

第4期 資産運用報告

自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日



第4期 資産運用報告

CONTENTS

| | |
|-----------------------|----|
| I 投資法人の概要と特徴 | 4 |
| II 資産運用報告 | 16 |
| III 貸借対照表 | 34 |
| IV 損益計算書 | 36 |
| V 投資主資本等変動計算書 | 37 |
| VI 注記表 | 38 |
| VII 金銭の分配に係る計算書 | 43 |
| VIII 会計監査人の監査報告書 | 44 |
| IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 45 |
| 投資主インフォメーション | 47 |

プロスペクト・レジデンシャル投資法人の概要と特徴

1 レジデンシャル特化型投資

本投資法人はレジデンシャルに特化した投資を行っており、投資対象は全部又は一部が居住の用に供されている優良な賃貸住宅です。

3 収益性を重視した物件取得

物件の取得に際しては、不動産の特性を見極め、収益性を重視して取得しています。特に、短期間で稼働率の上昇が見込める築浅物件と固定賃料物件の取得を通じ、リーシングリスク及びテナント入退居リスクを排除し、収益性と収益の安定性の両立を図っております。

2 東京及び地方主要都市への分散投資

本投資法人は東京圏を中心しつつ、中長期に安定した収益を期待できる地方都市も投資対象地域に加え、ポートフォリオにおける地域分散を図りながら、幅広く投資機会を追求しております。

4 内部成長の実現

本投資法人は、物件毎の管理の最適化を目指し、地域事情に精通したプロパティ・マネジメント会社を選定し、稼働率及び賃料の維持・向上を図りつつコストコントロールを行っています。

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。

このたび本投資法人は、平成19年7月に第4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4期（自：平成19年2月1日 至：平成19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、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、新たに11物件（取得価格107億円）を取得し、さらに1物件（譲渡価格10億円）の売却活動を行いました。その結果、当期末保有物件は49物件、取得価額総額627億円、期末ポートフォリオ稼働率（面積ベース）は95.2%となり、当期は営業収益2,148百万円、経常利益710百万円、当期純利益709百万円を計上し、分配金につきましては、投資口1口当たり9,448円となりました。

今後も幅広く物件取得先を開拓し、優良な資産を取得することにより、本投資法人におけるポートフォリオ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参る所存です。

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 西吉 健夫



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4期分配金額

9,448 円

(注) 第4期の運用期間は平成19年2月1日から平成19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 | 第3期 | 第4期 |
|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 営業収益 | 1,704 百万円 | 1,981 百万円 | 2,231 百万円 | 2,148 百万円 |
| 営業利益 | 795 百万円 | 789 百万円 | 1,003 百万円 | 972 百万円 |
| 経常利益 | 446 百万円 | 640 百万円 | 744 百万円 | 710 百万円 |
| 当期純利益 | 444 百万円 | 639 百万円 | 743 百万円 | 709 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 5,924 円 | 8,519 円 | 9,901 円 | 9,448 円 |
| 純資産額 | 35,066 百万円 | 35,268 百万円 | 35,368 百万円 | 35,316 百万円 |
| 純資産比率 | 62.7 % | 55.3 % | 62.3 % | 52.3 % |
| 1口当たり純資産額 | 466,934 円 | 469,626 円 | 470,950 円 | 470,265 円 |

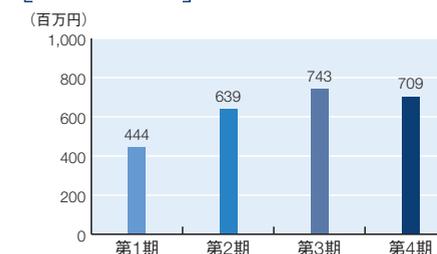
(注) 期末発行済投資口数 75,100口

| | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 賃貸キャッシュ・フロー（NOI） | 1,291,484 千円 | 1,416,506 千円 | 1,439,835 千円 | 1,500,311 千円 |

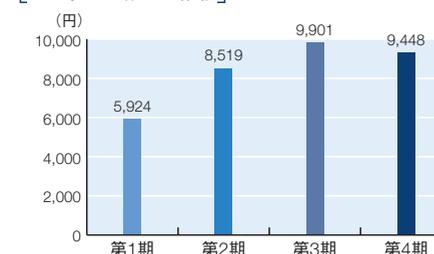
[営業収益の推移]



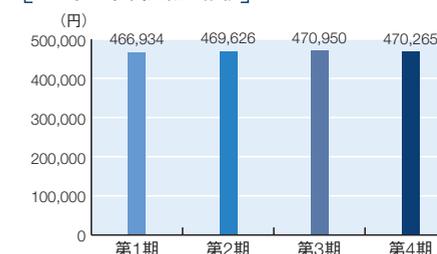
[当期純利益の推移]



[1口当たり分配金の推移]



[1口当たり純資産額の推移]



ポートフォリオの状況

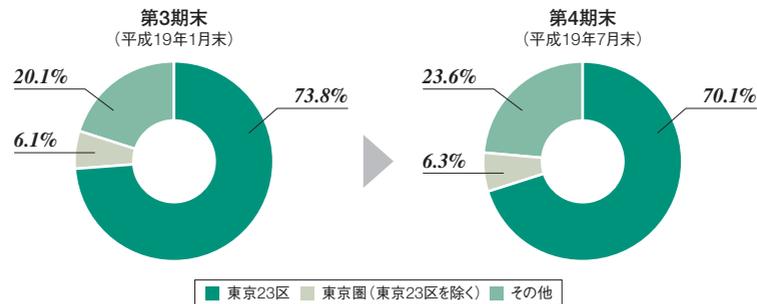
稼働率(面積ベース)の推移



資産規模の推移



地域分散の状況



新規取得物件

F-024 プロスペクト初台

第4期取得

所在地：東京都渋谷区本町
 構造・階数：S,3F
 賃貸可能戸数：22戸
 賃貸可能面積：817.71m²
 建築時期：平成18年2月



F-025 プロスペクト森下

第4期取得

所在地：東京都江東区森下
 構造・階数：RC,9F
 賃貸可能戸数：45戸
 賃貸可能面積：2,399.23m²
 建築時期：平成18年1月



F-026 プロスペクト西巣鴨

第4期取得

所在地：東京都北区滝野川
 構造・階数：RC,15F
 賃貸可能戸数：42戸
 賃貸可能面積：2,023.42m²
 建築時期：平成18年6月



S-027 エクセリア池袋WESTⅡ

第4期取得

所在地：東京都豊島区要町
 構造・階数：RC,13F
 賃貸可能戸数：48戸
 賃貸可能面積：1,379.52m²
 建築時期：平成18年9月



S-028 プロスペクト門前仲町

第4期取得

所在地：東京都江東区平野町
 構造・階数：RC,9F
 賃貸可能戸数：62戸
 賃貸可能面積：1,790.56m²
 建築時期：平成19年1月



S-022 プロスペクト中央林間

第4期取得

所在地：神奈川県大和市中央林間
 構造・階数：RC,13F
 賃貸可能戸数：48戸
 賃貸可能面積：1,098.24m²
 建築時期：平成18年5月



S-021 プロスペクト河原町五条

第4期取得

所在地：京都府京都市
 下京区寺町通
 五条上る
 西橋詰町
 構造・階数：RC,12F
 賃貸可能戸数：52戸
 賃貸可能面積：1,528.12m²
 建築時期：平成19年1月



S-023 スカイヒルズN15

第4期取得

所在地：北海道札幌市
 北区北十五条西
 構造・階数：SRC・RC,15F
 賃貸可能戸数：111戸
 賃貸可能面積：4,754.86m²
 建築時期：平成12年3月



