



第2期

資産運用報告

自平成18年2月1日 至平成18年7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

I 投資法人の概要	4	VI 注記表	38
II 資産運用報告	20	VII 金銭の分配に係る計算書	43
III 貸借対照表	34	VIII 会計監査人の監査報告書	44
IV 損益計算書	36	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	45
V 投資主資本等変動計算書	37	投資主インフォメーション	47



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18年7月に第2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2期（自：平成18年2月1日 至：平成18年7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。

当期は、本投資法人の資産運用の基本方針に従い、新たに7物件を取得し合計42物件、取得価額総額589億円となりました。また、積極的なテナント誘致活動の結果、期末のポートフォリオ稼働率も94.8%となりました。

この結果、当期は営業収益1,981百万円、経常利益640百万円、当期純利益639百万円を計上いたしました。分配金につきましては、投資口1口当たり8,519円とさせていただきます。

今後につきましても運用を委託しておりますプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社と中長期的な観点から、本投資法人における優良資産の着実な成長と保有資産の収益力の向上を図り、安定した収益の確保を目指して運用を行ってまいります。

投資主の皆様におかれましては今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう何卒よろしく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 **真木 剛**



決算ハイライト

■ 第2期分配金額

8,519 円

(注) 第2期の運用期間は平成18年2月1日から平成18年7月31日までの181日間です。

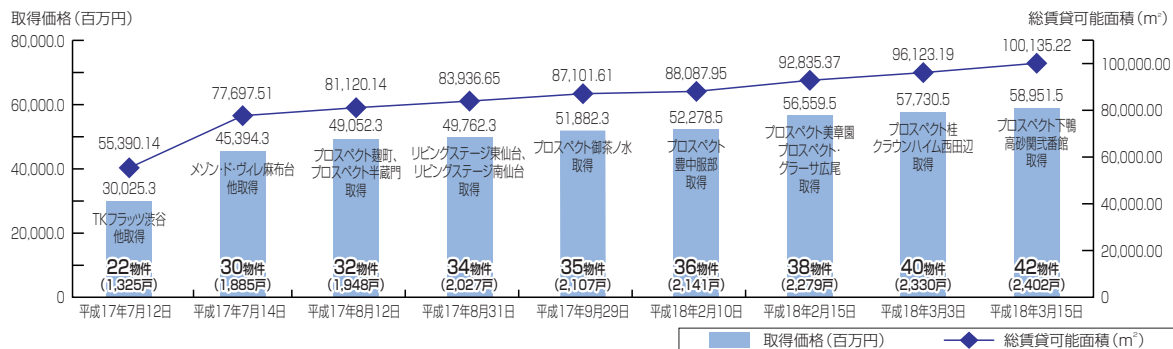
運用と財務状況の推移

	第1期	第2期
営業収益	1,704 百万円	1,981 百万円
営業利益	795 百万円	789 百万円
経常利益	446 百万円	640 百万円
当期純利益	444 百万円	639 百万円
1口当たり分配金	5,924 円	8,519 円
純資産額	35,066 百万円	35,268 百万円
純資産比率	62.7 %	55.3 %
1口当たり純資産額	466,934 円	469,626 円
(注) 期末発行済投資口数 75,100口		
貸貸キャッシュ・フロー (NOI)	1,291,484 千円	1,416,506 千円

ポートフォリオの状況

	平成17年7月末	平成18年1月末 (第1期末)	平成18年7月末 (第2期末)
物件数	30	35	42
取得価格累計 (百万円)	45,394.3	51,882.3	58,951.5
賃貸可能面積 (m ²)	77,697.51	87,101.61	100,135.22
賃貸可能戸数	1,885	2,107	2,402
うちシングルタイプ	1,036	1,126	1,283
うちファミリータイプ	830	962	1,084
うちその他	19	19	35

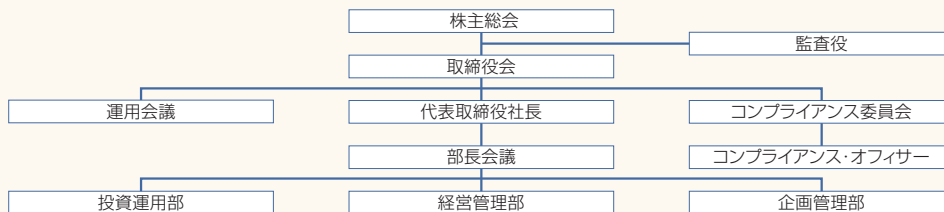
運用資産の取得状況



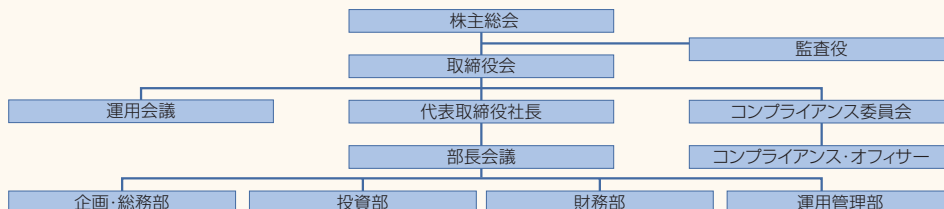
資産運用会社の組織変更による運用力の向上及びガバナンスの強化

従来3部体制であった社内組織を4部体制にすることにより、運用力の向上及びガバナンスの強化を図りつつ、効率的な組織運営を行うことを目指します。

旧組織図



新組織図



企画・総務部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 不動産関連資産の予算・実績管理に関する事項 (2) 監督官庁、業界団体への対応に関する事項 (3) 取引先・顧客情報の管理に関する事項 (4) 投資主等からの照会・苦情の対応に関する事項 (5) 資産運用会社の総務・経理・人事に関する事項 (6) 資産運用会社のシステムに関する事項 (7) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営
投資部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 不動産関連資産の取得・売却に関する事項 (2) 不動産関連資産の評価・調査に関する事項 (3) 不動産市場の調査・分析に関する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 投資法人のディスクロージャー (2) IR活動に関する事項 (3) 投資法人の資金調達に関する事項
運用管理部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 年度資産運用計画書に関する事項 (2) 不動産関連資産の運営・管理に関する事項

役職員の業務活動の方向付け
より明確な役割分担



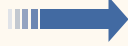
- 効率的でかつ透明性、健全性の高い組織運営を目指す

財務部新設

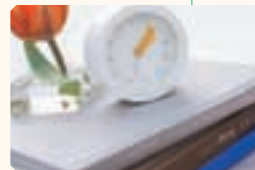


- 迅速かつ適切な情報開示体制の確立を図る

コンプライアンスの徹底
コンプライアンス委員会



- 全役員及び社外より特別委員として弁護士の出席
- 利益相反取引を中心に法的側面からも検証
- 利益相反取引防止の為、運用会議に続きコンプライアンス委員会でもダブルチェックを行う

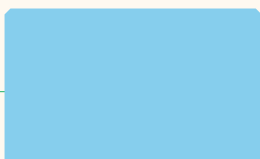


運用資産の拡大へ

株式会社新日本建物との業務提携契約



- 上記業務提携契約により運用資産拡大を図る
- 本投資法人の投資方針及び投資基準（運用ガイドライン）に合致する物件の取得機会の増強
- 土地取得段階からの共同取り組みを通じ、本投資法人の保有目的に合致した開発を目指す





株式会社新日本建物の概要

- 1 名 称：株式会社新日本建物
- 2 主 な 事 業 内 容：首都圏を中心とした地域においてマンション分譲事業、不動産流動化事業等を展開
- 3 設 立 年 月 日：1984年12月
- 4 本 店 所 在 地：東京都立川市栄町六丁目1番1号
- 5 代 表 者：村上三郎
- 6 資 本 の 額：1,401百万円(2006年3月末現在)
- 7 従 業 員 数：143名(2006年3月末現在)
- 8 大株主及び持ち株比率：村上三郎 14.1%
株式会社ハイビレッジ 10.2%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 9.0%

