2%	27,880.92	32.0%
5年超10年以下	9	10,305.0	19.9%	15,031.55	17.3%
10年超	11	10,666.0	20.6%	32,587.43	37.4%
合計	35	51,882.3	100.0%	87,101.61	100.0%



住居タイプ別

住居タイプ	物件数	取得価格 (百万円)	価格比率 (%)	賃貸可能面積 (m ²)	面積比率 (%)
シングルタイプ	17	24,725.3	47.7%	32,547.77	37.4%
ファミリータイプ	18	27,157.0	52.3%	54,553.84	62.6%
合計	35	51,882.3	100.0%	87,101.61	100.0%



「耐震偽造問題」について

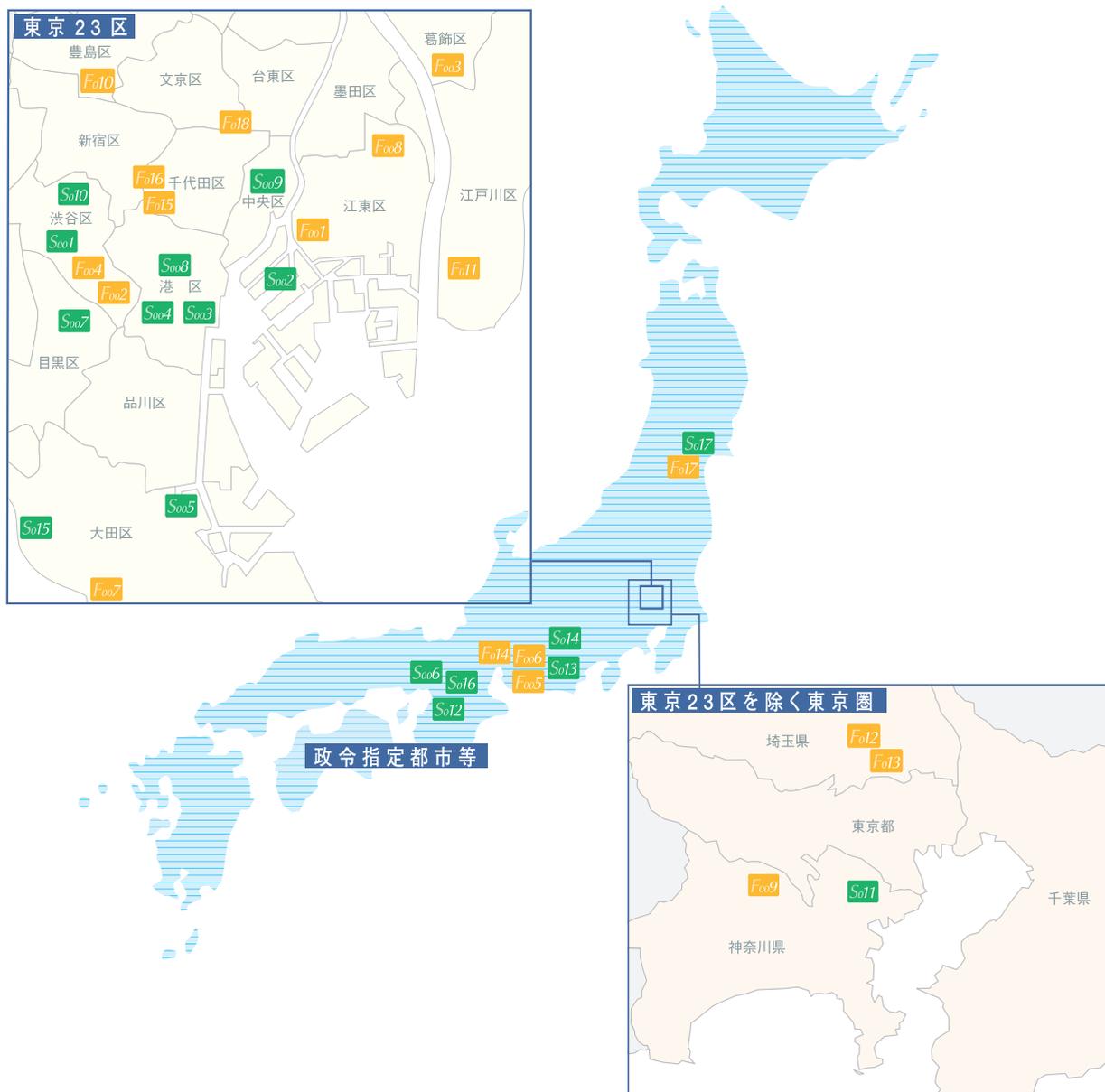
1. 建築設計事務所等による構造計算書偽造に関する一連の報道について、本投資法人においても現在保有している35物件について独自に調査を行いました。調査の結果、国土交通省の調査により平成18年3月20日現在偽造が判明している物件に建築主、設計者及び施工者として挙っている業者等が直接関与した物件は、本投資法人が保有する物件には一切含まれていないことを確認しております。また、国土交通省から問題があるとの報告も受けておりません。
2. 本投資法人では、物件を購入する際のデューデリジェンスにおいて、株式会社東京建築検査機構及び株式会社竹中工務店による地震リスク調査を実施しております。調査においては、構造計算書だけでなく構造図面も用いて独自に購入物件の構造上の耐力を検証することにより、購入物件に関する地震リスク分析を行っています。
3. デューデリジェンスの重要性に鑑み、本投資法人ではデューデリジェンスには従来にも増して肌理細かく配慮し、良質で瑕疵のない物件の取得に努めてまいります。

< デューデリジェンス >

物件を購入する際、対象不動産について経済的価値の評価・投資リスクの把握等を目的に行う調査を言います。具体的には、大きく次の3つの調査から構成されています。

- (1) 経済的調査.....対象不動産の収支、周辺の住宅マーケット、経済動向等の価格形成要因を調査
- (2) 物理的調査.....土地についての土壌汚染、建物についての構造・設備・維持管理状況あるいは耐震性能等の調査
- (3) 法的調査.....所有権等に関する権利関係、紛争の有無といった法的リスクの調査

ポートフォリオマップ





ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	建築時期	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸可能 戸数	戸数内訳		
						S	F	その他
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	平成 14 年 11 月	6,903.54	194	106	87	1
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	平成 16 年 3 月	4,849.20	171	171	0	0
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,720	平成 13 年 5 月	2,567.09	91	71	20	0
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	平成 11 年 3 月	1,778.37	70	70	0	0
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	平成 15 年 2 月	2,478.04	89	86	3	0
S006	アプレスト新大阪	1,826	平成 8 年 3 月	2,984.64	92	88	4	0
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	平成 11 年 2 月	1,275.00	50	50	0	0
S008	六本木ライズハウス	1,184	平成 15 年 3 月	1,209.87	34	30	4	0
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	平成 16 年 11 月	1,290.49	50	44	6	0
S010	プロスペクト代々木	779	平成 17 年 2 月	921.82	26	15	11	0
S011	フレグランズ川崎	624	平成 15 年 9 月	1,065.96	45	45	0	0
S012	アプレスト桜川	516	平成 12 年 8 月	1,009.92	48	48	0	0
S013	ドーム高峯	322	平成 1 年 3 月	946.04	36	36	0	0
S014	ドーム四ッ谷	275	昭和 63 年 2 月	765.90	36	36	0	0
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	249	平成 11 年 3 月	429.50	14	14	0	0
S016	アプレストながせ	209	平成 11 年 3 月	532.98	26	26	0	0
S017	リビングステージ東仙台	435	平成 8 年 7 月	1,539.41	52	52	0	0
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	平成 14 年 2 月	5,556.73	77	0	77	0
F002	パークテラス恵比寿	2,712	平成 12 年 10 月	2,705.09	51	0	50	1
F003	BELNOS34	2,534	平成 3 年 5 月	5,321.89	100	6	90	4
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	平成 17 年 2 月	2,058.53	47	10	36	1
F005	ユーハウス代官町	1,548	昭和 61 年 3 月	5,944.44	96	0	90	6
F006	ユーハウス御器所	1,406	平成 3 年 2 月	5,127.19	78	15	61	2
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	平成 9 年 5 月	2,776.64	40	0	40	0
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	平成 17 年 2 月	2,033.77	61	30	31	0
F009	ディム橋本	992	昭和 62 年 8 月	3,170.41	92	39	51	2
F010	SKレジデンス	1,020	平成 2 年 2 月	1,624.49	30	0	28	2
F011	オーフォート西葛西	927	平成 14 年 1 月	1,960.00	28	0	28	0
F012	ガーデンシティ浦和	878	平成 5 年 2 月	2,468.51	30	0	30	0
F013	ガーデンシティ北戸田	731	平成 5 年 6 月	3,678.83	49	0	49	0
F014	ユーハウス鶴舞	685	平成 3 年 2 月	2,262.63	34	0	34	0
F015	プロスペクト麹町	2,258	平成 17 年 4 月	2,022.47	40	14	26	0
F016	プロスペクト半蔵門	1,400	平成 17 年 6 月	1,400.16	23	0	23	0
F017	リビングステージ南仙台	275	平成 7 年 4 月	1,277.10	27	0	27	0
F018	プロスペクト御茶ノ水	2,120	平成 17 年 9 月	3,164.96	80	24	56	0
	合計	51,882	-	87,101.61	2,107	1,126	962	19