S-024 スカイヒルズ栄町

第4期取得

所在地：北海道千歳市栄町
 構造・階数：RC,10F
 賃貸可能戸数：134戸
 賃貸可能面積：6,775.39m²
 建築時期：平成14年2月



S-025 ドーミー千歳

第4期取得

所在地：北海道千歳市高台
 構造・階数：RC,6F
 賃貸可能戸数：111戸
 賃貸可能面積：3,383.02m²
 建築時期：平成11年3月



S-026 スカイヒルズ高台Ⅰ

第4期取得

所在地：北海道千歳市高台
 構造・階数：SRC,11F
 賃貸可能戸数：120戸
 賃貸可能面積：4,712.47m²
 建築時期：平成4年1月



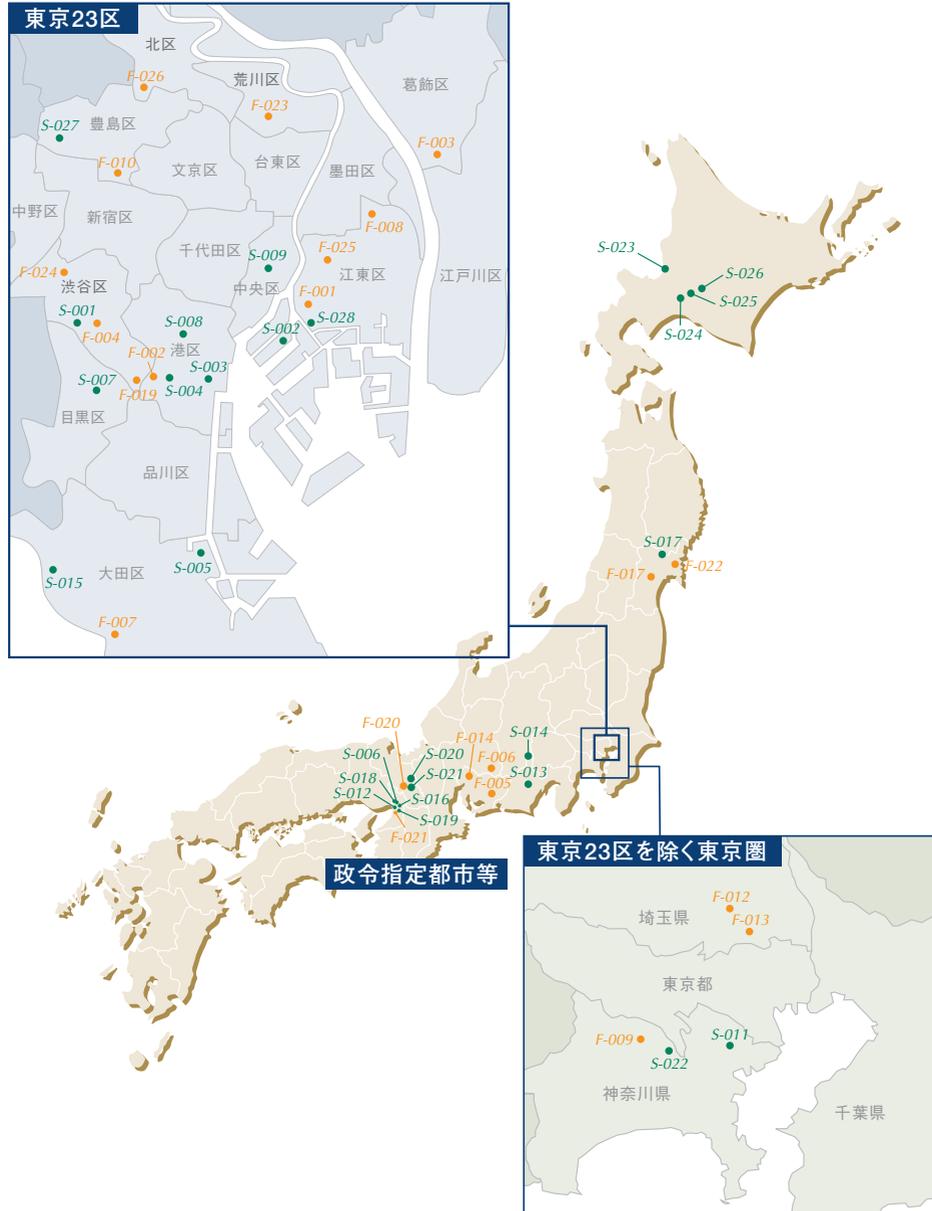
S-029 KALON

第5期取得

所在地：東京都台東区
 三ノ輪
 構造・階数：RC,15F/B1F
 賃貸可能戸数：82戸
 賃貸可能面積：3,032.27m²
 建築時期：平成19年2月



ポートフォリオマップ



ポートフォリオ一覧

| 物件番号 | 物件の名称 | 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 |
| 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 |
| S021 | プロスペクト河原町五条 | 803 | 平成 19 年1月 | 1,528.12 | 52 | 48 | 1 | 3 |
| S022 | プロスペクト中央林間 | 700 | 平成 18 年5月 | 1,098.24 | 48 | 48 | 0 | 0 |
| S023 | スカイヒルズN15 | 932 | 平成 12 年3月 | 4,754.86 | 111 | 110 | 1 | 0 |
| S024 | スカイヒルズ栄町 | 1,115 | 平成 14 年2月 | 6,775.39 | 134 | 116 | 18 | 0 |
| S025 | ドリーミー千歳 | 592 | 平成 11 年3月 | 3,383.02 | 111 | 111 | 0 | 0 |
| S026 | スカイヒルズ高台I | 691 | 平成 4 年1月 | 4,712.47 | 120 | 120 | 0 | 0 |
| S027 | エクセリア池袋WESTⅡ | 1,020 | 平成 18 年9月 | 1,379.52 | 48 | 36 | 12 | 0 |
| S028 | プロスペクト門前仲町 | 1,250 | 平成 19 年1月 | 1,790.56 | 62 | 56 | 6 | 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 | BELNOS 34 | 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 |
| 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 |
| 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 |
| F019 | プロスペクト・グララーサ広尾 | 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 |
| F023 | プロスペクト町屋 | 547 | 平成 18 年8月 | 1,169.37 | 21 | 0 | 21 | 0 |
| F024 | プロスペクト初台 | 730 | 平成 18 年2月 | 817.71 | 22 | 8 | 14 | 0 |
| F025 | プロスペクト森下 | 1,480 | 平成 18 年1月 | 2,399.23 | 45 | 6 | 39 | 0 |
| F026 | プロスペクト西巢鴨 | 1,419 | 平成 18 年6月 | 2,023.42 | 42 | 0 | 42 | 0 |
| 合計 | | 62,746 | - | 122,497.72 | 3,021 | 1,889 | 1,094 | 38 |

(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。

内部成長戦略

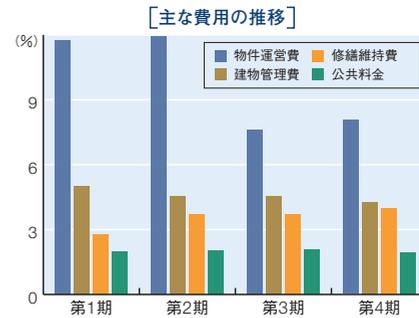
内部成長に資する二大要素である、既存物件の賃料収入の増加及びコスト削減に向けて取り組みを引き続き行い、ポートフォリオの収益力向上に努めます。

収益力の強化

不動産市場については、公示価格に見られるように不動産価格が上昇し、東京のオフィス賃料も上昇しております。一方、賃貸住宅の賃料については、全国的には横ばい傾向が続いておりますが、都心の一部地域では上昇に転じる物件も見られるようになっております。そのため、資産運用会社においては、都心の賃料アップが期待できる物件については、積極的な賃料の引き上げを進めていきます。

コストカットの実施

コストの削減については、従前より実施していますが、第4期は、更なるコストカットとして、サービスを落とすことなく建物管理費用を年額約13,000千円削減いたしました。また、共用部分についても公共料金の削減を図り、年額約2,400千円削減することができました。今後も引き続き削減に努めていきます。



大規模修繕の実施

ポートフォリオを構成する物件は最適な管理を行っても経年劣化は避けられず、稼働率や賃料に影響を与えます。そのため、資産運用会社は、竣工後15年経過を目途に大規模修繕を計画的に実施します。第4期については、ユーハウス御器所の大規模修繕を行いました。

大規模修繕実施前



- 屋上・屋根防水工事
- 外壁補修・塗装工事
- バルコニー・開放廊下長尺シート貼り工事
- カラーコーディネイト

大規模修繕完了後



5月と比較して稼働率5%UP

| 5月 | 7月(工事竣工) | 9月 |
|-------|----------|-------|
| 88.3% | 86.8% | 93.6% |

財務戦略

財務の安定化と機動性の確保

本投資法人は、上場時に調達した長期資金(タームローン)及びその後調達した短期資金(極度ローン)のリファイナンスのために平成19年3月に株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとしたシンジケート団から200億円(期間3年)の長期資金を調達し、財務の安定化を図りました。さらに借入極度額70億円のコミットメントライン契約を株式会社あおぞら銀行及び農林中央金庫との間で締結し、機動的な資金調達体制を整備しました。