株式会社新日本建物の開発物件一例(参考情報)

港区海岸プロジェクト
東京都港区海岸3丁目

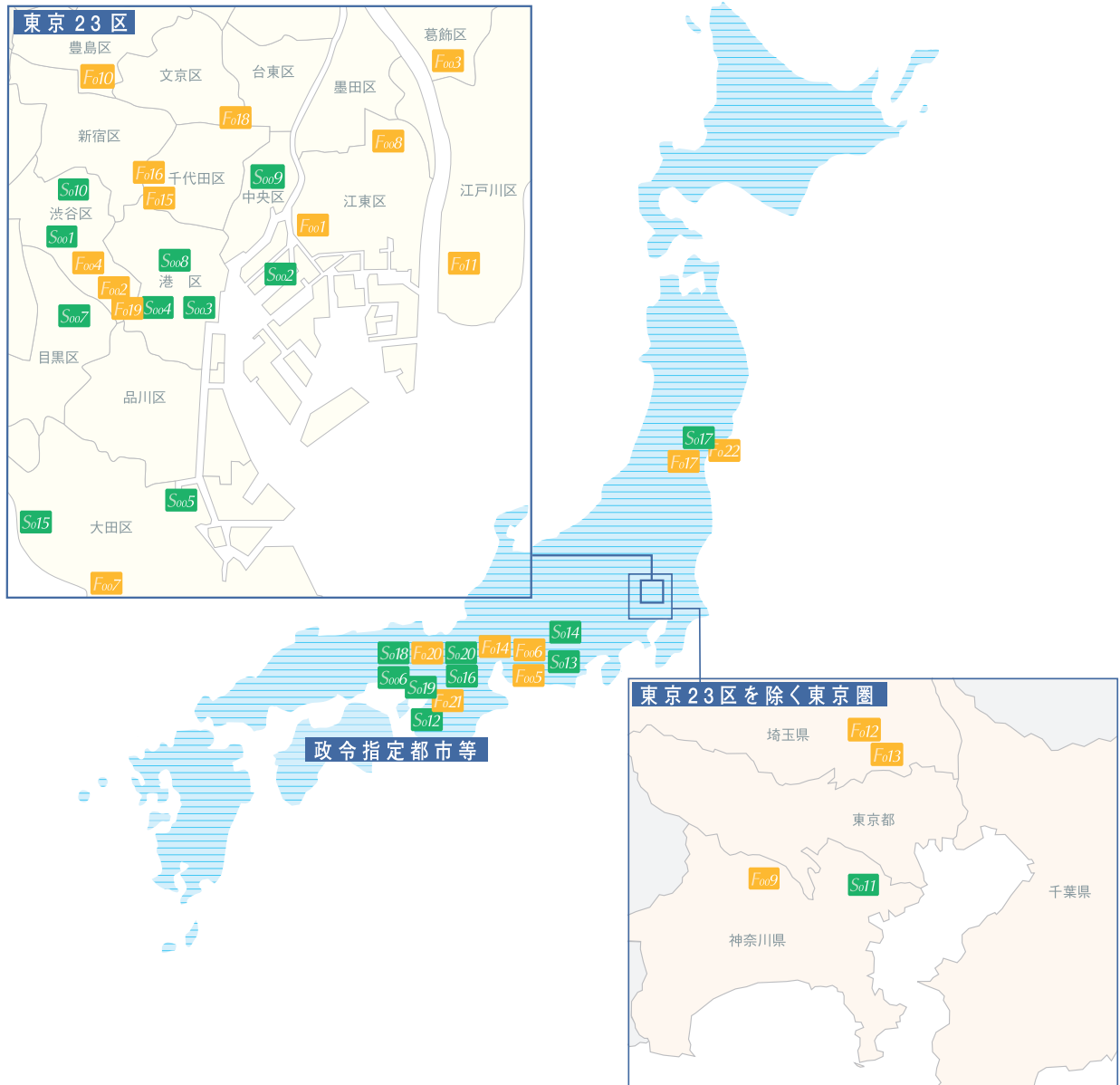


田無南町プロジェクト
東京都西東京市南町6丁目



※上記の物件は株式会社新日本建物が開発した物件の一例であり、参考情報です。
本投資法人が取得を予定している物件ではありません。

ポートフォリオマップ



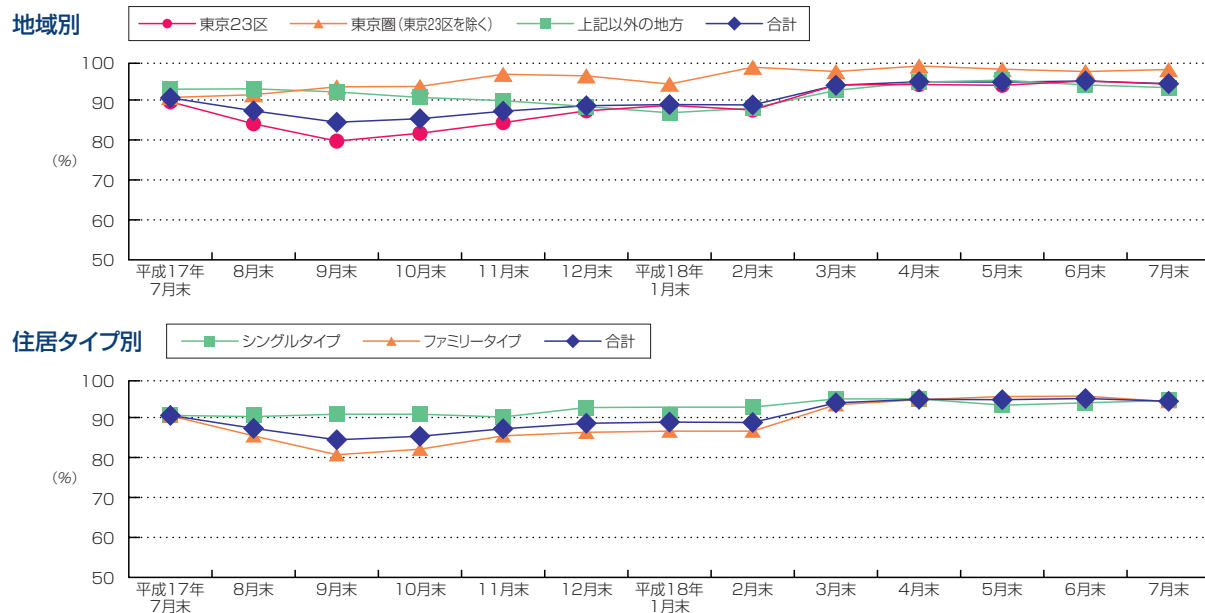


ポートフォリオ一覧

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フラッツ茨谷	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	フレグランス川崎	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	ドーム四ツ谷	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
S018	プロスペクト豊中服部	396	平成17年12月	986.34	34	34	0	0
S019	プロスペクト美章園	376	平成17年10月	901.15	26	25	0	1
S020	プロスペクト下鴨	411	平成18年2月	675.51	31	30	0	1
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11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II	685	平成3年2月	2,262.63	34	0	34	0
F015	プロスペクト麴町	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
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	3,905	平成17年11月	3,846.27	112	68	43	1
F020	プロスペクト桂	570	平成8年3月	1,769.96	29	0	29	0
F021	クラウンハイム西田辺	601	平成16年1月	1,517.86	22	0	22	0
F022	高砂関式番館	810	平成7年2月	3,336.52	41	0	28	13
	合計	58,951	-	100,135.22	2,402	1,283	1,084	35

(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。

■ ポートフォリオの稼働率の状況(賃貸可能面積ベース)