(注) 物件番号冒頭のSは「シングルタイプ」、Fは「ファミリータイプ」を表しています。戸数内訳のS及びFも同様です。その他は店舗、事務所等、住居以外の用途をいいます。

Single Type

Soo1 TKフラッツ渋谷

所在地 東京都渋谷区円山町26番地7



構造・階数 SRC,14F/B2F
賃貸可能戸数 194戸
間取り 1R(70戸),
1LDK(35戸),
1K(71戸),
1DK(16戸),
2LDK+S(1戸),
その他(1戸)

Soo2 プロスペクト東雲橋

所在地 東京都江東区東雲一丁目1番7号



構造・階数 RC,10F
賃貸可能戸数 171戸
間取り 1K(171戸)

Soo3 メゾン・ド・ヴィレ麻布台

所在地 東京都港区麻布台二丁目3番7号



構造・階数 SRC,15F/B1F
賃貸可能戸数 91戸
間取り 1R(87戸),
1R+ロフト(2戸),
1R+S(2戸)

Soo4 メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂

所在地 東京都港区高輪一丁目5番14号



構造・階数 SRC,9F/B1F
賃貸可能戸数 70戸
間取り 1R(70戸)

Soo5 プロスペクト大森海岸

所在地 東京都大田区大森北二丁目12番3号



構造・階数 RC,8F
 賃貸可能戸数 89戸
 間取り 1R(6戸),
 1K(63戸),
 1K+ロフト(4戸),
 1DK(12戸),
 1DK+ロフト(1戸),
 2K(3戸)

Soo6 アプレスト新大阪

所在地 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号



構造・階数 SRC・RC,10F
 賃貸可能戸数 92戸
 間取り 1R(92戸)

Soo7 メゾン・ド・ヴィレ中目黒

所在地 東京都目黒区中目黒二丁目8番23号



構造・階数 SRC,11F
 賃貸可能戸数 50戸
 間取り 1R(50戸)

Soo8 六本木ライズハウス

所在地 東京都港区六本木三丁目16番5号



構造・階数 RC,9F
 賃貸可能戸数 34戸
 間取り 1R(30戸),
 1LDK(1戸),
 2LDK(2戸),
 3LDK(1戸)

Soo9 プロスペクト日本橋本町

所在地 東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号



構造・階数 SRC,15F
 賃貸可能戸数 50戸
 間取り 1R(44戸),
 1LDK(6戸)

So10 プロスペクト代々木

所在地 東京都渋谷区代々木四丁目23番3号



構造・階数 RC,7F/B1F
 賃貸可能戸数 26戸
 間取り 1R(15戸),
 1DK(7戸),
 1LDK(4戸)

So11 フレグランス川崎

所在地 神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号



構造・階数 RC,10F
賃貸可能戸数 45戸
間取り 1R(45戸)

So12 アprest桜川

所在地 大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号



構造・階数 RC,9F
賃貸可能戸数 48戸
間取り 1K(48戸)

So13 ドーム高峯

所在地 愛知県名古屋市長和区妙見町75番1号



構造・階数 RC,4F
賃貸可能戸数 36戸
間取り 1R(36戸)

So14 ドーム四ッ谷

所在地 愛知県名古屋市長和区神村町一丁目31番1号



構造・階数 RC,3F
賃貸可能戸数 36戸
間取り 1R(36戸)

So15 TKフラッツ田園調布アネックス

所在地 東京都大田区田園調布一丁目11番2号



構造・階数 RC,5F
賃貸可能戸数 14戸
間取り 1R(14戸)

So16 アprestながせ

所在地 大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号



構造・階数 RC,5F RC,4F
賃貸可能戸数 26戸
間取り 1K(26戸)



Family Type

Foo1 プロスペクト清澄庭園

所在地 東京都江東区清澄一丁目5番18号

構造・階数 SRC,14F

賃貸可能戸数 77戸

間取り 1DK(2戸),1LDK(2戸),2LDK(15戸),3LDK(57戸),
4LDK(1戸)



Foo2 パークテラス恵比寿

所在地 東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号

構造・階数 SRC,12F/B1F

賃貸可能戸数 51戸

間取り 1K(8戸),1LDK(12戸),2LDK(30戸),その他(1戸)



F003 BELNOS34

所在地 東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号



構造・階数 SRC,10F/B1F
 賃貸可能戸数 100戸
 間取り 1K(14戸),
 1DK(2戸),
 2DK(65戸),
 2DK+S(13戸),
 2LDK+S(1戸),
 4LDK(1戸),
 その他(4戸)

F004 プロスペクト道玄坂

所在地 東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号



構造・階数 SRC,14F/B1F
 賃貸可能戸数 47戸
 間取り 1R(20戸),
 1LDK(24戸),
 2LDK(1戸),
 3LDK(1戸),
 その他(1戸)

F005 ユーハウス代官町

所在地 愛知県名古屋市長代官町15番3号



構造・階数 SRC,16F
 賃貸可能戸数 96戸
 間取り 2LDK(34戸),
 3LDK(46戸),
 4LDK(7戸),
 5LDK(3戸),
 その他(6戸)

F006 ユーハウス御器所

所在地 愛知県名古屋市長和区石仏町二丁目1番40



構造・階数 SRC・RC,13F/B1F
 賃貸可能戸数 78戸
 間取り 1K(24戸),
 2LDK(6戸),
 3LDK(30戸),
 4LDK(15戸),
 5LDK(1戸),
 その他(2戸)

F007 エンゼルハイム西六郷第2

所在地 東京都大田区西六郷四丁目13番7号



構造・階数 RC,9F
 賃貸可能戸数 40戸
 間取り 3LDK(24戸),
 4LDK(16戸)

F008 プロスペクト恩賜公園

所在地 東京都江東区大島一丁目5番1号



構造・階数 RC,8F
 賃貸可能戸数 61戸
 間取り 1R(12戸),
 1K(9戸),
 1DK(10戸),
 1LDK(25戸),
 1LDK+S(1戸),
 2LDK(4戸)

F009 ディム橋本

所在地 神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号



構造・階数 SRC,10F

賃貸可能戸数 92戸

間取り 1R(36戸),
1DK(3戸),
1LDK(8戸),
2DK(43戸),
その他(2戸)

F010 SKレジデンス

所在地 東京都豊島区南大塚三丁目41番2号



構造・階数 SRC,9F/B1F

賃貸可能戸数 30戸

間取り 2DK(27戸),
1LDK(1戸),
その他(2戸)

F011 オーフォート西葛西

所在地 東京都江戸川区西葛西三丁目10番25号



構造・階数 RC,7F

賃貸可能戸数 28戸

間取り 2LDK+S(21戸),
3LDK(7戸)

F012 ガーデンシティ浦和

所在地 埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号



構造・階数 RC,6F RC,5F

賃貸可能戸数 30戸

間取り 3LDK(15戸),
2LDK+S(10戸),
2LDK(5戸)

F013 ガーデンシティ北戸田

所在地 埼玉県戸田市筈目四丁目40番1号



構造・階数 RC,5F

賃貸可能戸数 49戸

間取り 3LDK(49戸)

F014 ユーハウス鶴舞

所在地 愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番24号



構造・階数 SRC,12F

賃貸可能戸数 34戸

間取り 2LDK(12戸),
3LDK(22戸)

投資法人の概要

投資口の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月12日から平成18年1月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は以下の通りです。