財務基盤の強化

格付けの取得

本投資法人は、平成19年7月13日付にて、株式会社日本格付研究所(JCR)より、長期優先債務格付けA-(シングルAマイナス)(注)を取得しました。今後、投資法人債の発行により、債務の長期化並びに金利の固定化を図っていきます。

(注)株式会社日本格付研究所によると、長期優先債務格付けとは、債務者(発行体)の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものとされています。株式会社日本格付研究所は、このうち、期限1年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付けと位置付けています。個別債務の評価(債券の格付け、ローンの格付け等)では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付けが長期優先債務格付けと異なること(上回ること、または下回ること)もあります。

| 格付機関 | 格付対象 | 格付け | 格付けの見通し |
|------|--------|---------------|---------|
| JCR | 長期優先債務 | A-(シングルAマイナス) | 安定的 |

円金利キャップの購入

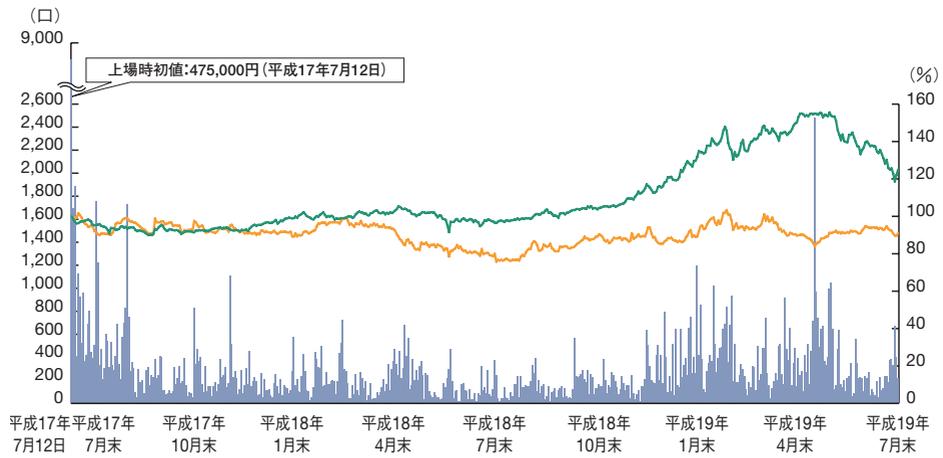
本投資法人は、金利上昇リスクのヘッジを目的として、平成19年7月から8月に4契約合計で長期借入金200億円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結しました。

これらの施策に加え、機動的な短期及び長期資金の調達と調達先の多様化を図るとともに借入返済期日の分散化も行っています。

投資口価格の推移

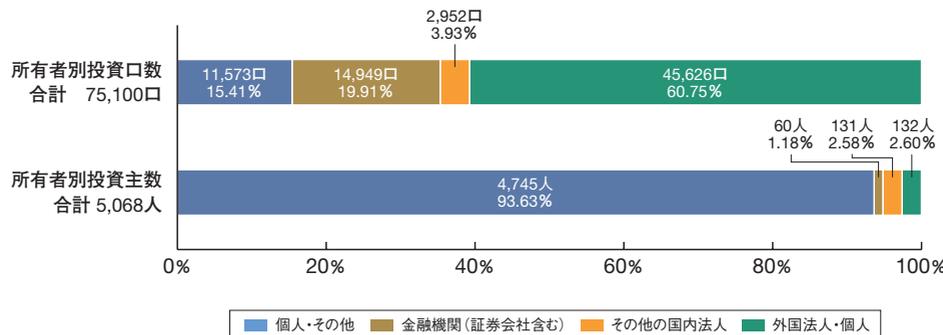
本投資法人の投資証券が上場された平成17年7月12日から平成19年7月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。

時 価 総 額：317億円（平成19年7月31日現在）（注）
 上場来最高値（終値）：481,000円（平成19年2月27日）
 上場来最低値（終値）：352,000円（平成18年8月1日）
 期末投資口価格：423,000円
 （注）時価総額は億円未満を切り捨てています。

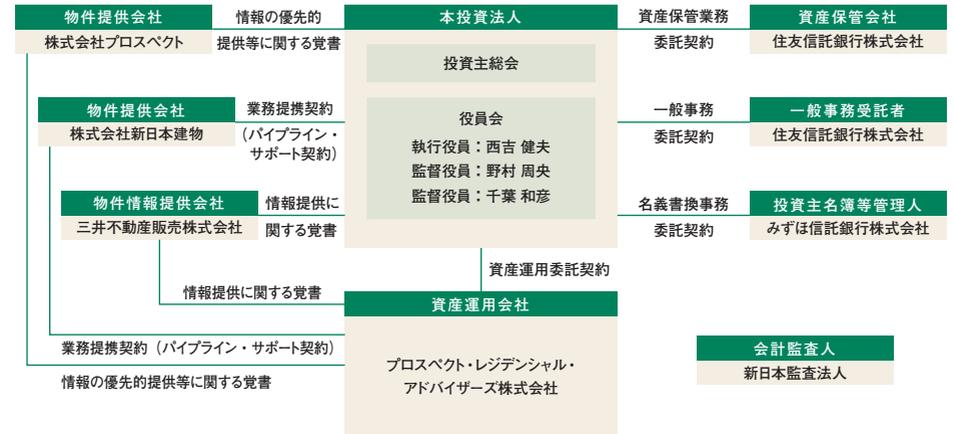


(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。
 (注2) 上場時終値の数値を100として推移を掲載しています。

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

- 名称：プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 (Prospect Residential Advisors, Co., Ltd.)
- 資本金の額：200百万円（平成19年7月31日現在）
- 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
- 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）
- 株式の総数（平成19年7月31日現在）及び株主
 - 発行する株式の総数：9,000株
 - 発行済株式の総数：4,000株
 - 大株主の状況

| | |
|-----------|--------|
| 名 | 称 |
| 住 | 所 |
| 所有株式数 (株) | 比率 (注) |
| 4,000 | 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 | 第3期 | 第4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 | 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日 | 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 |
| 営業収益 | 百万円 | 1,704 | 1,981 | 2,231 | 2,148 |
| (うち賃貸事業収入) | 百万円 | (1,704) | (1,981) | (1,905) | (2,001) |
| 営業費用 | 百万円 | 909 | 1,192 | 1,227 | 1,176 |
| (うち賃貸事業費用) | 百万円 | (802) | (964) | (852) | (918) |
| 営業利益金額 | 百万円 | 795 | 789 | 1,003 | 972 |
| 経常利益金額 | 百万円 | 446 | 640 | 744 | 710 |
| 当期純利益金額 (a) | 百万円 | 444 | 639 | 743 | 709 |
| 総資産額 (b) | 百万円 | 55,905 | 63,758 | 56,755 | 67,589 |
| 純資産額 (c) | 百万円 | 35,066 | 35,268 | 35,368 | 35,316 |
| 出資総額 | 百万円 | 34,621 | 34,621 | 34,621 | 34,621 |
| 発行済投資口総数 (d) | 口 | 75,100 | 75,100 | 75,100 | 75,100 |
| 1口当たり純資産額 (c) / (d) | 円 | 466,934 | 469,626 | 470,950 | 470,265 |
| 分配総額 (e) | 百万円 | 444 | 639 | 743 | 709 |
| 1口当たり分配金額 (e) / (d) | 円 | 5,924 | 8,519 | 9,901 | 9,448 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (5,924) | (8,519) | (9,901) | (9,448) |
| (うち1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 | 1.2 | 1.1 |
| (年換算) | % | 1.4 | 2.2 | 2.5 | 2.3 |
| 自己資本利益率 (注3) | % | 1.3 | 1.8 | 2.1 | 2.0 |
| (年換算) | % | 2.3 | 3.7 | 4.2 | 4.0 |
| 自己資本比率 (c) / (b) | % | 62.7 | 55.3 | 62.3 | 52.3 |
| 配当性向 (e) / (a) | % | 99.9 | 100.0 | 99.9 | 99.9 |
| 当期運用日数 | 日 | 204 | 181 | 184 | 181 |
| 投資物件数 | 件 | 35 | 42 | 39 | 49 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 87,101 | 100,135 | 93,795 | 122,497 |
| 期末テナント数 | 件 | 109 | 116 | 114 | 124 |
| 期末稼働率 (注6) | % | 89.5 | 94.8 | 95.5 | 95.2 |
| 減価償却費 | 百万円 | 389 | 399 | 386 | 416 |
| 資本的支出額 | 百万円 | 1 | 16 | 25 | 93 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) (注7) | 百万円 | 1,291 | 1,416 | 1,439 | 1,500 |