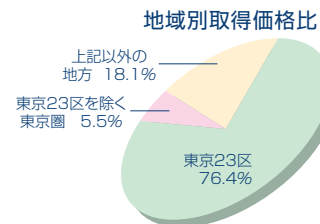


(注) 稼働率は小数点第2位以下を四捨五入しています。

■ ポートフォリオの分散状況

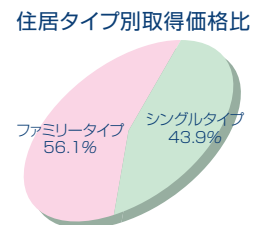
地域別

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	22	45,065.3	76.4	58,173.92	58.1
東京圏(東京23区を除く)	4	3,225.0	5.5	10,383.71	10.4
上記以外の地方	16	10,661.2	18.1	31,577.59	31.5
合計	42	58,951.5	100.0	100,135.22	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	20	25,908.5	43.9	35,110.77	35.1
ファミリータイプ	22	33,043.0	56.1	65,024.45	64.9
合計	42	58,951.5	100.0	100,135.22	100.0



第2期取得物件

S018 プロスペクト豊中服部

大阪府豊中市服部元町二丁目2番18

**S019** プロスペクト美章園

大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号

**S020** プロスペクト下鴨

京都府京都市左京区下鴨西本町48番2

**F019** プロスペクト・グラース広尾

東京都渋谷区広尾一丁目10番6

**F020** プロスペクト桂

京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地

**F021** クラウンハイム西田辺

大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号

**F022** 高砂関式番館

宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号



Single Type

S001 TKフラッツ渋谷

東京都渋谷区円山町26番地7



S002 プロスペクト東雲橋

東京都江東区東雲一丁目1番7号



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



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



S005 プロスペクト大森海岸

東京都大田区大森北二丁目12番3号



S006 アprest新大阪

大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番25号



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



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



S009 プロスペクト日本橋本町

東京都中央区日本橋本町四丁目6番9号





So10 プロスペクト代々木

東京都渋谷区代々木四丁目23番3号



So11 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



So12 アブレスト桜川

大阪府大阪市浪速区桜川一丁目4番28号



So13 ドーム高峯

愛知県名古屋市長和区妙見町75番1号



So14 ドーム四ッ谷

愛知県名古屋市長和区神村町一丁目31番1号



So15 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



So16 アブレストながせ

大阪府東大阪市横沼町一丁目8番17号



So17 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



Family Type

F001 プロスペクト清澄庭園

東京都江東区清澄一丁目5番18号



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



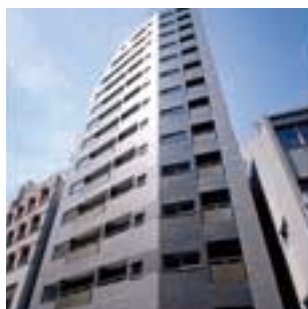
F003 BELNOS34

東京都葛飾区東新小岩三丁目4番16号



F004 プロスペクト道玄坂

東京都渋谷区道玄坂一丁目17番6号



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



F006 ユーハウス御器所

愛知県名古屋市中区昭和区石仏町二丁目1番40



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



F008 プロスペクト恩賜公園

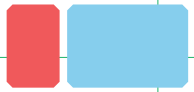
東京都江東区大島一丁目5番1号



F009 ディム橋本

神奈川県相模原市橋本三丁目20番17号




Fo10 SKレジデンス

東京都豊島区南大塚三丁目41番2号


Fo11 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


Fo12 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


Fo13 ガーデンシティ北戸田

埼玉県戸田市菅目四丁目40番1号


Fo14 ユーハウス鶴舞Ⅱ

愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番24号


Fo15 プロスペクト麹町

東京都千代田区麹町三丁目7番28号


Fo16 プロスペクト半蔵門

東京都千代田区麹町三丁目10番2号


Fo17 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


Fo18 プロスペクト御茶ノ水

東京都文京区湯島三丁目1番4号



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7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。

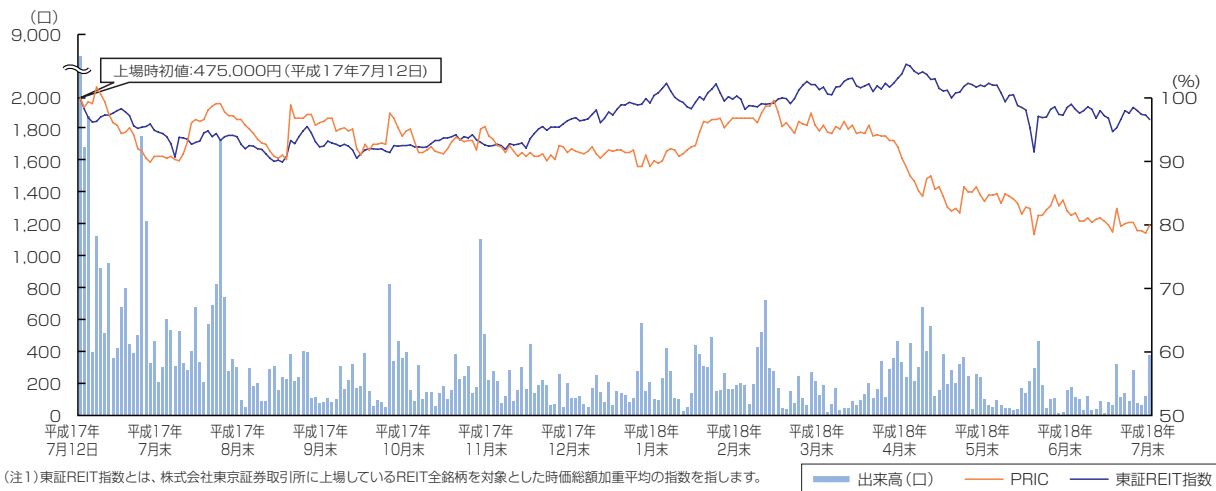
時 価 総 額 : 279.4億円(平成18年7月31日現在)^(注)

上場来最高値(終値) : 473,000円(平成17年7月19日)

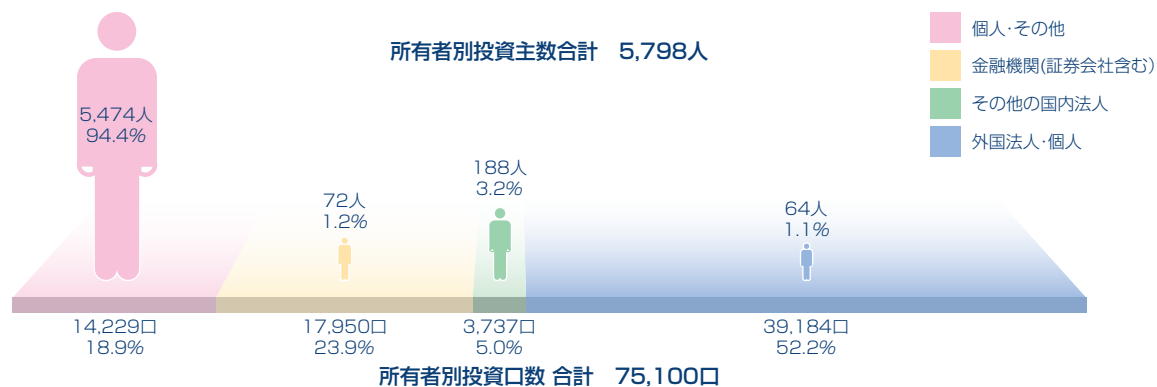
上場来最低値(終値) : 365,000円(平成18年6月20日)