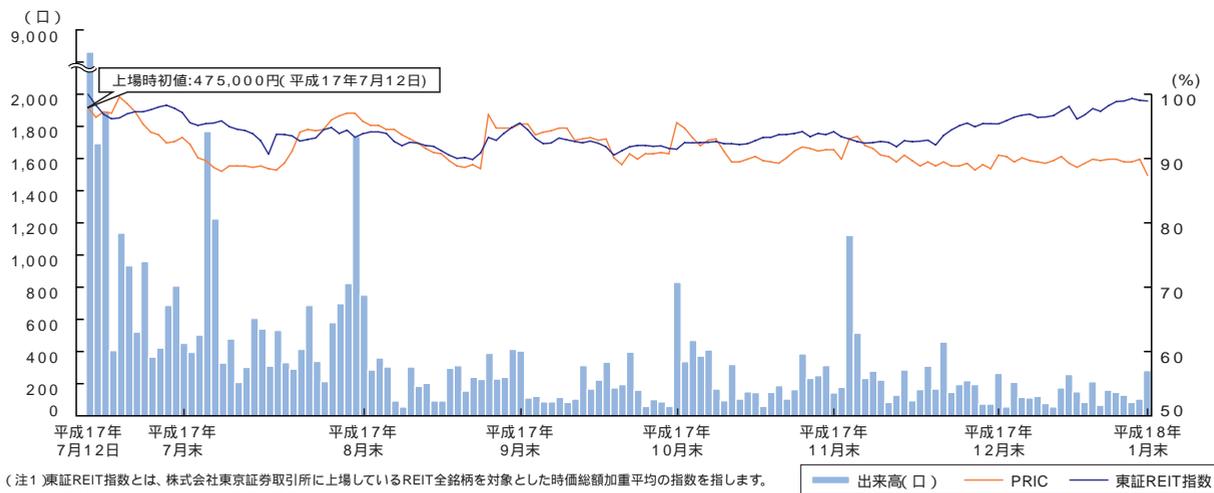
時 価 総 額 : 311.7億円(平成18年1月31日現在)注)

第1期高値(終値) : 473,000円(平成17年7月19日)

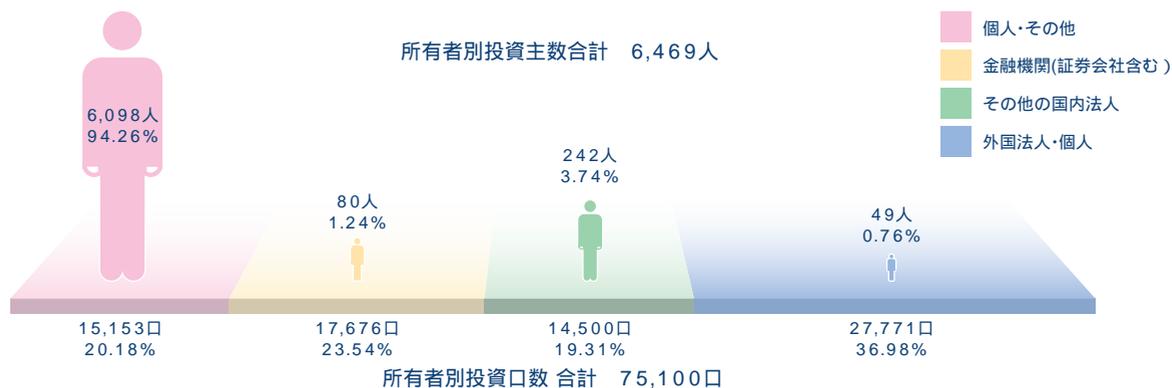
第1期安値(終値) : 415,000円(平成18年1月31日)

期末投資口価格 : 415,000円

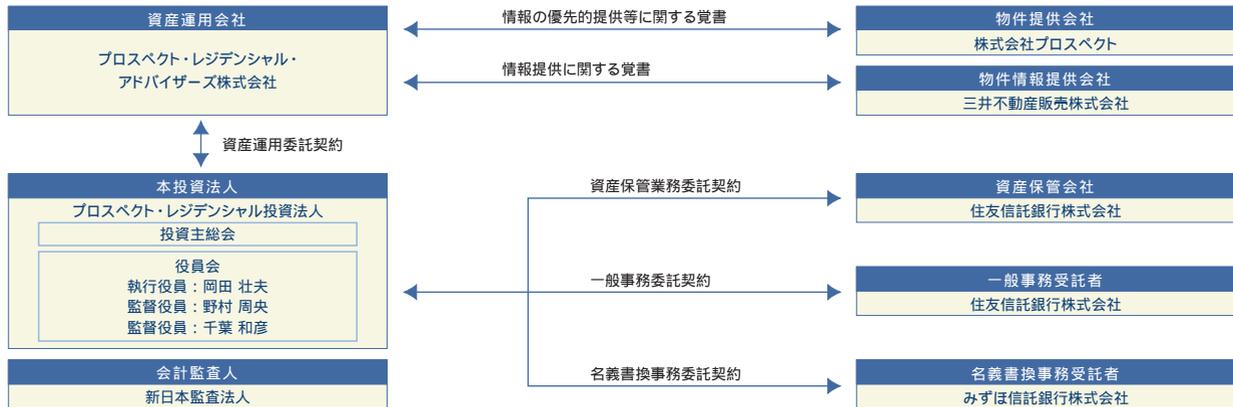
(注)時価総額は小数点第2位以下を四捨五入しています。



所有者別投資主の構成



投資法人の仕組図



資産運用会社の概要

- 1 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.)
- 2 資本金の額:200百万円(平成18年1月31日現在)
- 3 事業の内容:投資信託及び投資法人に関する法律(「投信法」)第2条第17項に規定する投資法人資産運用業
- 4 会社の沿革
 - 平成16年 9月 7日 会社設立
 - 平成16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)
 - 平成17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)
 - 平成17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 内閣総理大臣第38号)
- 5 株式の総数(平成18年1月31日現在)及び株主
 - (1)発行する株式の総数:9,000株
 - (2)発行済株式の総数:4,000株
 - (3)大株主の状況

名	称	株式会社プロスペクト
住	所	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
所有株式数(株)		4,000
比	率(注)	100%

(注)上記における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

6 組織



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期 (平成18年1月)
営業収益	百万円	1,704
(うち賃貸事業収益)	百万円	(1,704)
営業費用	百万円	909
(うち賃貸事業費用)	百万円	(802)
営業利益	百万円	795
経常利益	百万円	446
当期純利益(a)	百万円	444
総資産額(b)	百万円	55,905
純資産額(c)	百万円	35,066
出資総額	百万円	34,621
発行済投資口数(d)	口	75,100
一口当たり純資産額(c)/(d)	円	466,934
分配総額(e)	百万円	444
一口当たり分配金額(e)/(d)	円	5,924
(うち一口当たり利益分配金)	円	(5,924)
(うち一口当たり利益超過分配金)	円	()
総資産経常利益率 (注1)	%	0.8
(年換算) (注2)	%	1.4
自己資本利益率 (注3)	%	1.3
(年換算) (注2)	%	2.3
自己資本比率(c)/(b) (注4)	%	62.7
配当性向(e)/(a) (注5)	%	99.9
当期運用日数	日	204
投資物件数	件	35
総賃貸可能面積	m ²	87,101
期末テナント数	件	109
期末稼働率	%	89.5
減価償却費	百万円	389
資本的支出額	百万円	1
賃貸NOI(Net Operating Income) (注6)	百万円	1,291

(注1) 総資産経常利益率 = 経常利益 / 総資産額 × 100

なお、総資産額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年7月12日と期末日時点の平均値を用いています。

(注2) 第1期の実質的な運用日数である204日(自平成17年7月12日 至平成18年1月31日)により換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 自己資本額 × 100

なお、自己資本額には第1期の実質的な運用開始日である平成17年7月12日と期末日時点の平均値を用いています。

(注4) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注5) 配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

2. 当期の資産運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

プロスペクト・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成17年4月22日に出資総額201百万円で設立され、同年5月25日関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第34号）。また、本投資法人は公募による投資口の追加発行（74,698口）を実施し、34,420百万円の資金を調達して平成17年7月12日東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。（銘柄コード8969）

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

- 当期の日本経済の状況は、企業業績の回復が顕著になると共に個人消費にも改善がみられる等、緩やかながらも回復基調を強めております。また、長期に亘ったデフレにも終息観が出てきており、当面はこの基調が持続するものと予想されます。
- 投資環境につきましては、投資法人や投資ファンド等が積極的に不動産を取得していることを主因として、東京都心の好立地物件のみならず地方主要都市に至るまでその取得競争は激化しつつあります。最近では、これら不動産ファンドの投資需要に呼応しマンション開発業者の投資用新規不動産供給は増加傾向にありますが、逆に稼動中古物件については減少傾向にあります。
- 賃貸住宅市場については、個人の不動産所有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止等を背景に優良賃貸住宅に対する需要は根強いものがあり、その傾向は続いています。このなか賃貸物件の新規供給も増加しているものの、優良物件に対する需要は引き続き強いものと判断しています。