- (注1) 総資産経常利益率＝経常利益金額／(期首総資産額＋期末総資産額)÷2×100
(注2) 第1期は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)により年換算した数値、第2期は会計計算期間181日により年換算した数値、第3期は会計計算期間184日により年換算した数値、第4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／(期首純資産額＋期末純資産額)÷2×100
(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) 「期末稼働率」欄には、各期末現在における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の平均値を記載しています。
(注7) 賃貸NOI (Net Operating Income) ＝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
(注8) 金額については、記載未満の数値を四捨五入して表示しています。各種比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

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参りました。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

- a. 当期の日本経済は、企業部門中心に底堅さを増す状況となりました。鉱工業生産指数は平成19年6月以降、地震の影響など特殊要素を除くと前年比プラス傾向となってきています。企業業績も全般的に好調に推移しました。雇用情勢も、完全失業率(季節調整値)が期初の4.0%から平成19年7月には速報値で3.6%まで低下、常用雇用者数も前年比で1%台後半の伸びが続くなど、明るさが増えています。一方、勤労統計調査による現金給与総額は前年比でマイナス傾向が続き平成19年7月の速報値は前年同月比で1.9%減となっており、個人消費も統計数値を見るとやや伸び悩みの状況となっています。金融マーケットでは、平成19年2月の日本銀行による第2回利上げ(無担保コール翌日物金利)や好調な企業業績を背景に、日経平均株価で17,000円台から一時18,000円を超える局面がありました。平成19年7月以降は、米国のサブプライムローン問題による金融市場への影響が懸念される状況となっています。
- b. 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の積極的な不動産取得需要は高水準である一方、供給元のデベロッパーは昨今の分譲市場の活況及び分譲価格の上昇を背景に売り渋りの傾向、すなわち一棟売り形式の供給減の様相で、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厳しさを増しています。今後も、分譲価格及び一棟売りの賃貸住宅価格も高止まりを維持していくものと思われま。
- c. 賃貸住宅市場については、東京・地方有力都市の都市部への人口流入、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。一方、企業体力を向上させた一部の企業においては自社保有物件を建設する動きもあり、まとめ借り需要が多少弱含む傾向も見受けられます。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。賃料動向(リクルート住宅指数)をヒストリカルに俯瞰すると首都圏においては平成17年秋をボトムとして都区部中心に緩やかに横ばいもしくは微増してきています。

(ロ) 運用の実績

- a. 本投資法人の当期は39物件、取得価格の総額52,941百万円、賃貸可能戸数2,254戸、総賃貸可能面積は93,795.18m²で運用を開始しました。その投資の基本方針に則り、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、積極的な新規物件取得を行い、上場以降で最も多い11物件の取得を実現しました。うち7物件は建築後約1年以内の新しい物件で、運用資産全体での平均築年数の低下を含めポートフォリオのクオリティ向上にも寄与しています。立地的にも今後賃料上昇の見込まれる地域が大半です。なお物件名は取得時期順に、プロスペクト河原町五条、プロスペクト初台、プロスペクト中央林間、プロスペクト森下、プロスペクト西巢鴨、スカイヒルズN15、スカイヒルズ栄町、ドリーミー千歳、スカイヒルズ高台I、エクセラ池袋WEST II、プロスペクト門前仲町となります。一方、本投資法人は、都市部の中で競争が激化している地域に所在する物件や、収益性の低い物件については、積極的な入れ替えのため、売却も行っています。平成19年7月にはオーフォート西葛西を売却し、不動産売却益146百万円を計上しました。
- b. その結果、当期における本投資法人の取得は11物件合計で取得価格の総額10,733百万円、賃貸可能面積30,662.54m²、譲渡は1物件で譲渡価格は1,080百万円、賃貸可能面積1,960.00m²でした。期末時点で運用資産は49物件、取得価格の総額62,746百万円、賃貸可能戸数3,021戸、総賃貸可能面積は122,497.72m²となり、初めて3,000戸を超えるポートフォリオとなりました。

また、本投資法人の利害関係人である株式会社プロスペクト（注）との連携も利益相反に留意しつつ、体制を強化してきています。新規開発物件の取得においては、リーシングリスクの抑制を目的として、スポンサーである株式会社プロスペクトによるウェアハウジング機能を活用しています。稼働率の低い新規開発物件は、一旦、株式会社プロスペクトが特別目的会社などを通じて取得してリースアップを行い、安定稼働状態になってから、本投資法人が取得を図ります。当期はウェアハウジング機能を活用し、プロスペクト初台、プロスペクト中央林間、プロスペクト森下の3物件の取得を行いました。

（注）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100%株主です。

c. 本投資法人の保有する資産の運用管理（内部成長）

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、委託先変更や委託手数料変更等を行っています。当期はBELNOS 34のプロパティ・マネジメント会社の変更を行いました。

また、築後16年となった、ユーハウス御器所について、本投資法人初の大規模修繕工事を実施し、収益の改善につなげました。さらに、建物管理費用の削減をそのサービスの品質を劣化させることなく20物件において行うと同時に、電気料金の見直し等も継続して行いました。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、上場時に調達した長期資金（タームローン）及びその後調達した短期資金（極度ローン）のリファイナンスのために平成19年3月に株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとしたシンジケート団から200億円（期間3年）の長期資金を調達し、財務の安定化を図りました。さらに借入極度額70億円のコミットメントライン契約を株式会社あおぞら銀行及び農林中央金庫との間で締結し、機動的な資金調達体制を整備しました。前記の新規物件取得のための資金調達などもあり、平成19年7月末時点での借入金総額は309億円、期末総資産有利子負債比率は、45.8%となり、前期末（平成19年1月末）時点の借入金総額200億円、期末総資産有利子負債比率35.3%より増えています。

本投資法人は、平成19年7月に、株式会社日本格付研究所（JCR）より、長期優先債務格付けA-（シングルAマイナス）（注）を取得しました。今後、投資法人債の発行により、債務の長期化並びに金利の固定化を図れる体制となりました。

また、本投資法人は、金利上昇リスクのヘッジを目的として、平成19年7月に、合計で長期借入金150億円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結しました。

（注）株式会社日本格付研究所によると、長期優先債務格付けとは、債務者（発行体）の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものとされています。株式会社日本格付研究所は、このうち、期限1年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付けと位置づけています。個別債務の評価（債券の格付け、ローンの格付け等）では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付けが長期優先債務格付けと異なること（上回ること、または下回ること）もあります。

なお、上記格付けの定義等の詳細につきましては、JCR宛ご照会願います。株式会社日本格付研究所（日本語ウェブサイト）：<http://www.jcr.co.jp/>

(4) 業績及び分配の概要

上記の結果、当期は営業収益2,148百万円、経常利益金額710百万円、当期純利益金額709百万円を計上しました。

分配金につきましては、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9,448円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期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期別の最高・最低価格は以下のとおりです。

| 期 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4期 |
|------|----------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 平成18年1月 | 平成18年7月 | 平成19年1月 | 平成19年7月 |
| 最高 | 480,000円 | 464,000円 | 440,000円 | 482,000円 |
| 最低 | 412,000円 | 349,000円 | 348,000円 | 390,000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未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9,448円といたしました。

| 項目 | 期別 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4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） | （自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日） | （自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日） |
| 当期未処分利益総額 | | 444,930千円 | 639,780千円 | 743,576千円 | 709,564千円 |
| 利益留保額 | | 38千円 | 4千円 | 11千円 | 19千円 |
| 金銭の分配金総額 | | 444,892千円 | 639,776千円 | 743,565千円 | 709,544千円 |
| （1口当たり分配金） | | (5,924円) | (8,519円) | (9,901円) | (9,448円) |
| うち利益分配金総額 | | 444,892千円 | 639,776千円 | 743,565千円 | 709,544千円 |
| （1口当たり利益分配金） | | (5,924円) | (8,519円) | (9,901円) | (9,448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