期 末 投 資 口 価 格 : 372,000円

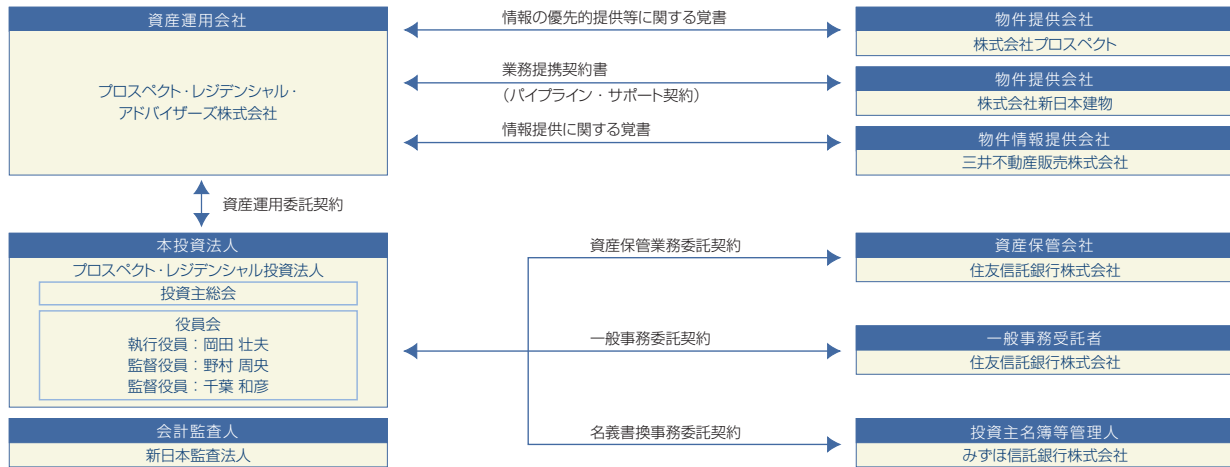
(注)時価総額は小数点第2位以下を四捨五入しています。



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7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7月31日現在)及び株主

(1)発行する株式の総数:9,000株

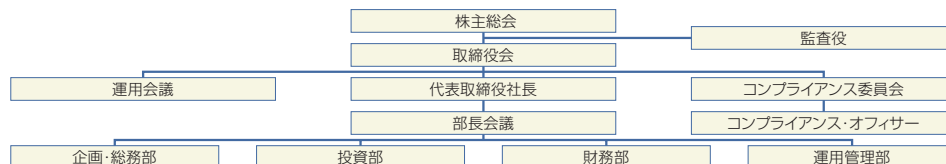
(2)発行済株式の総数:4,000株

(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 営業期間	単 位	第 1 期	第 2 期
		(自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	(自 平成18年2月 1日 至 平成18年7月31日)
営業収益	百万円	1,704	1,981
(うち賃貸事業収入)	百万円	(1,704)	(1,981)
営業費用	百万円	909	1,192
(うち賃貸事業費用)	百万円	(802)	(964)
営業利益金額	百万円	795	789
経常利益金額	百万円	446	640
当期純利益金額 (a)	百万円	444	639
総資産額 (b)	百万円	55,905	63,758
純資産額 (c)	百万円	35,066	35,268
出資総額	百万円	34,621	34,621
発行済投資口総数 (d)	口	75,100	75,100
一口当たり純資産額 (c) / (d)	円	466,934	469,626
分配総額 (e)	百万円	444	639
一口当たり分配金額 (e) / (d)	円	5,924	8,519
(うち一口当たり利益分配金)	円	(5,924)	(8,519)
(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	1.1
(年換算)	(注2) %	1.4	2.2
自己資本利益率	(注3) %	1.3	1.8
(年換算)	(注2) %	2.3	3.7
自己資本比率 (c) / (b)	(注4) %	62.7	55.3
配当性向 (e) / (a)	(注5) %	99.9	100.0
当期運用日数	日	204	181
投資物件数	件	35	42
総賃貸可能面積	m ²	87,101	101,135
期末テナント数	件	109	116
期末稼働率	(注6) %	89.5	94.8
減価償却費	百万円	389	399
資本的支出額	百万円	1	16
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注7) 百万円	1,291	1,416

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益金額／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。第2期は会計計算期間181日により年換算した数値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率＝当期純利益金額／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) 「稼働率（面積ベース）」欄には、個々の不動産及び信託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。

(注7) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収入－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（銘柄コード8969）、引き続き当期も運用基本方針に従い賃貸住宅に特化して運用を行ってまいりました。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

- 当期の日本経済は、企業業績が向上し、設備投資も増加傾向にあることから本格的な景気回復基調の段階に入ってきたと思われる。景気回復が今後更に個人消費へも波及していくことが予想されます。8月に発表された日銀の金融政策の変更により長期に亘ったデフレの転換期になりました。
- 投資環境については、引き続き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おり、東京都心のみならず、地方主要都市に至るまで好立地物件の取得競争は激化しています。これらの影響を受け、東京都心部を中心として、とりわけマンションデベロッパーが金利の先高感を先取りし、開発用地の取得競争を激化させたことにより土地価格の上昇傾向が顕著に見られました。今後は、分譲価格及び一棟売りの賃貸住宅価格も上昇していくものと思われます。
- 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、ライフスタイルの多様化、東京・地方有力都市の都市部への人口流入、企業の寮・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ます。一部の優良な賃貸住宅については、稼働率、賃料の上昇も見られています。今後は、立地条件に優れ、仕様、設備、管理が優良な賃貸住宅の需要がますます高まっていくと思われる。

(ロ) 運用の実績

- 本投資法人の当期は35物件、51,882百万円（取得価格ベース）（賃貸戸数2,107戸、内訳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%）で運用を開始し、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、今後賃料上昇の見込まれる都心中心部への大型投資と地方の有力都市へ分散投資を行いました。その結果、7物件の運用資産の追加取得を行い、期末時点で運用資産は42物件、58,951百万円（取得価格ベース）（賃貸戸数2,402戸、内訳戸数ベースでシングルタイプ53.4%、ファミリータイプ45.1%、その他1.5%）となりました。
- 本投資法人は、取得競争が厳しい環境下において運用資産の拡大、投資主価値の最大化を図ることを目的として平成18年6月1日付で株式会社新日本建物（JASDAQ・銘柄コード8893）（以下、「新日本建物」という。）と業務提携契約（パイプライン・サポート契約）を締結しました。（詳細は、本投資法人の平成18年6月1日付プレスリリース「株式会社新日本建物との業務提携に関するお知らせ」をご参照ください。）この業務提携は、JASDAQ上場でマンション分譲事業を展開している新日本建物が開発する賃貸マンションの供給を受けることを目的としたものです。今後、新日本建物の開発する物件を積極的に検討し、優良な資産の取得に努めたいと考えております。
- 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・収益性の向上を図りました。さらには資産運用会社としてプロパティ・マネジメント会社の定性・定量評価を行い、内容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。第2期は7物件のプロパティ・マネジメント会社の変更を行いました。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、上場時の資産取得に当たり、投資口発行による資金調達に加え、複数の金融機関より総額130億円のタームローンによる借入を行いました。

また、上場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。

当期は、第1期と同様に機動的に物件を購入することを目的とした極度ローン合計73.9億円の借入を行って上記7物件の取得を行いました。

これらの結果、当期末時点での借入残高は271.7億円となり、期末総資産有利子負債比率は42.6%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の結果、当期は営業収益1,981百万円、経常利益金額640百万円、当期純利益金額639百万円を計上し、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8,519円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前記以前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円の出資により本投資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2期の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第1期	第2期
決算年月	平成18年1月	平成18年7月
最高	473,000円	463,000円
最低	415,000円	365,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、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8,519円といたしました。

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)	第2期 (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
	当期末処分利益総額		444,930千円
利益留保額		38千円	4千円
金銭の分配金総額		444,892千円	639,776千円
(1口当たり分配金)		(5,924円)	(8,519円)
うち利益分配金総額		444,892千円	639,776千円
(1口当たり利益分配金)		(5,924円)	(8,519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、東京都心部をはじめ地方に至るまで新規開発物件は潤沢な供給が行われておりますが、エリアによってはやや供給過剰気味の地域も見受けられます。また去年から問題となっている「耐震偽造問題」の影響もあり、稼働中物件については市場への流通量が減少している傾向も見受けられます。購入サイドで見ると新たな投資法人、投資ファンドの参入もあり優良な賃貸住宅の取得競争は引き続き厳しいものとなると考えております。