(ロ) 運用の実績

a. 上場時の投資口発行届出目論見書に記載された取得予定資産

本投資法人は平成17年6月付新投資口発行届出目論見書（訂正事項分を含みます。）に記載した30物件のうち平成17年7月12日に22物件（取得価格30,025百万円）を、また残り8物件（取得価格15,369百万円）を平成17年7月14日に、それぞれ取得することにより資産の運用を開始しました。

b. 追加取得した物件（外部成長）

その後本投資法人はその基本方針に従い、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指すべく、物件のデューデリジェンス（詳細調査）を実施のうえ平成17年8月12日に2物件（取得価格3,658百万円）、8月31日に2物件（取得価格710百万円）及び9月29日に1物件（取得価格2,120百万円）の取得を行いました。この結果平成18年1月31日現在、本投資法人が保有する資産は35物件51,882百万円（取得価格）となりました。賃貸戸数の合計は2,107戸で、内訳は戸数ベースでシングルタイプ：53.4%、ファミリータイプ：45.7%、その他：0.9%です。

なお、「耐震偽造問題」については建築設計事務所等による構造計算書偽造に関する一連の報道について、本投資法人においても現在保有している35物件について独自に調査を行いました。

調査の結果、国土交通省の調査により平成18年3月20日現在偽造が判明している物件に建築主、設計者及び施工者として挙げている業者等が直接関与した物件は、本投資法人が保有する物件には一切含まれていないことを確認しております。また、国土交通省から問題があるとの報告も受けておりません。

本投資法人では、物件を購入する際のデューデリジェンスにおいて、株式会社東京建築検査機構及び株式会社竹中工務店による地震リスク調査を実施しております。調査においては、構造計算書だけでなく構造図面も用いて独自に購入物件の構造上の耐力を検証することにより、購入物件に関する地震リスク分析を行っています。

c. 本投資法人の保有する資産の運用管理（内部成長）

「競争なくして成長なし」との観点から管理の主体となる複数のプロパティマネジメント会社について、それぞれの特徴・強みを生かすと共にサービス内容、コスト等を常に競争させることにより稼働率の向上、収益性の向上を図ると共に、評価を行い管理内容等に不満のある会社については委託変更を行っております。

(3) 資金調達の概要

本投資法人では、上場時の資産取得に当たり、前記a.に記載した投資口発行による資金調達のほか、複数の金融機関より総額130億円のタームローン（予定元本返済期日平成19年7月14日）による借入を行いました。

また、それ以降の新規物件取得時に機動的に対応することを目的として、複数の金融機関との間で極度ローン基本契約を締結いたしました。

期中5物件を追加取得するに当たっては、この極度ローンを利用し合計67億円の借入れ（借入期間：1年）を行っております。

これらの結果、第1期末時点での借入金残高は197億円となり、期末有利子負債比率は35.4%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、第1期の実績として営業収益1,704百万円、経常利益446百万円、当期純利益444百万円を計上しました。分配金につきましては租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末未処分利益の全額を配当することとし、投資口1口当たりの分配金は5,924円となりました。

3. 増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成17年4月22日	私募設立	402	402	201	201	(注1)
平成17年7月12日	公募増資	74,698	75,100	34,420	34,621	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円の出資により当法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額460,800円)にて物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行しました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における第1期の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第1期
決算年月	(平成18年1月)
最高	473,000円
最低	415,000円

4. 分配金等の実績

当期(第1期)の分配金は、租税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金額が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を5,924円といたしました。

期	第1期
計算期間	(自平成17年4月22日至平成18年1月31日)
当期末処分利益総額	444,930千円
利益留保額	38千円
金銭の分配金総額	444,892千円
(1口当たり分配金)	(5,924円)
うち利益分配金総額	444,892千円
(1口当たり利益分配金)	(5,924円)
うち出資払戻総額	
(1口当たり出資払戻額)	()

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

前期に引き続き賃貸住宅については、新規開発物件の供給量は増加傾向となっているものの、銀行の不良債権処理の進展、企業の減損会計に伴う処分等の一巡により稼働中物件の供給は減少傾向にあるものと思われます。全体としては、優良な物件の取得競争は東京23区のみならず地方中核都市にまで波及しており、この傾向は今後も続くものと考えています。

賃貸住宅市場についても優良物件に対する需要は引き続き強いものと判断しています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

(イ) 新規物件取得（外部成長）について

上記の運用環境のなか、不動産デベロッパーの新規開発物件及び信託銀行等からの紹介など従来からの物件取得パイプラインを一層強化することにより、いたずらに過熱した取得競争に巻き込まれることなく中長期的観点から優良物件の取得を進めてまいります。

また、千葉県の建築設計事務所の構造計算書偽造に端を発し、不動産投資そのものへの不信感も芽生えつつあるため、取得に当たっては物件のデューデリジェンス（詳細調査）をより厳密に行い、入居者・投資家の信頼を確保するものとします。

(ロ) 管理運営（内部成長）について

前期に続き、管理の主体となるプロパティマネジメント会社については、それぞれの特徴・強みを生かすと共にサービス内容、コスト等を常に競争させるとの方針をより徹底することにより稼働率の向上、収益性の向上を図ってまいります。また、内部の専門家（一級建築士等）によるチェックも引き続き着実に実施し、コスト削減を図ると共に入居者・投資家の信頼を得られるべく注力してまいります。

(3) 財務戦略

金融環境は、日銀による「量的緩和政策」解除に続き次のステップとして「ゼロ金利政策」の変更も予想される状況となってきております。このため金利は、急激な上昇はないものの緩やかに上昇傾向をたどるものと考えております。この状況のなか、本投資法人は資金調達パイプの拡大を図ると共に変動金利の固定化比率向上も検討してまいります。また、資金調達力強化及び将来的な投資法人債発行も視野に入れながら、格付けの取得についても検討してまいります。

(4) 情報開示

本投資法人は、積極的な情報開示を行うこととしており東京証券取引所の適時開示に加え、投資判断に有用と考えられる情報は自主的に開示してまいります。このための手段としてインターネットのホームページの活用にも努めており、平成18年3月にこの拡充を行いました。

今後とも投資家の皆様の立場に立ち、迅速かつ積極的な開示に努めてまいります。

6. 決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(1) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、第1期末後以下の資産を取得しました。

物件名	プロスペクト豊中服部	プロスペクト・グラース広尾	プロスペクト美章園
取得日	平成18年2月10日	平成18年2月15日	平成18年2月15日
所在地(住居表示)	大阪府豊中市服部元町二丁目2番18	東京都渋谷区広尾一丁目10番6	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号
取得価格(注)	396.2百万円	3,905百万円	376百万円
用途	共同住宅・車庫	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗	共同住宅・店舗
敷地面積	352.75㎡	803.31㎡	313.24㎡
建物延床面積	1,340.63㎡	4,989.36㎡	961.93㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
建築時期	平成17年12月	平成17年11月	平成17年10月
戸数	34戸	112戸	26戸
総賃貸可能面積	986.34㎡	3,846.27㎡	901.15㎡
取得資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権

物件名	プロスペクト桂	クラウンハイム西田辺	プロスペクト下鴨
取得日	平成18年3月3日	平成18年3月3日	平成18年3月15日
所在地(住居表示)	京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号	京都府京都市左京区下鴨西本町48番2
取得価格(注)	570百万円	601百万円	411百万円
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅・店舗
敷地面積	1,355.69㎡	444.20㎡	234.53㎡
建物延床面積	1,933.83㎡	1,719.64㎡	732.93㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺5階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
建築時期	平成8年3月	平成16年1月	平成18年2月
戸数	29戸	22戸	31戸
総賃貸可能面積	1,769.96㎡	1,517.86㎡	678.58㎡
取得資産	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権	不動産を信託する信託の受益権

物件名	高砂閣式番館
取得日	平成18年3月15日
所在地(住居表示)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号
取得価格(注)	810百万円
用途	共同住宅・店舗・事務所
敷地面積	1,794.83㎡
建物延床面積	3,940.88㎡
構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建
建築時期	平成7年2月
戸数	41戸
総賃貸可能面積	3,336.52㎡
取得資産	不動産

(注) 取得価格は、当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、租税公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は第1期末後、特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金等に充当する目的で、下記のとおり資金の借入を行いました。

借入先	借入金額	借入方法	返済期日
株式会社あおぞら銀行	4,000百万円	0.955%（変動金利）・期日一括返済・有担保	平成19年2月15日
中央三井信託銀行株式会社	1,000百万円		
株式会社りそな銀行	2,390百万円	0.981%（変動金利）・期日一括返済・有担保	平成19年3月15日

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決 算 年 月	第 1 期 (平成18年1月31日現在)
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	75,100口
出資総額	34,621百万円
投資主数	6,469人