企業業績の向上を反映し、日本経済全体に明るさも見えてきたことから、オフィスビル市場は活況を示しています。一方、賃貸住宅市場はオフィスに比べると出遅れ感があるものの、特に東京23区内の分譲住宅などは、分譲各社が強含みの価格設定を行い始めた結果、分譲価格の上昇も顕著となってきています。

東京を中心として土地の価格は上昇に転じており、土地の取得が困難な状況となりつつあります。加えて、デベロッパーのファンドへの一棟売却等も減少傾向が見られることから、前期に引き続き優良な物件の取得は厳しい状況にあります。

一方、地方においては、昨年来の大量供給もあり、やや供給過剰気味の感も否めない状態であり、必ずしも賃貸住宅の価格が上昇しているとは言えません。

なお、賃貸住宅の賃料動向については、賃料の上昇は一部の地域にとどまるものの、徐々に広がる可能性もでてきています。

(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

上記運用環境を踏まえ、物件情報入手先の中心である信託銀行はもとより幅広く物件取得先を開拓し、中長期的な観点から優良な資産を取得して参りたいと考えています。

資産規模の拡大にあたっては、金利上昇局面も踏まえて、収益力の向上は当然のことながら、従来以上に配当に資する物件の購入を進めて参ります。

本投資法人は、資産運用会社を通じ、スポンサーである株式会社プロスペクトが有するウェアハウジング機能、デベロップメント機能及び情報収集機能を生かし、投資価値の高まった物件を適正価格で購入していきます。また、デューデリジェンスについては、従前同様きめ細やかな対応をし、投資家及び入居者の方々が満足できるように努めて参ります。

(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参ります。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

本投資法人は、平成19年7月に、株式会社日本格付研究所（JCR）より、長期優先債務格付けA-（シングルAマイナス）を取得しました。平成19年9月には投資法人債の発行登録書を発行予定額500億円にて関東財務局に提出しました。今後、投資法人債の発行により、債務の長期化並びに金利の固定化を図っていきます。

また、本投資法人は、金利上昇リスクのヘッジを目的として、平成19年8月に、長期借入金50億円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結し、平成19年7月分と合わせて、合計で長期借入金200億円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結したことになります。

これらの施策に加え、機動的な短期及び長期資金の調達と調達先の多様化を図ると共に借入返済期日の分散化も行っています。

(4) 情報開示

迅速かつ適切な情報開示体制の確立を図るために、資産運用会社は当期に財務部の陣容を強化し、IR活動（投資家向け広報活動）をさらに充実させています。東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）及び本投資法人のホームページ（<http://www.prospect-reit.co.jp/>）を通じて、投資家及び関係者の皆様に對し積極的な情報開示を行うよう、引き続き努めて参ります。

特に当期はホームページのリニューアルに積極的に取り組みました。投資主、投資家など利用される方々にとってより使いやすく、アクセスしやすい、ホームページを目指しました。また可能なところは内製化を図ることにより、機動性を高めると同時にコスト削減にもつながる見込みです。平成19年8月初めに、日本語ホームページを全面リニューアルしてオープンさせると同時に、本投資法人としては初めて英語版のホームページもオープンさせました。今後もさらに充実させていく予定です。

6. 決算期後に生じた重要な事実

(1) 資産の譲渡

| | |
|------------|------------------|
| 物件番号 | F013 |
| 物件の名称 | ガーデンシティ北戸田 |
| 所在地（住居表示） | 埼玉県戸田市笹目四丁目40番1号 |
| 譲渡価格（注） | 811百万円 |
| 簿価 | 724百万円 |
| 不動産売却益（予定） | 約80百万円 |
| 引渡日 | 平成19年8月31日 |

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

(2) 資金の借入及び返済

本投資法人は第4期末後、下記のとおり資金の借入及び返済を行いました。

| | 借入先 | 借入日 | 借入金額 又は返済金額 | 借入 金利 | 返済期日 又は返済日 | 資金使途 又は返済方法 | 摘要 |
|----|--|------------|----------------|----------|---------------|-------------------------------|-----|
| 借入 | リーマン・ブラザーズ証券株式会社 | 平成19年9月7日 | 2,924百万円 | 変動 | 平成24年10月31日 | 信託不動産の取得原資としての支払い及び借換対象債務の支払い | 有担保 |
| | 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 | 平成19年9月7日 | 2,400百万円 | 変動 | 平成20年9月5日 | 信託不動産の取得原資としての支払い及び借換対象債務の支払い | 有担保 |
| 返済 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成19年3月30日 | 1,500百万円 | 変動 | 平成19年9月7日 | 期限前返済 | 有担保 |
| | 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 | 平成19年4月16日 | 1,700百万円 | 変動 | 平成19年9月7日 | 期限前返済 | 有担保 |
| | 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 農中信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社 | 平成19年3月15日 | 500百万円 | 変動 | 平成19年8月31日 | 期限前返済 | 有担保 |
| | | | | | | | |

(参考情報)

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4期末後以下の資産を取得しました。

| | |
|-----------|-------------------------|
| 物件の名称 | KALON |
| 取得日 | 平成19年9月7日 |
| 所在地（住居表示） | 東京都台東区三ノ輪一丁目28番9号 |
| 取得価格（注1） | 1,930百万円 |
| 用途 | 共同住宅 |
| 敷地面積 | 473.35㎡ |
| 建物延床面積 | 4,131.53㎡ |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上15階建 |
| 建築時期 | 平成19年2月 |
| 戸数 | 82戸 |
| 賃貸可能面積 | 3,032.27㎡ |
| 取得資産（注2） | 不動産 |

（注1）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）を記載しています。

（注2）平成19年9月7日付にて、本物件を信託財産とする信託受益権を設定しています。

投資法人の概況

1. 出資の状況

| 期 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4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 | 平成19年1月31日現在 | 平成19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 | 2,000,000口 | 2,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | 75,100口 | 75,100口 | 75,100口 | 75,100口 |
| 出資総額 | 34,621百万円 | 34,621百万円 | 34,621百万円 | 34,621百万円 |
| 投資主数 | 6,469人 | 5,798人 | 5,375人 | 5,068人 |

2. 投資口に関する事項

平成19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) | 発行済投資口の総 口数に対する所有 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. | 10,809 | 14.4 |
| 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 | 7,173 | 9.6 |
| 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 | 4,613 | 6.1 |
| シージーエムエルアイビービー カスタマー コラテラル アカウント | CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 5LB | 3,346 | 4.5 |
| エイチエスピーシー バンク ビーエルシー クライアント ノンタックス トリーティ | 8 CANADA SQUARE, LONDON E14 5HQ | 2,881 | 3.8 |
| ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリーティ クライアント 613 | TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY | 2,115 | 2.8 |
| 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 | 1,708 | 2.3 |
| ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティ ジャスデツク アカウント | AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM | 1,574 | 2.1 |
| エイチエスピーシー ファンド サービスズ アカウント 006ジェイエフ | LEVEL 13, 1 QUEEN'S ROAD CENTRAL, HONG KONG | 1,424 | 1.9 |
| 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 | 1,379 | 1.8 |
| 合計 | | 37,022 | 49.3 |

3. 役員等に関する事項

平成19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 | 西吉健夫 | 猿山・西吉・佐々木法律事務所 弁護士 | 1,200 |
| 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 | | 10,900 |

(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いません。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。本投資法人の執行役員は平成19年4月11日に開催された本投資法人第3回投資主総会において選任されました。本投資法人の監督役員は平成19年4月11日に開催された本投資法人第3回投資主総会において選任されました。

4. 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託者

平成19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3期 (平成19年1月31日現在) | | 第4期 (平成19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 | 52,130 | 91.9 | 62,220 | 92.1 |
| 不動産 | 賃貸住宅 | 1,602 | 2.8 | 1,589 | 2.4 |
| 預金等その他資産 | | 3,023 | 5.3 | 3,779 | 5.5 |
| 資産合計 | | 56,755 | 100.0 | 67,589 | 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)を記載しています。