特に都心部においては、金利の先高感を踏まえマンションデベロッパーが取得競争を激化させ土地価格の上昇が顕著に見られます。今後、物件の購入にも影響が出てくるものと思われます。

(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

上記運用環境を踏まえ、信託銀行をはじめとする従来からの物件取得先はもとより、業務提携先である株式会社新日本建物及び株式会社プロスペクト（注）との連携を強化し、また、中長期観点から優良物件の取得を進めてまいります。

資産規模の拡大については、今後の金利上昇などを勘案し収益力の向上とキャッシュフローの増加を構築すべく物件の入替なども検討してまいります。

物件の取得にあたっては、昨今の「耐震偽造問題」等を鑑み、従来以上のより詳細なデューデリジェンス（詳細調査）を行うこととし、投資家はもとより入居者からも信頼を得られるよう努力します。

（注）「情報の優先的提供等に関する覚書」を締結している株式会社プロスペクトは、本投資法人の資産運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の唯一の株主です。

(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方針をより徹底することにより稼働率・収益性の向上を図ってまいります。また、社内の専門家（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よう努力します。

(3) 財務戦略

日銀による「ゼロ金利政策」の解除の影響を受け、今後長短金利とも緩やかな上昇傾向に向かうと考えられます。

そのため、金利体系の正常化が進み、銀行の貸出も従来の潤沢な供給から質・量を重視したスタンスへ変遷していくものと思われます。このような状況下、本投資法人は、金融機関とのパイプをより強固にし、今後期限が到来する極度ローンを見据えローンの組換も視野に検討してまいります。併せて、格付けの取得についてもより前向きに検討してまいります。

(4) 情報開示

当期、資産運用会社は、組織変更を行い従来3部体制から財務部を新設し4部体制にしました。これは従来よりも迅速かつ適切な情報開示体制の確立を図ることを目的にしたものです。

今後とも投資家の皆様に資するよう、情報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) 物件の取得

該当事項はありません。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は第2期末後、借入金の返済に充当する目的で、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額	借入方法	返済期日
中央三井信託銀行株式会社	3,800百万円	1.292%（変動金利）・期日一括返済・有担保	平成18年10月31日

(3) 借入金の返済

本投資法人は第2期末後、以下の借入金につき期限到来に伴い返済いたしました。

借入先	返済金額	借入方法	返済日
農林中央金庫	1,900百万円	変動金利・期日一括返済・有担保	平成18年8月11日
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,900百万円	変動金利・期日一括返済・有担保	平成18年8月11日
中央三井信託銀行株式会社	730百万円	変動金利・期日一括返済・有担保	平成18年8月31日

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第 1 期	第 2 期
決算年月	平成18年1月31日現在	平成18年7月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	75,100口	75,100口
出資総額	34,621百万円	34,621百万円
投資主数	6,469人	5,798人

2. 投資口に関する事項

平成18年7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)	発行済投資口数の 総数に対する所有 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	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	8,769	11.7
日興シティ信託銀行株式会社(投資口)	東京都品川区東品川1丁目3-14	5,117	6.8
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	3,941	5.2
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	3,739	5.0
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー・506155	49 AVENUE JF KENNEDY L-1855 LUXEMBOURG	3,413	4.5
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・アカウント	WOOLGATE HOUSE COLEMAN STREET LONDON EC2D 2HD ENGLAND	2,436	3.2
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	1,949	2.6
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・アカウント	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	1,902	2.5
バンク・オブ・ニューヨーク・ジーシー・エム・クライアント アカウント・イー・アイ・エス・ジー	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM	1,874	2.5
ザ・チェース・マンハッタン・バンク・エヌ・エイ・ロンドン スペシャル・アカウント・ナンバー・ワン	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	1,400	1.9
合 計		34,540	46.0

3. 役員等に関する事項

平成18年7月31日現在における執行役員及び監督役員等は以下のとおりです。

役職名	氏 名	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の 報酬の総額 (千円)
執 行 役 員	岡田 壮夫	株式会社プロスペクト代表取締役	—
監 督 役 員	野村 周央	堀総合法律事務所 弁護士	1,800
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	1,800
会 計 監 査 人	新日本監査法人		7,000

(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者

平成18年7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）	プロスペクト・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
一般事務受託者（会計事務等）	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（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	第 1 期 平成18年1月31日現在		第 2 期 平成18年7月31日現在	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産信託受益権	賃貸住宅	52,330	93.6	58,737	92.1
不動産	賃貸住宅	760	1.4	1,619	2.5
預金等その他資産		2,813	5.0	3,402	5.3
資産合計		55,905	100.0	63,758	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）を記載しております。

2. 主要な保有資産

平成18年7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 収益比率 (%)	主たる用途
S001	TKフラッツ渋谷	6,456	6,903.54	6,641.95	96.2	9.6	住居
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	4,181	3,846.27	3,749.80	97.5	6.0	住居
S002	プロスペクト東雲橋	3,394	4,849.20	4,399.56	90.7	5.8	住居
F001	プロスペクト清澄庭園	2,823	5,556.73	5,339.77	96.1	5.3	住居
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,742	2,567.09	2,480.34	96.6	4.0	住居
F002	パークテラス恵比寿	2,739	2,705.09	2,612.90	96.6	3.9	住居
F003	BELNOS34	2,547	5,321.89	4,628.96	87.0	4.7	住居
F015	プロスペクト麹町	2,370	2,022.47	1,900.59	94.0	2.9	住居
F004	プロスペクト道玄坂	2,310	2,058.53	1,819.56	88.4	2.9	住居
F018	プロスペクト御茶ノ水	2,271	3,164.96	3,076.80	97.2	3.5	住居
合 計		31,833	38,995.77	36,650.23	94.0	48.6	

3. 不動産等組入資産明細

平成18年7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(住居表示)	所有形態	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	6,430	6,456
S002	プロスペクト東雲橋	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	3,410	3,394
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	2,720	2,742
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	1,800	1,784
S005	プロスペクト大森海岸	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	1,790	1,825
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	1,819	1,849
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	1,210	1,203
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	1,140	1,194
S009	プロスペクト日本橋本町	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	1,083
S010	プロスペクト代々木	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	788	788
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	609	637
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	504	527
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市長和区妙見町75番1号	不動産信託受益権	946.04	274	327
S014	ドーム四ッ谷	愛知県名古屋市長和区神村町一丁目31番1号	不動産信託受益権	765.90	241	279
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	225	252
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	201	214
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	423	460
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市服部元町二丁目2番18号	不動産信託受益権	986.34	452	431
S019	プロスペクト美草園	大阪府大阪市東住吉区北田辺二丁目2番20号	不動産信託受益権	901.15	390	408
S020	プロスペクト下鴨	京都府京都市左京区下鴨西本町48番2	不動産信託受益権	675.51	420	441
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区清澄一丁目5番18号	不動産信託受益権	5,556.73	2,830	2,823
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	2,739
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	2,547
F004	プロスペクト道玄坂	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	2,150	2,310
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市長和区代官町15番3号	不動産信託受益権	5,944.44	1,429	1,570
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市長和区石仏町二丁目1番40	不動産信託受益権	5,127.19	1,336	1,423
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	1,340	1,410
F008	プロスペクト恩賜公園	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	1,190	1,216
F009	ティム橋本	神奈川県相模原市橋本三丁目1番20号	不動産信託受益権	3,170.41	1,030	1,005
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	965	1,030
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	857	943
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	868	888
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	673	739
F014	ユーハウス鶴舞II	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	569	696
F015	プロスペクト麹町	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	2,200	2,370
F016	プロスペクト半蔵門	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	1,230	1,471
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	276	292
F018	プロスペクト御茶ノ水	東京都文京区湯島三丁目1番4号	不動産信託受益権	3,164.96	2,420	2,271
F019	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都渋谷区広尾一丁目10番6号	不動産信託受益権	3,846.27	4,210	4,181
F020	プロスペクト桂	京都府京都市西京区榎原宇治井西町3番地	不動産信託受益権	1,769.96	574	610
F021	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市阿倍野区西田辺二丁目8番4号	不動産信託受益権	1,517.86	601	643
F022	高砂関式番館(注2)	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番15号 宮城県仙台市宮城野区福室二丁目220番地	不動産 賃借権	3,336.52 (910.12)	810	866
合 計				100,135.22	58,568	60,356