2. 主要な投資主

平成18年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏 名 又 は 名 称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有投資口数の割合(%)
有限会社ワイ・ワイ・ビー	東京都千代田区丸の内2丁目2-1	7,698	10.25
モルガン・スタンレーアンド カンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036 U.S.A.	5,872	7.82
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	東京都品川区東品川2丁目3-14	3,689	4.91
ルクセンブルク オフショア ジャスディック レンディング アカウト	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2D 2HD ENGLAND	3,436	4.58
ザ チェースマンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD ENGLAND	2,884	3.84
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	2,524	3.36
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-11	2,366	3.15
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K	2,038	2.71
有限会社テー・オー・ビー	東京都千代田区内幸町2丁目2-3	2,000	2.66
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	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD ENGLAND	1,902	2.53
合 計		34,409	45.82

3. 執行役員及び監督役員

平成18年1月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区 分	氏 名	主 な 兼 職 等
執 行 役 員	岡 田 壮 夫	株式会社プロスケット代表取締役
監 督 役 員	野 村 周 央	堀裕法律事務所 弁護士
監 督 役 員	千 葉 和 彦	APアウトソーシング株式会社代表取締役 公認会計士・税理士

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己、又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年1月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏 名 又 は 名 称
投資信託委託業者(資産運用会社)	プロスケット・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(会計事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託会社(名義書換等)	みずほ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	保有総額(百万円)(注1)	資産合計に対する比率(%)
不動産信託受益権	賃貸住宅	52,330	93.6
不動産	賃貸住宅	760	1.4
預金等その他資産		2,813	5.0
資産合計		55,905	100.0

(注) 保有総額は、貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額の合計額)によっています。

2. 主要な保有資産

平成18年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率(%)	主たる用途
S001	TKフラッツ渋谷	6,488	6,903.54	6,322.79	91.6	11.5	住居
S002	プロスケット東雲橋	3,417	4,849.20	4,818.29	99.4	7.2	住居
F001	プロスケット清澄庭園	2,839	5,556.73	5,396.93	97.1	6.0	住居
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,754	2,567.09	2,404.76	93.7	4.7	住居
F002	パークテラス恵比寿	2,753	2,705.09	2,601.80	96.2	4.6	住居
F003	BELNOS34	2,572	5,321.89	4,782.75	89.9	5.7	住居
F004	プロスケット道玄坂	2,319	2,058.53	1,549.17	75.3	2.3	住居
F015	プロスケット麹町	2,387	2,022.47	1,216.22	60.1	2.0	住居
F018	プロスケット御茶ノ水	2,266	3,164.96	2,203.10	69.6	1.7	住居
S006	アプレスト新大阪	1,869	2,984.64	2,704.89	90.6	6.8	住居
合 計		29,670	38,134.14	34,000.70	89.2	52.6	

3. 不動産等組入資産明細

平成18年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地	「不動産」又は「不動産信託受益権」	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注1)(百万円)	帳簿価額 (百万円)
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区円山町26番地7	不動産信託受益権	6,903.54	6,330	6,488
S002	ブロスケット東雲橋	東京都江東区東雲一丁目1番7号	不動産信託受益権	4,849.20	3,320	3,417
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	東京都港区麻布台二丁目3番7号	不動産信託受益権	2,567.09	2,730	2,754
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区高輪一丁目5番14号	不動産信託受益権	1,778.37	1,750	1,790
S005	ブロスケット大森海岸	東京都大田区大森北二丁目12番3号	不動産信託受益権	2,478.04	1,770	1,834
S006	アプレスト新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号	不動産信託受益権	2,984.64	1,812	1,869
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区中目黒二丁目8番23号	不動産信託受益権	1,275.00	1,190	1,208
S008	六本木ライズハウス	東京都港区六本木三丁目16番5号	不動産信託受益権	1,209.87	1,150	1,199
S009	ブロスケット日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号	不動産信託受益権	1,290.49	1,030	1,089
S010	ブロスケット代々木	東京都渋谷区代々木四丁目23番3号	不動産信託受益権	921.82	767	793
S011	フレグランス川崎	神奈川県川崎市川崎区宮前町8番10号	不動産信託受益権	1,065.96	606	642
S012	アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号	不動産信託受益権	1,009.92	505	531
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市中区妙見町75番1号	不動産信託受益権	946.04	265	328
S014	ドーム四ッ谷	愛知県名古屋市中区神村町一丁目31番1号	不動産信託受益権	765.90	216	280
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	東京都大田区田園調布一丁目11番2号	不動産信託受益権	429.50	226	254
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号	不動産信託受益権	532.98	198	216
S017	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市宮城野区新田二丁目18番25号	不動産	1,539.41	461	465
F001	ブロスケット清澄庭園	東京都江東区清澄一丁目5番18号	不動産信託受益権	5,566.73	2,740	2,839
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿二丁目29番2号	不動産信託受益権	2,705.09	2,670	2,753
F003	BELNOS34	東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号	不動産信託受益権	5,321.89	2,460	2,572
F004	ブロスケット道玄坂	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号	不動産信託受益権	2,058.53	2,230	2,319
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市中区代官町15番3号	不動産信託受益権	5,944.44	1,413	1,581
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市中区石仏町二丁目1番40	不動産信託受益権	5,127.19	1,299	1,435
F007	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区西六郷四丁目13番7号	不動産信託受益権	2,776.64	1,360	1,420
F008	ブロスケット恩賜公園	東京都江東区大島一丁目5番1号	不動産信託受益権	2,033.77	1,180	1,227
F009	ディム橋本	神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号	不動産信託受益権	3,170.41	986	1,013
F010	SKレジデンス	東京都豊島区南大塚三丁目41番2号	不動産信託受益権	1,624.49	991	1,036
F011	オーフォート西葛西	東京都江戸川区西葛西三丁目10番25号	不動産信託受益権	1,960.00	839	948
F012	ガーデンシティ浦和	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目17番16号	不動産信託受益権	2,468.51	860	894
F013	ガーデンシティ北戸田	埼玉県戸田市笹目四丁目40番1号	不動産信託受益権	3,678.83	651	746
F014	ユーハウス鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番24号	不動産信託受益権	2,262.63	566	703
F015	ブロスケット麹町	東京都千代田区麹町三丁目7番28号	不動産信託受益権	2,022.47	2,170	2,387
F016	ブロスケット半蔵門	東京都千代田区麹町三丁目10番2号	不動産信託受益権	1,400.16	1,260	1,481
F017	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市太白区西中田四丁目3番5号	不動産	1,277.10	291	295
F018	ブロスケット御茶ノ水	東京都文京区湯島三丁目1番4	不動産信託受益権	3,164.96	2,420	2,266
合 計				87,101.61	50,717	53,091

(注) 期末算定価額は本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき本投資法人は不動産鑑定会社の青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した調査報告書の調査価格を記載しています。

なお、各社別の内訳（物件番号で表示しています。）は下記のとおりです。

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：S001～S005、S007～S010、F001、F003、F004、F009、F010、F012、F015、F016、F018

株式会社中央不動産鑑定所：S006、S011～S017、F005～F007、F011、F013、F014、F017

株式会社谷澤総合鑑定所：F002、F008

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第1期(自平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)			
		テナント総数期末時点 (件)(注1)	稼働率期末時点 (%)(注2)	総賃貸事業収入期間中 (百万円)	対総賃貸事業収入比率 (%)
S001	TKフラッツ渋谷	1	91.6	195	11.5
S002	プロスベクト東雲橋	1	99.4	123	7.2
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	1	93.7	80	4.7
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1	95.8	57	3.4
S005	プロスベクト大森海岸	1	100.0	62	3.6
S006	アプレスト新大阪	52	90.6	116	6.8
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	100.0	41	2.5
S008	六本ホライズハウス	1	73.7	20	1.2
S009	プロスベクト日本橋本町	1	88.3	33	2.0
S010	プロスベクト代々木	1	100.0	24	1.4
S011	フレグランズ川崎	1	93.4	26	1.6
S012	アプレスト桜川	1	97.9	21	1.2
S013	ドーム高峯	1	97.3	13	0.8
S014	ドーム四ッ谷	1	83.7	10	0.6
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	1	92.8	10	0.6
S016	アプレストながせ	24	92.3	9	0.6
S017	リビングステージ東仙台	1	82.6	15	0.9
F001	プロスベクト清澄庭園	1	97.1	103	6.0
F002	パークテラス恵比寿	1	96.2	79	4.6
F003	BELNOS34	1	89.9	96	5.7
F004	プロスベクト道玄坂	1	75.3	39	2.3
F005	ユーハウス代官町	1	83.3	65	3.8
F006	ユーハウス御器所	1	87.4	64	3.8
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1	94.6	57	3.4
F008	プロスベクト恩賜公園	1	100.0	45	2.6
F009	ディム橋本	1	96.8	43	2.6
F010	SKレジデンス	1	94.5	38	2.3
F011	オーフォート西葛西	1	100.0	36	2.1
F012	ガーデンシティ浦和	1	100.0	32	1.9
F013	ガーデンシティ北戸田	1	89.8	33	2.0
F014	ユーハウス鶴舞	1	81.7	29	1.7
F015	プロスベクト麹町	1	60.1	33	2.0
F016	プロスベクト半蔵門	1	17.6	1	0.1
F017	リビングステージ南仙台	1	100.0	11	0.7
F018	プロスベクト御茶ノ水	1	69.6	28	1.7
合計		109	89.5	1,704	100.0