2. 主要な保有資産

平成19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 | 物件の名称 | 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 | 6,391 | 6,903.54 | 5,926.79 | 85.9 | 9.5 | 住居 |
| F019 | ブロスベクト・グラサ広尾 | 4,122 | 3,846.27 | 3,820.63 | 99.3 | 6.2 | 住居 |
| S002 | ブロスベクト東雲橋 | 3,347 | 4,849.20 | 4,672.36 | 96.4 | 5.5 | 住居 |
| F001 | ブロスベクト清澄庭園 | 2,787 | 5,556.73 | 5,517.29 | 99.3 | 4.9 | 住居 |
| S003 | メゾン・ド・ヴィレ麻布台 | 2,720 | 2,567.09 | 2,285.77 | 89.0 | 3.9 | 住居 |
| F002 | パークテラス恵比寿 | 2,714 | 2,705.09 | 2,663.77 | 98.5 | 3.9 | 住居 |
| F003 | BELNOS 34 | 2,501 | 5,321.89 | 4,986.64 | 93.7 | 4.6 | 住居 |
| F004 | ブロスベクト道玄坂 | 2,292 | 2,058.53 | 1,878.15 | 91.2 | 3.0 | 住居 |
| S006 | アプレスト新大阪 | 1,812 | 2,984.64 | 2,734.32 | 91.6 | 5.4 | 住居 |
| S005 | ブロスベクト大森海岸 | 1,806 | 2,478.04 | 2,478.04 | 100.0 | 3.1 | 住居 |
| 合計 | | 30,496 | 39,271.02 | 36,963.76 | 94.1 | 50.1 | |

3. 不動産等組入資産明細

平成19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 | 物件の名称 | 所在地 | 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 | 不動産信託受益権 | 6,903.54 | 6,450 | 6,391 |
| S002 | ブロスベクト東雲橋 | 東京都江東区 | 不動産信託受益権 | 4,849.20 | 3,490 | 3,347 |
| S003 | メゾン・ド・ヴィレ麻布台 | 東京都港区 | 不動産信託受益権 | 2,567.09 | 2,720 | 2,720 |
| S004 | メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 | 東京都港区 | 不動産信託受益権 | 1,778.37 | 1,820 | 1,773 |
| S005 | ブロスベクト大森海岸 | 東京都大田区 | 不動産信託受益権 | 2,478.04 | 1,830 | 1,806 |
| S006 | アプレスト新大阪 | 大阪府大阪市淀川区 | 不動産信託受益権 | 2,984.64 | 1,934 | 1,812 |
| S007 | メゾン・ド・ヴィレ中目黒 | 東京都目黒区 | 不動産信託受益権 | 1,275.00 | 1,220 | 1,192 |
| S008 | 六本木ライズハウス | 東京都港区 | 不動産信託受益権 | 1,209.87 | 1,140 | 1,184 |
| S009 | ブロスベクト日本橋本町 | 東京都中央区 | 不動産信託受益権 | 1,290.49 | 1,030 | 1,070 |
| S011 | フレグランズ川崎 | 神奈川県川崎市川崎区 | 不動産信託受益権 | 1,065.96 | 610 | 626 |
| S012 | アプレスト桜川 | 大阪府大阪市浪速区 | 不動産信託受益権 | 1,009.92 | 486 | 516 |
| S013 | ドーム高峯 | 愛知県名古屋市中区 | 不動産信託受益権 | 946.04 | 269 | 329 |
| S014 | ドーム四ッ谷 | 愛知県名古屋市中区 | 不動産信託受益権 | 765.90 | 232 | 276 |

| 物件番号 | 物件の名称 | 所在地 | 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) |
|------|-----------------|-------------|------------|----------------------|-----------------------------|---------------|
| S015 | TKフラッツ田園調布アネックス | 東京都大田区 | 不動産信託受益権 | 429.50 | 216 | 249 |
| S016 | アプレストながせ | 大阪府東大阪市 | 不動産信託受益権 | 532.98 | 183 | 209 |
| S017 | リビングステージ東仙台 | 宮城県仙台市宮城野区 | 不動産 | 1,539.41 | 419 | 450 |
| S018 | ブロスベクト豊中服部 | 大阪府豊中市 | 不動産信託受益権 | 986.34 | 452 | 427 |
| S019 | ブロスベクト美章園 | 大阪府大阪市東住吉区 | 不動産信託受益権 | 901.15 | 385 | 401 |
| S020 | ブロスベクト下鴨 | 京都府京都市左京区 | 不動産信託受益権 | 675.51 | 388 | 434 |
| S021 | ブロスベクト河原町五条 | 京都府京都市下京区 | 不動産信託受益権 | 1,528.12 | 804 | 834 |
| S022 | ブロスベクト中央林間 | 神奈川県大和市 | 不動産信託受益権 | 1,098.24 | 700 | 729 |
| S023 | スカイヒルズN15 | 北海道札幌市北区 | 不動産信託受益権 | 4,754.86 | 950 | 997 |
| S024 | スカイヒルズ栄町 | 北海道千歳市 | 不動産信託受益権 | 6,775.39 | 1,120 | 1,190 |
| S025 | ドーム千歳 | 北海道千歳市 | 不動産信託受益権 | 3,383.02 | 598 | 635 |
| S026 | スカイヒルズ高台 I | 北海道千歳市 | 不動産信託受益権 | 4,712.47 | 694 | 741 |
| S027 | エクセリア池袋WEST II | 東京都豊島区 | 不動産信託受益権 | 1,379.52 | 996 | 1,065 |
| S028 | ブロスベクト門前仲町 | 東京都江東区 | 不動産信託受益権 | 1,790.56 | 1,220 | 1,333 |
| F001 | ブロスベクト清澄庭園 | 東京都江東区 | 不動産信託受益権 | 5,556.73 | 2,930 | 2,787 |
| F002 | パークテラス恵比寿 | 東京都渋谷区 | 不動産信託受益権 | 2,705.09 | 2,680 | 2,714 |
| F003 | BELNOS 34 | 東京都葛飾区 | 不動産信託受益権 | 5,321.89 | 2,380 | 2,501 |
| F004 | ブロスベクト道玄坂 | 東京都渋谷区 | 不動産信託受益権 | 2,058.53 | 2,170 | 2,292 |
| F005 | ユーハウス代官町 | 愛知県名古屋市中区 | 不動産信託受益権 | 5,944.44 | 1,427 | 1,550 |
| F006 | ユーハウス御器所 | 愛知県名古屋市中区 | 不動産信託受益権 | 5,127.19 | 1,344 | 1,468 |
| F007 | エンゼルハイム西六郷第2 | 東京都大田区 | 不動産信託受益権 | 2,776.64 | 1,344 | 1,392 |
| F008 | ブロスベクト恩賜公園 | 東京都江東区 | 不動産信託受益権 | 2,033.77 | 1,260 | 1,194 |
| F009 | ディム橋本 | 神奈川県相模原市 | 不動産信託受益権 | 3,170.41 | 1,030 | 995 |
| F010 | SKレジデンス | 東京都豊島区 | 不動産信託受益権 | 1,624.49 | 976 | 1,019 |
| F012 | ガーデンシティ浦和 | 埼玉県さいたま市浦和区 | 不動産信託受益権 | 2,468.51 | 868 | 878 |
| F013 | ガーデンシティ北戸田 | 埼玉県戸田市 | 不動産信託受益権 | 3,678.83 | 724 | 726 |
| F014 | ユーハウス鶴舞 II | 愛知県名古屋市中区 | 不動産信託受益権 | 2,262.63 | 560 | 682 |
| F017 | リビングステージ南仙台 | 宮城県仙台市太白区 | 不動産 | 1,277.10 | 279 | 289 |
| F019 | ブロスベクト・グラサ広尾 | 東京都渋谷区 | 不動産信託受益権 | 3,846.27 | 4,500 | 4,122 |
| F020 | ブロスベクト桂 | 京都府京都市西京区 | 不動産信託受益権 | 1,769.96 | 565 | 600 |
| F021 | クラウンハイム西田辺 | 大阪府大阪市阿倍野区 | 不動産信託受益権 | 1,517.86 | 598 | 638 |
| F022 | 高砂関式番館(注2) | 宮城県仙台市宮城野区 | 不動産 賃借権 | 3,336.52 (910.12) | 810 | 848 |
| F023 | ブロスベクト町屋 | 東京都荒川区 | 不動産信託受益権 | 1,169.37 | 557 | 604 |
| F024 | ブロスベクト初台 | 東京都渋谷区 | 不動産信託受益権 | 817.71 | 732 | 749 |
| F025 | ブロスベクト森下 | 東京都江東区 | 不動産信託受益権 | 2,399.23 | 1,510 | 1,533 |
| F026 | ブロスベクト西巢鴨 | 東京都北区 | 不動産信託受益権 | 2,023.42 | 1,420 | 1,467 |
| 合計 | | | | 122,497.72 | 63,025 | 63,810 |