(注1) 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、S018～S020

F001、F003、F004、F009、F010、F012、F015、F016、F018～F022

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

(注2) 高砂関式番館の賃貸可能面積には、賃借権(駐車場)の面積910.12の記載がありますが、合計面積には含まれません。

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2期(自 平成18年2月1日 至 平成18年7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)	総賃貸事業収益 期間中(百万円)	対総賃貸事業収益 比率(%)
S001	TKフラッツ渋谷	1	96.2	190	9.6
S002	プロスペクト東雲橋	1	90.7	115	5.8
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	1	96.6	78	4.0
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1	95.8	55	2.8
S005	プロスペクト大森海岸	1	99.0	58	3.0
S006	アプレスト新大阪	51	90.6	106	5.4
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	98.0	37	1.9
S008	六本木ライズハウス	1	90.5	31	1.6
S009	プロスペクト日本橋本町	1	87.6	33	1.7
S010	プロスペクト代々木	1	95.4	22	1.1
S011	フレグランズ川崎	1	98.0	22	1.2
S012	アプレスト桜川	1	100.0	19	1.0
S013	ドーム高峯	1	100.0	12	0.7
S014	ドーム四ッ谷	1	91.5	10	0.5
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	1	100.0	10	0.5
S016	アプレストながせ	25	96.2	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1	96.3	19	1.0
S018	プロスペクト豊中服部	1	100.0	14	0.7
S019	プロスペクト美草園	1	96.6	13	0.7
S020	プロスペクト下鴨	1	93.6	13	0.7
F001	プロスペクト清澄庭園	1	96.1	104	5.3
F002	パークテラス恵比寿	1	96.6	78	3.9
F003	BELNOS34	1	87.0	92	4.7
F004	プロスペクト道玄坂	1	88.4	57	2.9
F005	ユーハウス代官町	1	98.9	61	3.1
F006	ユーハウス御器所	1	84.7	60	3.0
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1	100.0	56	2.8
F008	プロスペクト恩賜公園	1	98.1	41	2.1
F009	ディム橋本	1	95.4	42	2.1
F010	SKレジデンス	1	91.8	36	1.8
F011	オーフォート西葛西	1	92.9	31	1.6
F012	ガーデンシティ浦和	1	100.0	29	1.5
F013	ガーデンシティ北戸田	1	100.0	34	1.7
F014	ユーハウス鶴舞II	1	94.4	26	1.4
F015	プロスペクト麹町	1	94.0	57	2.9
F016	プロスペクト半蔵門	1	100.0	27	1.4
F017	リビングステージ南仙台	1	81.4	12	0.6
F018	プロスペクト御茶ノ水	1	97.2	69	3.5
F019	プロスペクト・グララーサ広尾	1	97.5	118	6.0
F020	プロスペクト桂	1	96.5	25	1.3
F021	クラウンハイム西田辺	1	92.9	14	0.7
F022	高砂関武番館	1	97.7	26	1.3
	合 計	116	94.8	1,981	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(転賃人)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7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、個々の不動産及び信託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の状況表

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	7,339
合 計		2,000,000	2,000,000	7,339

(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	工事予定金額 (百万円)		
				総 額	当期支払額	既支払総額
BELNOS34	東京都葛飾区東新小岩	駐輪場屋根新設	自 平成18年8月14日 至 平成18年8月26日	3.0	—	—
エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区西六郷	玄関キーの交換	自 平成18年9月20日 至 平成18年9月26日	1.3	—	—
ユーハウス御器所	愛知県名古屋市長和区	防犯カメラの設置	自 平成18年10月5日 至 平成18年10月5日	1.4	—	—
メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	東京都港区高輪	玄関キーの交換	自 平成18年10月25日 至 平成18年10月31日	1.5	—	—
アプレストながせ	大阪府東大阪市横沼町	防犯カメラの設置	自 平成18年10月25日 至 平成18年10月25日	1.5	—	—
パークテラス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	玄関キーの交換	自 平成18年11月1日 至 平成18年11月7日	1.3	—	—
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区中目黒	玄関キーの交換	自 平成18年12月1日 至 平成18年12月7日	1.3	—	—

2. 期中の資本的支出

当期中に行った資本的支出の該当する工事を行った物件（一工事当たり1百万円以上）の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出は16百万円で、当期費用に区分された修繕費72百万円と合わせ、合計89百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支出金額（百万円）
プロスペクト・グラース広尾	東京都渋谷区広尾	エアコン設置工事	自 平成18年2月1日 至 平成18年2月15日	5.8
アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区桜川	防犯カメラ設置	自 平成18年7月10日 至 平成18年7月11日	1.0
BELNOS34	東京都葛飾区東新小岩	玄関キーの交換	自 平成18年7月20日 至 平成18年7月30日	1.4
プロスペクト清澄庭園	東京都江東区清澄	防犯カメラ設置	自 平成18年7月26日 至 平成18年7月27日	1.4
その他の不動産等		エアコン設置工事、車止め等		6.6
	合 計			16.5

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)

項目	営業期間	第 1 期	第 2 期
		(自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	(自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)
前期末積立金残高		—	194
当期積立額		194	115
当期積立金取崩額		—	—
次期繰越額		194	309

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)	第 2 期 (自 平成18年2月 1日 至 平成18年7月31日)
(a) 資産運用報酬(注)	37,652	122,496
(b) 資産保管委託報酬	3,192	3,158
(c) 一般事務委託報酬	21,118	17,973
(d) 役員報酬	4,200	3,600
(e) その他営業費用	40,886	80,250
合 計	107,049	227,479

(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第1期64,880千円、第2期70,692千円あります。

2. 借入状況

平成18年7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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年8月12日	1,900	1,900	0.969	平成18年8月11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	1,900	0.969	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	730	0.969	平成18年8月31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9月29日	2,250	2,250	0.969	平成18年9月29日	期限一括	注2	担保付無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成18年2月15日	—	4,000	0.971	平成19年2月15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18年2月15日	—	1,000	0.971	平成19年2月15日	期限一括	注2	担保付無保証
	株式会社りそな銀行	平成18年3月15日	—	2,390	0.981	平成19年3月15日	期限一括	注2	担保付無保証
	小 計		6,780	14,170					
一年以内返済予定長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成17年7月14日	2,500	2,500	0.541	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	2,500	0.541	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	2,000	0.541	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	2,000	0.541	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	2,000	0.541	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	2,000	0.541	平成19年7月14日	期限一括	注2	担保付無保証
	小 計		13,000	13,000					
	合 計		19,780	27,170					

(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) 資金使途は不動産及び不動産信託受益権の購入です。

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 (注)(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)
S018	プロスペクト豊中服部	平成18年2月10日	396	—	—	—	—
S019	プロスペクト美章園	平成18年2月15日	376	—	—	—	—
S020	プロスペクト下鴨	平成18年3月15日	411	—	—	—	—
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	平成18年2月15日	3,905	—	—	—	—
F020	プロスペクト桂	平成18年3月3日	570	—	—	—	—
F021	クラウンハイム西田辺	平成18年3月3日	601	—	—	—	—
F022	高砂関式番館	平成18年3月15日	810	—	—	—	—
合 計			7,069	—	—	—	—