(注1)「テナント総数」欄においては、信託受託者及び当投資法人とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人(転貸人)となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。「テナント総数」は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成18年1月31日時点の情報に基づき記載しています。

(注2)「稼働率(面積ベース)」欄には、個々の信託不動産及び不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

4. 特定取引の契約額等及び時価

区 分	種 類	契約額等 (千円)(注1)		時価 (千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	2,000,000	2,000,000	938
合 計		2,000,000	2,000,000	938

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利をもとに算出した価額で評価しています。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有する不動産等について、本報告書作成日現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予 定 期 間	資本的支出の予定金額 (百万円)		
			総 額	当期支払額	既 支 払 額
プロスペクト清澄庭園 (東京都江東区清澄)	防犯カメラ新設	H18/5月下旬 (2日)	1.6	1.6	0
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区西六郷)	玄関キ - の交換	H18/6月下旬 (7日)	1.3	1.3	0
メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 (東京都港区高輪)	玄関キ - の交換	H18/6月下旬 (7日)	3.0	3.0	0
ドーム四ッ谷 (愛知県名古屋市中区神村町)	コインランドリー屋根新設	H18/3月中旬 (3日)	0.5	0.5	0
アプレスト桜川 (大阪府大阪市浪速区桜川)	駐輪場屋根新設	H18/5月下旬 (2日)	0.4	0.4	0
アプレスト桜川 (大阪府大阪市浪速区桜川)	フェンス	H18/5月下旬 (2日)	0.2	0.2	0
アプレスト桜川 (大阪府大阪市浪速区桜川)	防犯カメラ新設	H18/5月下旬 (2日)	1.2	1.2	0
アプレストながせ (大阪府東大阪市横沼町)	屋根防水工事	H18/5月中旬 (14日)	0.5	0.5	0
BELNOS34 (東京都葛飾区東新小岩)	駐輪場屋根新設	H18/5月下旬 (14日)	3.0	3.0	0
六本木ライズハウス (東京都港区六本木)	アプロ - チ照明新設	H18/4月下旬 (1日)	0.1	0.1	0

2. 期中の資本的支出

期中に行った資本的支出の該当する工事を行った主要な物件の概要は以下のとおりです。期中の資本的支出は1百万円で、当期費用に区分された修繕費19百万円と合わせ、合計21百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期 間	工 事 金 額 (百万円)
プロスペクト半蔵門 (東京都千代田区麹町)	扉追加工事	H17/12月8日～9日	0.8
プロスペクト半蔵門 (東京都千代田区麹町)	液晶テレビ	H17/12月8日～9日	0.1
SKレジデンス (東京都豊島区南大塚)	エアコン新設工事	H18/1月30日～31日	0.6

3. 長期修繕計画のために積立した金銭

本投資法人は物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした金銭の積立を以下のとおり行っております。

(単位：百万円)

営 業 期 間	第 1 期 (自平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
前期末積立金残高	
当期積立額	194
当期積立金取崩額	
次期繰越額	194

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第 1 期	
	(自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	
(a) 資産運用報酬	37,652	
(b) 資産保管委託報酬	3,192	
(c) 一般事務委託報酬	21,118	
(d) 役員報酬	4,200	
(e) その他営業費用	40,886	
合 計	107,049	

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が64,880千円あります。

2. 借入状況

平成18年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区 分	借入先	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
短期 借入 金	住友信託銀行株式会社	平成17年 9月29日		2,250	0.950	平成18年 9月29日	期限一括	注2	担保付 無保証
	農林中央金庫	平成17年 8月12日		1,900	0.940	平成18年 8月11日	期限一括	注2	担保付 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年 8月12日		1,900	0.940	平成18年 8月11日	期限一括	注2	担保付 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成17年 8月31日		730	0.936	平成18年 8月31日	期限一括	注2	担保付 無保証
	小 計			6,780					
長期 借入 金	中央三井信託銀行株式会社	平成17年 7月14日		2,500	0.516	平成19年 7月14日	期限一括	注2	担保付 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年 7月14日		2,500	0.516	平成19年 7月14日	期限一括	注2	担保付 無保証
	住友信託銀行株式会社	平成17年 7月14日		2,000	0.516	平成19年 7月14日	期限一括	注2	担保付 無保証
	農林中央金庫	平成17年 7月14日		2,000	0.516	平成19年 7月14日	期限一括	注2	担保付 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成17年 7月14日		2,000	0.516	平成19年 7月14日	期限一括	注2	担保付 無保証
	株式会社三井住友銀行	平成17年 7月14日		2,000	0.516	平成19年 7月14日	期限一括	注2	担保付 無保証
小 計			13,000						
合 計			19,780						

(注1) 平均利率は、期中加重平均金利を記載しており、また金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した加重平均利率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) 資金用途は不動産及び不動産信託受益権の購入資金です。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
S001	TKフラッツ渋谷	平成17年7月12日	6,399				
S002	プロスペクト東雲橋	平成17年7月12日	3,353				
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	平成17年7月14日	2,720				
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	平成17年7月14日	1,768				
S005	プロスペクト大森海岸	平成17年7月14日	1,807				
S006	アプレスト新大阪	平成17年7月12日	1,826				
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	平成17年7月14日	1,189				
S008	六本木ライズハウス	平成17年7月12日	1,184				
S009	プロスペクト日本橋本町	平成17年7月12日	1,070				
S010	プロスペクト代々木	平成17年7月12日	779				
S011	フレグランズ川崎	平成17年7月12日	624				
S012	アプレスト桜川	平成17年7月12日	516				
S013	ドーム高峯	平成17年7月12日	322				
S014	ドーム四ツ谷	平成17年7月12日	275				
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	平成17年7月12日	249				
S016	アプレストながせ	平成17年7月12日	209				
S017	リビングステージ東仙台	平成17年8月31日	435				
F001	プロスペクト清澄庭園	平成17年7月14日	2,780				
F002	パークテラス恵比寿	平成17年7月14日	2,712				
F003	BELNOS34	平成17年7月12日	2,534				
F004	プロスペクト道玄坂	平成17年7月12日	2,294				
F005	ユーハウス代官町	平成17年7月12日	1,548				
F006	ユーハウス御器所	平成17年7月12日	1,406				
F007	エンゼルハイム西六郷第2	平成17年7月14日	1,401				
F008	プロスペクト恩賜公園	平成17年7月12日	1,196				
F009	ディム橋本	平成17年7月14日	992				
F010	SKレジデンス	平成17年7月12日	1,020				
F011	オーフォート西葛西	平成17年7月12日	927				
F012	ガーデンシティ浦和	平成17年7月12日	878				
F013	ガーデンシティ北戸田	平成17年7月12日	731				
F014	ユーハウス鶴舞	平成17年7月12日	685				
F015	プロスペクト麹町	平成17年8月12日	2,258				
F016	プロスペクト半蔵門	平成17年8月12日	1,400				
F017	リビングステージ南仙台	平成17年8月31日	275				
F018	プロスペクト御茶ノ水	平成17年9月29日	2,120				
合 計			51,882				