(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、株式会社谷澤総合鑑定所、三井不動産販売株式会社及び大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した鑑定評価額を記載しています。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~S009、S018~S021、F001、F003、F004、F009、F010、F012、F019~F023、F026
株式会社中央不動産鑑定所 : S006、S011~S017、F005~F007、F013、F014、F017
株式会社谷澤総合鑑定所 : S023~S026、F002、F008
三井不動産販売株式会社 : S022、F024、F025
大和不動産鑑定株式会社 : S027、S028

(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。

(注3) 金額については、記載未満の数値を切捨てて表示しています。

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 | 物件の名称 | 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) | | | | 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19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 (%) | 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 | 92.6 | 195 | 10.3 | 1 | 85.9 | 190 | 9.5 |
| S002 | プロスペクト東雲橋 | 1 | 98.2 | 113 | 6.0 | 1 | 96.4 | 110 | 5.5 |
| S003 | メゾン・ド・ヴァレ麻布台 | 1 | 95.5 | 79 | 4.2 | 1 | 89.0 | 77 | 3.9 |
| S004 | メゾン・ド・ヴァレ高輪魚らん坂 | 1 | 100.0 | 54 | 2.9 | 1 | 98.6 | 54 | 2.7 |
| S005 | プロスペクト大森海岸 | 1 | 99.0 | 57 | 3.0 | 1 | 100.0 | 61 | 3.1 |
| S006 | アプレスト新大阪 | 51 | 87.5 | 100 | 5.3 | 51 | 91.6 | 109 | 5.4 |
| S007 | メゾン・ド・ヴァレ中目黒 | 1 | 96.0 | 37 | 2.0 | 1 | 92.0 | 38 | 1.9 |
| S008 | 六本木ライズハウス | 1 | 90.4 | 32 | 1.7 | 1 | 90.5 | 29 | 1.5 |
| S009 | プロスペクト日本橋本町 | 1 | 97.9 | 35 | 1.8 | 1 | 96.5 | 35 | 1.7 |
| S010 | プロスペクト代々木 | — | — | 9 | 0.5 | — | — | — | — |
| S011 | フレグランス川崎 | 1 | 97.7 | 22 | 1.2 | 1 | 98.0 | 22 | 1.1 |
| S012 | アプレスト桜川 | 1 | 97.9 | 19 | 1.0 | 1 | 95.8 | 19 | 1.0 |
| S013 | ドーム高峯 | 1 | 94.5 | 12 | 0.6 | 1 | 83.5 | 11 | 0.6 |
| S014 | ドーム四ッ谷 | 1 | 100.0 | 11 | 0.6 | 1 | 80.7 | 10 | 0.5 |
| S015 | TKフラッツ田園調布アネックス | 1 | 71.3 | 9 | 0.5 | 1 | 100.0 | 8 | 0.4 |
| S016 | アプレストながせ | 26 | 100.0 | 8 | 0.5 | 26 | 100.0 | 8 | 0.4 |
| S017 | リビングステージ東仙台 | 1 | 86.8 | 19 | 1.0 | 1 | 77.1 | 16 | 0.8 |
| S018 | プロスペクト豊中服部 | 1 | 100.0 | 15 | 0.8 | 1 | 100.0 | 15 | 0.8 |
| S019 | プロスペクト美章園 | 1 | 100.0 | 13 | 0.7 | 1 | 100.0 | 13 | 0.7 |
| S020 | プロスペクト下鴨 | 1 | 96.9 | 11 | 0.6 | 1 | 100.0 | 12 | 0.6 |
| S021 | プロスペクト河原町五条 | — | — | — | — | 1 | 81.8 | 18 | 0.9 |
| S022 | プロスペクト中央林間 | — | — | — | — | 1 | 97.9 | 17 | 0.9 |
| S023 | スカイヒルズN15 | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 10 | 0.5 |
| S024 | スカイヒルズ栄町 | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 14 | 0.7 |
| S025 | ドーミー千歳 | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 8 | 0.4 |
| S026 | スカイヒルズ高台 I | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 11 | 0.6 |
| S027 | エクセラア池袋WEST II | — | — | — | — | 1 | 81.7 | 4 | 0.2 |
| S028 | プロスペクト門前仲町 | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 6 | 0.3 |
| F001 | プロスペクト清澄庭園 | 1 | 98.7 | 97 | 5.1 | 1 | 99.3 | 97 | 4.9 |
| F002 | パークテラス恵比寿 | 1 | 97.7 | 78 | 4.1 | 1 | 98.5 | 78 | 3.9 |
| F003 | BELNOS 34 | 1 | 92.3 | 89 | 4.7 | 1 | 93.7 | 92 | 4.6 |
| F004 | プロスペクト道玄坂 | 1 | 92.2 | 59 | 3.1 | 1 | 91.2 | 60 | 3.0 |
| F005 | ユーハウス代官町 | 1 | 98.3 | 61 | 3.3 | 1 | 98.3 | 62 | 3.1 |
| F006 | ユーハウス御器所 | 1 | 91.1 | 56 | 3.0 | 1 | 88.5 | 56 | 2.8 |
| F007 | エンゼルハイム西六郷第2 | 1 | 100.0 | 52 | 2.8 | 1 | 100.0 | 54 | 2.7 |
| F008 | プロスペクト恩賜公園 | 1 | 100.0 | 41 | 2.2 | 1 | 98.5 | 47 | 2.4 |
| F009 | ディム橋本 | 1 | 93.6 | 41 | 2.2 | 1 | 85.1 | 39 | 2.0 |
| F010 | SKレジデンス | 1 | 91.9 | 35 | 1.9 | 1 | 97.4 | 34 | 1.7 |
| F011 | オーフォート西葛西 | 1 | 96.4 | 31 | 1.6 | — | — | 30 | 1.5 |
| F012 | ガーデンシティ浦和 | 1 | 100.0 | 29 | 1.6 | 1 | 100.0 | 29 | 1.5 |
| F013 | ガーデンシティ北戸田 | 1 | 98.0 | 35 | 1.9 | 1 | 98.0 | 36 | 1.8 |
| F014 | ユーハウス鶴舞 II | 1 | 100.0 | 26 | 1.4 | 1 | 96.8 | 26 | 1.3 |
| F015 | プロスペクト麹町 | — | — | 29 | 1.6 | — | — | — | — |
| F016 | プロスペクト半蔵門 | — | — | 16 | 0.9 | — | — | — | — |
| F017 | リビングステージ南仙台 | 1 | 88.9 | 12 | 0.7 | 1 | 88.9 | 13 | 0.7 |
| F018 | プロスペクト御茶ノ水 | — | — | 36 | 1.9 | — | — | — | — |
| F019 | プロスペクト・グラササ広尾 | 1 | 98.7 | 120 | 6.4 | 1 | 99.3 | 124 | 6.2 |
| F020 | プロスペクト桂 | 1 | 96.5 | 23 | 1.2 | 1 | 93.2 | 23 | 1.2 |
| F021 | クラウンハイム西田辺 | 1 | 100.0 | 21 | 1.1 | 1 | 95.7 | 19 | 1.0 |

| 物件番号 | 物件の名称 | 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) | | | | 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19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 (%) | 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 (%) |
| F022 | 高砂関式番館 | 1 | 93.2 | 36 | 1.9 | 1 | 93.2 | 37 | 1.9 |
| F023 | プロスペクト町屋 | 1 | 76.6 | 8 | 0.4 | 1 | 100.0 | 19 | 1.0 |
| F024 | プロスペクト初台 | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 15 | 0.7 |
| F025 | プロスペクト森下 | — | — | — | — | 1 | 98.1 | 34 | 1.7 |
| F026 | プロスペクト西巢鴨 | — | — | — | — | 1 | 100.0 | 26 | 1.3 |
| | 合計 | 114 | 95.5 | 1,905 | 100.0 | 124 | 95.2 | 2,001 | 100.0 |

(注1) 「テナント総数」欄においては、信託受託者及び本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。

(注2) 「稼働率」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います。

(注3) 金額については、記載未満の数値を切捨てて表示しています。各種比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況

| 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 | 金利キャップ取引 | 15,000,000 | 10,000,000 | 69,815 |
| | 合計 | 15,000,000 | 10,000,000 | 69,815 |