(注) 取得価額は当該不動産及び信託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

物件番号	不動産等の名称	取 得			
		資産の種類	取得年月日	取得価格 (注1)(百万円)	特定資産の調査価格 (注2)(百万円)
S018	プロスペクト豊中服部	不動産信託受益権	平成18年2月10日	396	439
S019	プロスペクト美章園	不動産信託受益権	平成18年2月15日	376	395
S020	プロスペクト下鴨	不動産信託受益権	平成18年3月15日	411	423
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	不動産信託受益権	平成18年2月15日	3,905	4,110
F020	プロスペクト桂	不動産信託受益権	平成18年3月3日	570	572
F021	クラウンハイム西田辺	不動産信託受益権	平成18年3月3日	601	601
F022	高砂関式番館	不動産・賃借権	平成18年3月15日	810	810
合 計				7,069	7,350

(注1) 取得価格は当該不動産及び信託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。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に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。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(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) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
不動産等の媒介にかかる手数料	212,301	株式会社プロスペクト	152,766	72.0

(注1) 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定され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等及び投資信託及び投資法人に関する法律第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主のうち、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) 不動産及び信託不動産の取得にあたって支払った手数料は、当該不動産及び信託不動産の取得原価に算入しております。

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、「Ⅲ 貸借対照表」「Ⅳ 損益計算書」「Ⅴ 投資主資本等変動計算書」及び「Ⅶ 金銭の分配に係る計算書」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。

Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	第 2 期 (平成18年7月31日現在)		(参考) 第 1 期 (平成18年1月31日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)			%		%
I 流動資産					
現金及び預金		1,762,018		981,094	
信託現金及び信託預金	* 1	1,531,920		1,294,605	
営業未収入金		25,044		13,085	
前払費用		52,764		59,388	
繰延税金資産		17		32	
未収消費税等		4,646		31,374	
デリバティブ資産		7,339		—	
その他流動資産		843		402,759	
流動資産合計		3,384,594	5.3	2,782,339	5.0
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
建物	* 1	841,871		389,033	
減価償却累計額		22,997	818,873	7,693	381,339
構築物	* 1	417		278	
減価償却累計額		79	338	26	251
機械及び装置	* 1	6,189		6,189	
減価償却累計額		791	5,397	396	5,793
土地	* 1		794,545		373,615
信託建物	* 1	26,841,131		23,553,808	
減価償却累計額		724,569	26,116,561	360,962	23,192,845
信託構築物	* 1	90,063		76,793	
減価償却累計額		9,717	80,346	4,859	71,933
信託機械及び装置	* 1	286,600		243,788	
減価償却累計額		29,896	256,704	15,281	228,506
信託工具器具及び備品	* 1	11,051		176	
減価償却累計額		656	10,394	5	171
信託土地	* 1		32,273,264		28,837,361
有形固定資産合計			60,356,426		53,091,817
2. 無形固定資産					
その他無形固定資産			6,610		—
無形固定資産合計			6,610		—
3. 投資その他の資産					
長期前払費用			—		19,817
差入預託保証金			11,323		10,871
デリバティブ資産			—		938
投資その他の資産合計			11,323		31,627
固定資産合計			60,374,361		53,123,444
資 産 合 計			63,758,956		55,905,784
			100.0		100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	第 2 期 (平成18年7月31日現在)		(参考) 第 1 期 (平成18年1月31日現在)	
		金 額	構成比	金 額	構成比
(負債の部)			%		%
I 流動負債					
営業未払金		78,715		62,676	
短期借入金	*1	14,170,000		6,780,000	
一年以内返済予定長期借入金	*1	13,000,000		—	
未払金		44,017		64,685	
未払費用		162,705		65,350	
未払法人税等		959		1,554	
前受金		235,581		196,789	
その他流動負債		93		124	
流動負債合計		27,692,072	43.4	7,171,179	12.8
II 固定負債					
長期借入金		—		13,000,000	
預り敷金保証金		797,924		666,897	
繰延ヘッジ利益		—		938	
固定負債合計		797,924	1.3	13,667,835	24.5
負債合計		28,489,997	44.7	20,839,015	37.3
(純資産の部)					
I 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		34,621,838	54.3	—	—
2. 剰余金					
当期末処分利益		639,780		—	
剰余金合計		639,780	1.0	—	—
投資主資本合計		35,261,619	55.3	—	—
II 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		7,339		—	
評価・換算差額等合計		7,339	0.0	—	—
純資産合計		35,268,958	55.3	—	—
負債・純資産合計		63,758,956	100.0	—	—
(出資の部)					
I 出資総額					
出資総額		—	—	34,621,838	61.9
II 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

IV 損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)		(参考) 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	
		金 額	百分比	金 額	百分比
I 営業収益			%		%
不動産賃貸事業収入	* 1	1,830,740		1,622,455	
その他賃貸事業収入	* 1	150,950	1,981,690	82,248	1,704,703
II 営業費用					
不動産賃貸事業費用	* 1	964,665		802,445	
資産運用報酬		122,496		37,652	
資産保管委託報酬		3,158		3,192	
一般事務委託報酬		17,973		21,118	
役員報酬		3,600		4,200	
その他営業費用		80,250	1,192,145	40,886	909,495
営業利益金額			789,545		795,208
III 営業外収益					
受取利息		7		6	
その他営業外収益		209	216	—	6
IV 営業外費用					
支払利息		98,603		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		49,020		39,655	
その他営業外費用		1,419	149,043	2,216	348,760
経常利益金額			640,717		446,454
税引前当期純利益金額			640,717		446,454
法人税、住民税及び事業税		960		1,556	
法人税等調整額		14	975	△32	1,523
当期純利益金額			639,742		444,930
前期繰越利益			38		—
当期末処分利益			639,780		444,930

当期（自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金			繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		当期 未処分利益	剰余金合計				
前期末残高	34,621,838	444,930	444,930	35,066,768	—	—	35,066,768
当期変動額							
新投資口の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	△444,892	△444,892	△444,892	—	—	△444,892
当期純利益金額	—	639,742	639,742	639,742	—	—	639,742
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	—	—	—	—	7,339	7,339	7,339
当期変動額合計	—	194,850	194,850	194,850	7,339	7,339	202,189
当期末残高	34,621,838	639,780	639,780	35,261,619	7,339	7,339	35,268,958

〔重要な会計方針〕

期 別	第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 定額法を採用しております。</p> <p>(3)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～45年	機械及び装置	3年～15年	工具器具備品	3年～15年	<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 border="0"> <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> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(2)無形固定資産 該当事項はありません。</p> <p>(3)長期前払費用 同左</p>	建物	3年～60年	構築物	2年～30年	機械及び装置	3年～15年	工具器具備品	5年
建物	3年～60年																	
構築物	2年～45年																	
機械及び装置	3年～15年																	
工具器具備品	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																	
工具器具備品	5年																	
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	<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。 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。 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 保有する不動産等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。 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16,323千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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。 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>																

期 別 項 目	第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
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>	同左
5. その他計算書類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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②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)消費税等の会計処理方法 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>	<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 同左</p> <p>(2)消費税等の会計処理方法 同左</p>

〔会計方針の変更〕

第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
<p>貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準</p> <p>当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>従来の出資の部の合計に相当する金額は、35,261,619千円であります。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