(注) 取得価額は当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

物件番号	不動産等の名称	取 得			
		資産の種類	取得年月日	取得価額 (注1)(百万円)	特定資産の調査価額 (注2)(百万円)
S001	TKフラッツ渋谷	不動産信託受益権	平成17年7月12日	6,399	6,220
S002	ブロスベクト東雲橋	不動産信託受益権	平成17年7月12日	3,353	3,230
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	不動産信託受益権	平成17年7月14日	2,720	2,690
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	不動産信託受益権	平成17年7月14日	1,768	1,740
S005	ブロスベクト大森海岸	不動産信託受益権	平成17年7月14日	1,807	1,770
S006	アプレスト新大阪	不動産信託受益権	平成17年7月12日	1,826	1,763
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	不動産信託受益権	平成17年7月14日	1,189	1,170
S008	六本木ライズハウス	不動産信託受益権	平成17年7月12日	1,184	1,140
S009	ブロスベクト日本橋本町	不動産信託受益権	平成17年7月12日	1,070	1,030
S010	ブロスベクト代々木	不動産信託受益権	平成17年7月12日	779	767
S011	フレグランス川崎	不動産信託受益権	平成17年7月12日	624	600
S012	アプレスト桜川	不動産信託受益権	平成17年7月12日	516	497
S013	ドーム高峯	不動産信託受益権	平成17年7月12日	322	309
S014	ドーム四ッ谷	不動産信託受益権	平成17年7月12日	275	263
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	不動産信託受益権	平成17年7月12日	249	240
S016	アプレストながせ	不動産信託受益権	平成17年7月12日	209	200
S017	リビングステージ東仙台	不動産	平成17年8月31日	435	455
F001	ブロスベクト清澄庭園	不動産信託受益権	平成17年7月14日	2,780	2,730
F002	パークテラス恵比寿	不動産信託受益権	平成17年7月14日	2,712	2,670
F003	BELNOS34	不動産信託受益権	平成17年7月12日	2,534	2,450
F004	ブロスベクト道玄坂	不動産信託受益権	平成17年7月12日	2,294	2,230
F005	ユーハウス代官町	不動産信託受益権	平成17年7月12日	1,548	1,520
F006	ユーハウス御器所	不動産信託受益権	平成17年7月12日	1,406	1,378
F007	エンゼルハイム西六郷第2	不動産信託受益権	平成17年7月14日	1,401	1,347
F008	ブロスベクト恩賜公園	不動産信託受益権	平成17年7月12日	1,196	1,180
F009	ディム橋本	不動産信託受益権	平成17年7月14日	992	975
F010	SKレジデンス	不動産信託受益権	平成17年7月12日	1,020	983
F011	オーフォート西葛西	不動産信託受益権	平成17年7月12日	927	889
F012	ガーデンシティ浦和	不動産信託受益権	平成17年7月12日	878	855
F013	ガーデンシティ北戸田	不動産信託受益権	平成17年7月12日	731	697
F014	ユーハウス鶴舞	不動産信託受益権	平成17年7月12日	685	667
F015	ブロスベクト麹町	不動産信託受益権	平成17年8月12日	2,258	2,260
F016	ブロスベクト半蔵門	不動産信託受益権	平成17年8月12日	1,400	1,400
F017	リビングステージ南仙台	不動産	平成17年8月31日	275	286
F018	ブロスベクト御茶ノ水	不動産信託受益権	平成17年9月29日	2,120	2,460
合 計				51,882	51,066

(注1) 取得価額は当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は新日本監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っています。また、上記調査価格の他、不動産の所在、番地、その他不動産を特定するための必要な事項について調査報告書を受領しております。

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外で当期において調査対象となった取引は金利スワップ取引1件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しております。

なお、当該取引に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定金利、取引期間その他、当該スワップ取引の内容に関して調査を委託しています。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当する取引はありません。

(2) 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人との取引の内訳		B/A (%)
		支 払 先	支 払 額 B (千円)	
不動産等の媒介にかかる手数料	96,880	株式会社プロスペクト	78,380	80.9

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人をいい、当期に取引実績又は支払実績のある株式会社プロスペクトについて上記のとおり記載しています。

(注2) 不動産等の取得にあたって支払った手数料は、当該不動産等の取得原価に参入しております。

5. 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社(プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社)は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況については、貸借対照表及び損益計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第 1 期 (平成18年1月31日現在)		構 成 比
	金	額	
(資産の部)			%
流動資産			
現金及び預金		981,094	
信託現金及び信託預金		1,294,605	
営業未収入金		13,085	
前払費用		59,388	
繰延税金資産		32	
未収消費税等		31,374	
その他流動資産		402,759	
流動資産合計		2,782,339	5.0
固定資産			
1. 有形固定資産			
建物	389,033		
減価償却累計額	7,693	381,339	
構築物	278		
減価償却累計額	26	251	
機械及び装置	6,189		
減価償却累計額	396	5,793	
土地		373,615	
信託建物	23,553,808		
減価償却累計額	360,962	23,192,845	
信託構築物	76,793		
減価償却累計額	4,859	71,933	
信託機械及び装置	243,788		
減価償却累計額	15,281	228,506	
信託工具器具及び備品	176		
減価償却累計額	5	171	
信託土地		28,837,361	
有形固定資産合計		53,091,817	95.0
2. 投資その他の資産			
長期前払費用		19,817	
差入預託保証金		10,871	
デリバティブ資産		938	
投資その他の資産合計		31,627	0.0
固定資産合計		53,123,444	95.0
資 産 合 計		55,905,784	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第 1 期 (平成18年1月31日現在)	
		金 額	構 成 比
(負債の部)			%
流動負債			
営業未払金		62,676	
短期借入金		6,780,000	
未払金		64,685	
未払費用		65,350	
未払法人税等		1,554	
前受金		196,789	
その他流動負債		124	
流動負債合計		7,171,179	12.8
固定負債			
長期借入金		13,000,000	
預り敷金保証金		666,897	
繰延ヘッジ利益		938	
固定負債合計		13,667,835	24.5
負債合計		20,839,015	37.3
(出資の部)			
出資総額			
出資総額		34,621,838	61.9
剰余金			
当期末処分利益		444,930	
剰余金合計		444,930	0.8
出資合計		35,066,768	62.7
負債・出資合計		55,905,784	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)		百 分 比
	金	額	
(経常損益の部)			%
営業損益の部			
1. 営業収益			
不動産賃貸事業収入	1,622,455		
その他賃貸事業収入	82,248	1,704,703	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	802,445		
資産運用報酬	37,652		
資産保管委託報酬	3,192		
一般事務委託報酬	21,118		
役員報酬	4,200		
その他営業費用	40,886	909,495	53.4
営業利益		795,208	46.6
営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息	6	6	0.0
2. 営業外費用			
支払利息	64,268		
創業費償却	100,466		
新投資口発行費	16,069		
投資口公開関連費用	126,084		
融資関連費用	39,655		
その他営業外費用	2,216	348,760	20.4
経常利益		446,454	26.2
税引前当期純利益		446,454	26.2
法人税、住民税及び事業税	1,556		
法人税等調整額	32	1,523	0.1
当期純利益		444,930	26.1
当期未処分利益		444,930	

〔重要な会計方針〕

期 別	第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)						
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3年～60年	構築物	2年～30年	機械及び装置	3年～15年
建物	3年～60年						
構築物	2年～30年						
機械及び装置	3年～15年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年7月12日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年6月20日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,434百万円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資発行費は、1,434百万円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は99,826千円です。</p>						
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。</p>						
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p style="margin-left: 20px;">信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具器具及び備品、信託土地</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>						

〔注記事項〕

（貸借対照表関係）

第 1 期
（平成18年1月31日現在）

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。

（単位：千円）

信託現金及び信託預金	1,294,605
建物	381,339
構築物	251
機械及び装置	5,793
土地	373,615
信託建物	23,192,845
信託構築物	71,933
信託機械及び装置	228,506
信託工具器具及び備品	171
信託土地	28,837,361
合計	54,386,423

担保を付している債務は次のとおりです。

（単位：千円）

短期借入金	6,780,000
長期借入金	13,000,000
合計	19,780,000

2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数

発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	75,100口

3. 投資口1口当たりの純資産額

1口当たり	466,934円
-------	----------

4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額

50,000千円

(損益計算書関係)

(単位：千円)

第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)			
1. 不動産賃貸事業損益の内訳			
A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃貸料	1,487,390		
共益費	56,129		
駐車場収入	62,967		
付帯収入	15,967	1,622,455	
その他賃貸事業収入			
その他賃貸事業収入	82,248	82,248	
不動産賃貸事業収益合計		1,704,703	
B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
管理業務費	200,092		
修繕費	46,835		
水道光熱費	33,462		
公租公課	4		
損害保険料	10,332		
信託報酬	30,753		
減価償却費	389,226		
その他賃貸事業費用	91,738	802,445	
不動産賃貸事業費用合計		802,445	
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		902,258	

(税効果会計関係)

第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	32千円
繰延税金資産合計	32千円
(繰延税金資産の純額)	32千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	39.25%
その他	0.20%
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.34%

(重要な後発事象)

第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	
該当事項はありません。	

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
当期末処分利益	444,930,571
分配金の額	444,892,400
(投資口1口当たりの分配金の額)	(5,924)
次期繰越利益	38,171
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める配分方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を越えない額で発行済投資口数75,100口の整数倍の最大値となる444,892,400円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成18年3月28日

プロスペクト・レジデンシャル投資法人
役員会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士

原田昌平 

指定社員
業務執行社員 公認会計士

牧野明弘 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、プロスペクト・レジデンシャル投資法人の平成17年4月22日から平成18年1月31日までの第1期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

■ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科 目	期 別
	第 1 期 （自 平成17年 4月22日 至 平成18年 1月31日）
	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	446,454
減価償却費	389,226
新投資口発行費	16,069
受取利息	6
支払利息	64,268
営業未収入金の増加・減少額	13,085
未収消費税等の増加・減少額	31,374
前払費用の増加・減少額	59,388
営業未払金の増加・減少額	62,676
未払金の増加・減少額	64,685
未払費用の増加・減少額	65,350
前受金の増加・減少額	196,789
長期前払費用の増加・減少額	19,817
その他	2,274
小 計	1,179,571
利息の受取額	6
利息の支払額	64,268
法人税等の支払額	1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,115,309
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	769,116
信託有形固定資産の取得による支出	53,112,287
差入敷金保証金の支出	10,871
預り敷金保証金の収入	734,273
預り敷金保証金の支出	67,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	53,225,378
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	6,780,000
長期借入金の借入による収入	13,000,000
投資口の発行による収入	34,621,838
新投資口発行費の支出	16,069
財務活動によるキャッシュ・フロー	54,385,769
現金及び現金同等物の増加・減少額	2,275,700
現金及び現金同等物の期首残高	
現金及び現金同等物の期末残高	2,275,700

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。



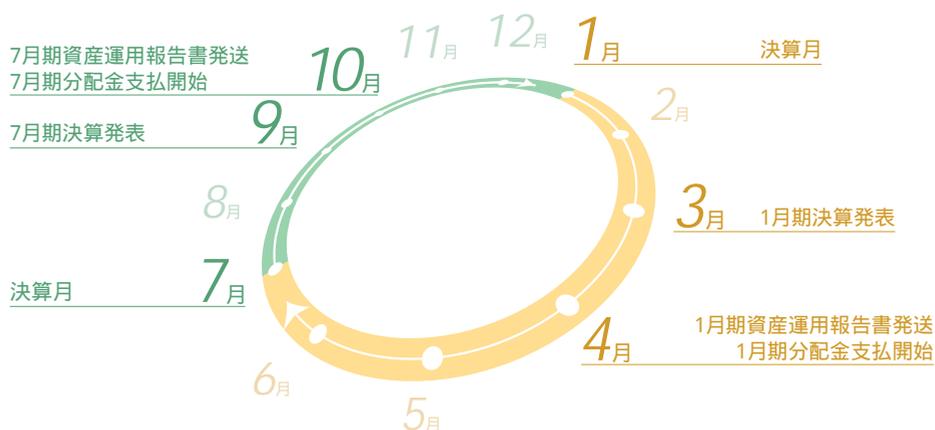
〔重要な会計方針〕

期 別	第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
1. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価格の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕

第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成18年1月31日現在)
現金及び預金	981,094千円
信託現金及び信託預金	1,294,605千円
現金及び現金同等物	2,275,700千円

1 年間スケジュール



2 投資主メモ

- 決 算 期 日 : 毎年1月31日・7月31日
- 投 資 主 総 会 : 2年に1回以上開催
- 同議決権行使投資主確定日 : あらかじめ公告して定めた日
- 分配金支払確定基準日 : 毎年1月31日・7月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
- 上 場 証 券 取 引 所 : 東京証券取引所(銘柄コード:8969)
- 公 告 掲 載 新 聞 : 日本経済新聞
- 名 義 書 換 事 務 受 託 者 : 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
- 同 事 務 取 扱 場 所 : 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
- 郵便物送付先及び電話お問合せ先 : 〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号
みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-288-324(フリーダイヤル)
- 同 取 次 所 : みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店

3 住所の変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、みずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

4 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご送いただくか、みずほ信託銀行、みずほインベスターズ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。(注:窓口によってはお取り次ぎ扱いのためお受け取りまで日数を要する場合があります。)また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続きをご希望の方はみずほ信託銀行証券代行部へご連絡ください。

5 ホームページについて

<http://www.prospect-reit.co.jp/>

プロスペクト・レジデンシャル投資法人のホームページでは、投資方針など基本的な仕組みのほかに最新のプレスリリース資料、決算情報等の運用の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報、投資物件のポートフォリオ内容、物件概要、財務の状況などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も更に充実を図ってまいります。



ポートフォリオ分析シュミレーター

投資主
アンケート

投資主の皆様の声をお聞かせください

当投資法人では、投資主の皆様から広くご意見を募り、今後のIR活動に役立てていくためアンケートを実施させていただくことになりました。お手数ではございますが、以下の方法によるアンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。



<https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード 8969



携帯電話からも
アクセスできます

QRコード読み取り機能のついた携帯電話をお使いの方は、右のQRコードからもアクセスできます。



アンケート実施期間は、本資産運用報告書がお手元に到着してから、約2ヶ月間となりますので、お早めのご回答をお願いいたします。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます

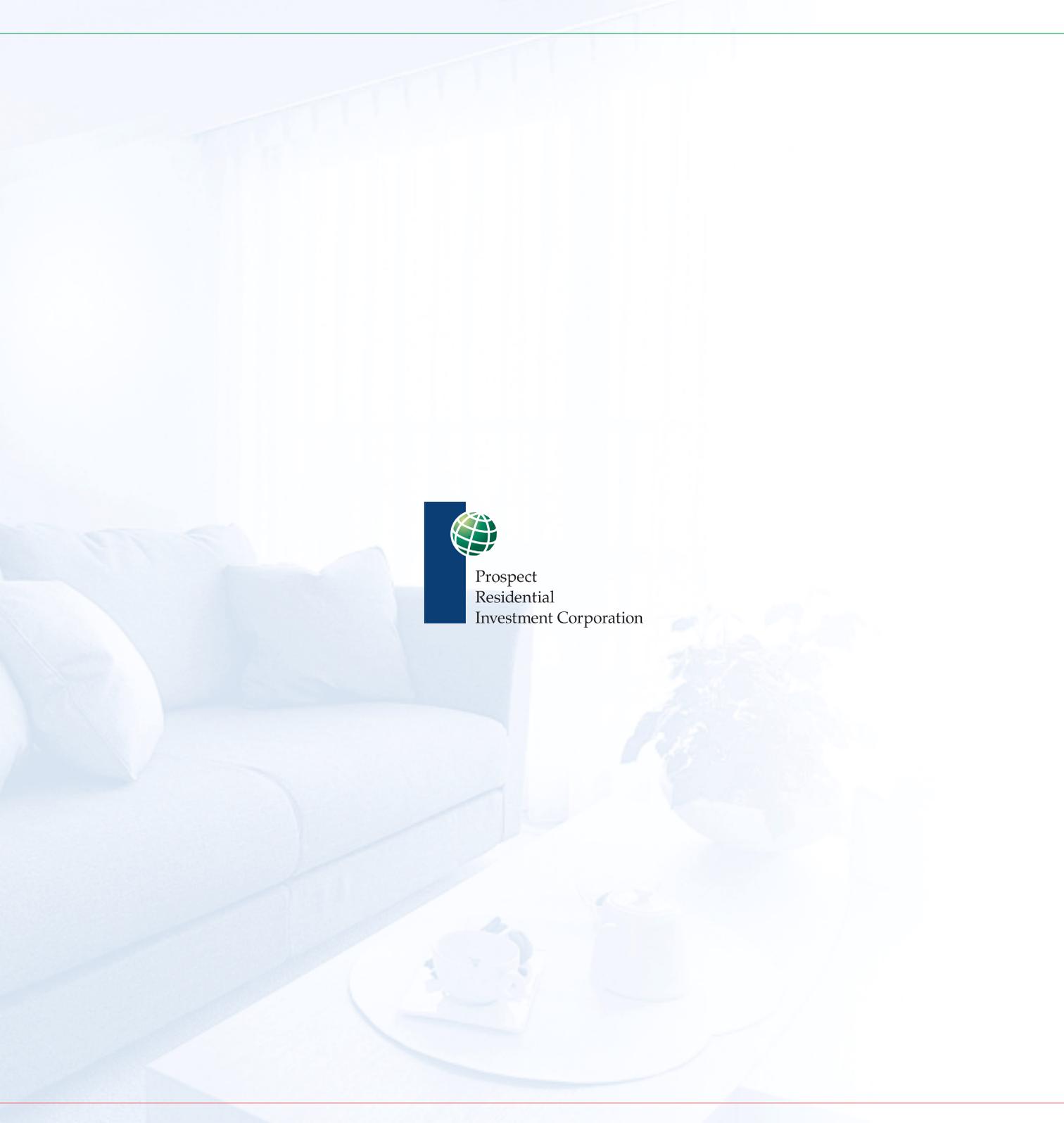


本アンケートは、株式会社エーツーメディアの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。

(株式会社エーツーメディアについての詳細 <http://www.a2media.co.jp>)

ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」TEL:03-5777-3900 MAIL:info@e-kabunushi.com



Prospect
Residential
Investment Corporation