〔貸借対照表関係〕

第 2 期 (平成18年7月31日現在)	(参考) 第 1 期 (平成18年1月31日現在)																																																								
<p>*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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,531,920</td></tr> <tr><td>建物</td><td>818,873</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>338</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5,397</td></tr> <tr><td>土地</td><td>794,545</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,116,561</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>80,346</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>256,704</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>10,394</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>32,273,264</td></tr> <tr><td>合計</td><td>61,888,347</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>14,170,000</td></tr> <tr><td>一年以上返済予定長期借入金</td><td>13,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>27,170,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,531,920	建物	818,873	構築物	338	機械及び装置	5,397	土地	794,545	信託建物	26,116,561	信託構築物	80,346	信託機械及び装置	256,704	信託工具器具及び備品	10,394	信託土地	32,273,264	合計	61,888,347	短期借入金	14,170,000	一年以上返済予定長期借入金	13,000,000	合計	27,170,000	<p>*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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,294,605</td></tr> <tr><td>建物</td><td>381,339</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>251</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>5,793</td></tr> <tr><td>土地</td><td>373,615</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>23,192,845</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>71,933</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>228,506</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>171</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>28,837,361</td></tr> <tr><td>合計</td><td>54,386,423</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>6,780,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>13,000,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>19,780,000</td></tr> </table>	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	短期借入金	6,780,000	長期借入金	13,000,000	合計	19,780,000
信託現金及び信託預金	1,531,920																																																								
建物	818,873																																																								
構築物	338																																																								
機械及び装置	5,397																																																								
土地	794,545																																																								
信託建物	26,116,561																																																								
信託構築物	80,346																																																								
信託機械及び装置	256,704																																																								
信託工具器具及び備品	10,394																																																								
信託土地	32,273,264																																																								
合計	61,888,347																																																								
短期借入金	14,170,000																																																								
一年以上返済予定長期借入金	13,000,000																																																								
合計	27,170,000																																																								
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																																																								
短期借入金	6,780,000																																																								
長期借入金	13,000,000																																																								
合計	19,780,000																																																								
<p>該当事項はありません。</p>	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行する投資口の総数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口数</td><td>75,100口</td></tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000口	発行済投資口数	75,100口																																																				
発行する投資口の総数	2,000,000口																																																								
発行済投資口数	75,100口																																																								
<p>該当事項はありません。</p>	<p>3. 投資口1口当たりの純資産額</p> <table border="1"> <tr><td>1口当たり純資産額</td><td>466,934円</td></tr> </table>	1口当たり純資産額	466,934円																																																						
1口当たり純資産額	466,934円																																																								
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>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</p>																																																								

(損益計算書関係)

(単位：千円)

第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)				(参考) 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				* 1. 不動産賃貸事業損益の内訳			
A. 不動産賃貸事業収益				A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入				賃貸事業収入			
賃貸料	1,677,664			賃貸料	1,487,390		
共益費	65,163			共益費	56,129		
駐車場収入	67,415			駐車場収入	62,967		
付帯収入	20,496	1,830,740		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			
その他賃貸事業収入	150,950	150,950		その他賃貸事業収入	82,248	82,248	
不動産賃貸事業収益合計		1,981,690		不動産賃貸事業収益合計		1,704,703	
B. 不動産賃貸事業費用				B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用				賃貸事業費用			
業務管理費	236,250			業務管理費	200,092		
修繕費	72,997			修繕費	46,835		
水道光熱費	39,650			水道光熱費	33,462		
公租公課	70,788			公租公課	4		
損害保険料	6,890			損害保険料	10,332		
信託報酬	33,850			信託報酬	30,753		
減価償却費	399,481			減価償却費	389,226		
その他賃貸事業費用	104,755	964,665		その他賃貸事業費用	91,738	802,445	
不動産賃貸事業費用合計		964,665		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)		1,017,025		C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		902,258	

(投資主資本等変動計算書関係)

第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)		(参考) 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)	
* 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		該当事項はありません。	
発行可能投資口総口数	2,000,000口		
発行済投資口の総口数	75,100口		

(税効果会計関係)

第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 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)	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、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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、当該差異の原因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	△39.33%
その他	0.08%
税効果会計適用後の法人税等負担率	0.14%

(投資口一口当たり情報)

第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
一口当たり純資産額	466,934円
一口当たり当期純利益金額	8,259円 (5,924円)
潜在投資口調整後一口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

(注) 一口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 平成18年7月期 75,100口 (期中増減なし)

期中平均投資口数 平成18年1月期 53,870口 (期中の加重平均)

なお、平成18年1月期につきましては、実際に運用を開始した日である平成17年7月12日を期首とみなした日数加重平均投資口数 (75,100口) により算出した一口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

	第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
当期純利益金額 (千円)	639,742	444,930
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	639,742	444,930
期中平均投資口数 (口)	75,100	53,870 (75,100)

(注) 期中平均投資口数53,870口は平成18年1月期の期中の加重平均です。

平成18年1月期 (75,100口) は実際に運用を開始した日である平成17年7月12日を期首とみなした日数加重平均投資口です。

(重要な後発事象)

第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 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。	同左

(単位：円)

項 目	期 別	第 2 期	(参考) 第 1 期
		(自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
I 当期末処分利益		639,780,975	444,930,571
II 分配金の額		639,776,900	444,892,400
(投資口1口当たりの分配金の額)		(8,519)	(5,924)
III 次期繰越利益		4,075	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項に定める分配方針に基づき、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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超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639,776,900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>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める分配方針に基づき、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。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超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9月20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 公認会計士
業務執行社員

原田昌平 

指定社員 公認会計士
業務執行社員

叔野明弘 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、プロスペクト・レジデンシャル投資法人の平成18年2月1日から平成18年7月31日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの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。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示していることを認める。

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

（単位：千円）

項 目	期 別	(参考) 第 1 期
	第 2 期 (自 平成18年2月 1 日 至 平成18年7月31日)	(自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益金額	640,717	446,454
減価償却費	400,082	389,226
新投資口発行費	—	16,069
受取利息	△7	△6
支払利息	98,603	64,268
営業未収入金の増加・減少額	△11,959	△13,085
未収入金の増加・減少額	1,397	—
未収消費税等の増加・減少額	26,728	△31,374
前払費用の増加・減少額	6,623	△59,388
その他流動資産の増加・減少額	360	—
営業未払金の増加・減少額	16,039	62,676
未払金の増加・減少額	△22,747	64,685
未払費用の増加・減少額	97,354	65,350
前受金の増加・減少額	38,792	196,789
長期前払費用の増加・減少額	19,817	△19,817
その他	127	△2,274
小 計	1,311,930	1,179,571
利息の受取額	7	6
利息の支払額	△98,603	△64,268
法人税等の支払額	△1,556	△1
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,211,778	1,115,309
II 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	△873,906	△769,116
信託有形固定資産の取得による支出	△6,390,183	△53,112,287
無形固定資産の取得による支出	△7,211	—
差入敷金保証金の支出	△452	△10,871
預り敷金保証金の収入	210,941	734,273
預り敷金保証金の支出	△79,914	△67,376
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,140,727	△53,225,378
III 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	7,390,000	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
分配金の支払額	△442,812	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,947,187	54,385,769
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,018,239	2,275,700
V 現金及び現金同等物の期首残高	2,275,700	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	3,293,939	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。

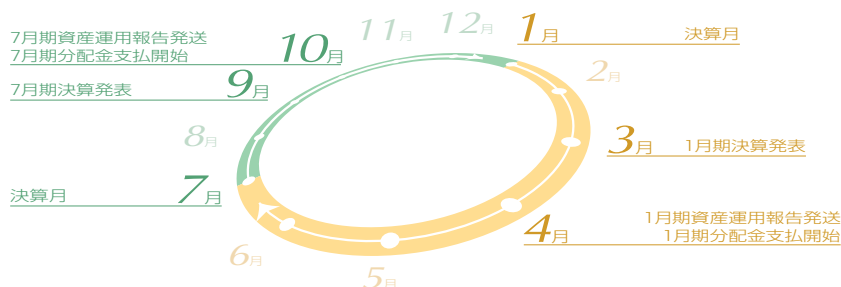
〔重要な会計方針〕（参考情報）

期 別	第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 第 1 期 (自 平成17年4月22日 至 平成18年1月31日)
項 目		
1. キャッシュ・フロー計算書 における資金の範囲	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、手許現金及び信託現金、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、価値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。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕（参考情報）

	第 2 期 (自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)	(参考) 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	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	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7月31日現在	平成18年1月31日現在
現金及び預金	1,762,018千円	981,094千円
信託現金及び信託預金	<u>1,531,920千円</u>	<u>1,294,605千円</u>
現金及び現金同等物	<u>3,293,939千円</u>	<u>2,275,700千円</u>

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
- 投資主名簿等管理人：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郵送いただくか、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ミュレーター



Prospect
Residential
Investment Corporation