(注1) 金利キャ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。

5. その他資産の状況

不動産等を信託財産とする信託の受益権は、前記の「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成19年7月31日現在、同欄以外に本投資法人が主たる対象とする主な特定資産の組入れはありません。

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（1百万円以上）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います。

| 物件の名称 | 目的 | 予定時期 | 工事予定金額（百万円） | | |
|-------------|------------------------------------|------------|-------------|-------|-------|
| | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| ドーム四ッ谷 | 大規模修繕 | 平成19年10月上旬 | 6.0 | — | — |
| BELNOS 34 | 給排水・衛生 | 平成19年9月下旬 | 8.5 | — | — |
| SKレジデンス | 大規模修繕 | 平成19年11月下旬 | 29.0 | — | — |
| ディム橋本 | 空調調和 | 平成19年10月下旬 | 3.2 | — | — |
| ディム橋本 | 給排水・衛生 | 平成19年8月下旬 | 1.9 | — | — |
| ディム橋本 | 鉄部塗装及び廊下RC階段長尺シート張替 | 平成19年11月上旬 | 10.5 | — | — |
| アprest新大阪 | 水道メーター及び温水器メーター交換 | 平成19年11月中旬 | 5.2 | — | — |
| アprest新大阪 | 大浴場天井張替え及び浴槽タイル補修 | 平成19年12月上旬 | 1.0 | — | — |
| ドミー千歳 | 水道メーター交換 | 平成19年11月上旬 | 3.5 | — | — |
| 高砂関式番館 | 外壁漏水補修工事 | 平成19年10月上旬 | 3.1 | — | — |
| 高砂関式番館 | 屋上防水更新 | 平成19年10月中旬 | 5.2 | — | — |
| 高砂関式番館 | 防犯カメラ新設 | 平成19年10月下旬 | 1.0 | — | — |
| リビングステージ東仙台 | 1階開放廊下侵入防止柵設置 | 平成19年11月中旬 | 1.0 | — | — |
| リビングステージ東仙台 | 防犯カメラ新設 | 平成19年11月中旬 | 1.0 | — | — |
| リビングステージ南仙台 | 外部階段防犯対策 | 平成19年11月下旬 | 1.0 | — | — |
| リビングステージ南仙台 | 防犯カメラ新設 | 平成19年11月下旬 | 1.0 | — | — |
| ユーハウス代官町 | 防犯カメラ新設 | 平成19年12月上旬 | 1.0 | — | — |
| ユーハウス鶴舞Ⅱ | 防犯カメラ新設 | 平成19年12月中旬 | 1.0 | — | — |
| ユーハウス鶴舞Ⅱ | 屋外階段下揚水ポンプ漏水オーバーホール・交換 | 平成19年12月上旬 | 1.0 | — | — |
| ユーハウス御器所 | 705号室リノベーション | 平成19年10月上旬 | 3.3 | — | — |
| ユーハウス御器所 | 1201号室リノベーション | 平成19年10月上旬 | 3.1 | — | — |
| スカイヒルズ高台Ⅰ | キッチンコンロ交換 | 平成19年10月下旬 | 1.5 | — | — |
| スカイヒルズ高台Ⅰ | 非常照明・ガス感知器・連結送水管ホース・鋼製建具塗装・避難ハッチ塗装 | 平成19年9月上旬 | 1.9 | — | — |

(注) 工事予定金額は、小数点第2位の数値を切り捨ててにより表示しています。

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（工事1件当たり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93百万円で、当期費用に区分された修繕費79百万円と合わせ、合計173百万円の工事を実施しています。

| 物件の名称 | 目的 | 実施期間 | 支出金額（百万円） (注) |
|-----------------|---------------------|------------------------------|------------------|
| アprest新大阪 | PBX交換 | 自 平成19年3月26日 至 平成19年3月30日 | 2.1 |
| メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 | シリンダー交換 | 自 平成19年3月1日 至 平成19年5月1日 | 1.7 |
| パークテラス恵比寿 | シリンダー交換 | 自 平成19年3月1日 至 平成19年5月16日 | 1.5 |
| メゾン・ド・ヴィレ麻布台 | トイレ便器交換 | 自 平成19年2月26日 至 平成19年7月26日 | 3.2 |
| ガーデンシティ浦和 | インターホン交換 | 自 平成19年3月30日 至 平成19年4月23日 | 3.6 |
| ディム橋本 | 外部鉄骨階段塗装 | 自 平成19年7月3日 至 平成19年7月27日 | 3.4 |
| リビングステージ南仙台 | 外部鉄骨階段塗装 | 自 平成19年7月3日 至 平成19年7月27日 | 3.6 |
| ドーム高峯 | 汚水・雨水枙交換 | 自 平成19年4月6日 至 平成19年6月30日 | 4.4 |
| ユーハウス鶴舞Ⅱ | 排水枙陥没改修工事 | 自 平成19年2月1日 至 平成19年2月3日 | 1.4 |
| ユーハウス御器所 | 219号室リノベーション | 自 平成19年2月1日 至 平成19年2月28日 | 2.9 |
| ユーハウス御器所 | 207号室リノベーション | 自 平成19年4月20日 至 平成19年6月1日 | 2.9 |
| ユーハウス御器所 | 大規模修繕 | 自 平成19年3月9日 至 平成19年6月27日 | 50.7 |
| その他の不動産等 | エアコン交換工事・防犯カメラ新設工事等 | | 11.4 |
| 合計 | | | 93.4 |

(注) 支出金額は、小数点第2位の数値について切り捨ててにより表示しています。

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います。

(単位：百万円)

| 項目 | 営業期間 | 第1期 | 第2期 | 第3期 | 第4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) | (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) | (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) |
| 前期末積立金残高 | | — | 194 | 309 | 376 |
| 当期積立額 | | 194 | 115 | 169 | 64 |
| 当期積立金取崩額 | | — | — | 112 | 57 |
| 次期繰越額 | | 194 | 309 | 376 | 384 |

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4期 | | 第3期 | |
|---------------|---------------------------|--|---------------------------|--|
| | 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日 | | 自平成18年8月1日 至平成19年1月31日 | |
| (a) 資産運用報酬(注) | 132,273 | | 115,738 | |
| (b) 資産保管委託報酬 | 3,181 | | 2,962 | |
| (c) 一般事務委託報酬 | 20,249 | | 16,978 | |
| (d) 役員報酬 | 4,800 | | 3,600 | |
| (e) その他営業費用 | 97,467 | | 105,268 | |
| 合計 | 257,971 | | 244,548 | |

(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4期107,330千円、第3期5,473千円あります。

2. 借入状況

平成19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。(なお、期中に借入れて、期中に返済した借入金については記載していません。)

| 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 | 中央三井信託銀行株式会社 | 平成18年2月15日 | 985 | — | 1.260 | 平成19年2月15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 | 3,940 | — | 1.260 | 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 | 2,354 | — | 1.333 | 平成19年3月15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19年3月30日 | — | 1,500 | 1.354 | 平成19年9月28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19年4月16日 | — | 1,214 | 1.649 | 平成19年9月28日 | 期限一括 | 注3 | 担保付無保証 |
| | 農林中央金庫 | | — | 485 | 1.649 | | | | |
| | 株式会社東京スター銀行 | 平成19年5月31日 | — | 2,000 | 1.338 | 平成20年5月30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19年5月31日 | — | 1,142 | 1.638 | 平成20年5月30日 | 期限一括 | 注2 | 担保付無保証 |
| | 農林中央金庫 | | — | 457 | 1.638 | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 平成19年6月28日 | — | 1,428 | 1.652 | 平成20年6月27日 | 期限一括 | 注3 | 担保付無保証 |
| | 農林中央金庫 | | — | 571 | 1.652 | | | | |
| 小計 | | | 7,279 | 8,800 | — | — | — | — | — |
| 1年以内返済予定長期借入金 | 中央三井信託銀行株式会社 | | 2,451 | — | 0.818 | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | | 1,961 | — | 0.818 | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 平成17年7月14日 | 1,961 | — | 0.818 | 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 | | 1,961 | — | 0.818 | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 2,451 | — | 0.818 | | | | |
| | 農林中央金庫 | | 1,961 | — | 0.818 | | | | |
| 小計 | | | 12,747 | — | — | — | — | — | — |

| 区分 | 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 | |
|-------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------|------------|------|----|--------|
| | | | | | | | | | 借入先 |
| 長期借入金 | | | — | 4,875 | 1.405 | 平成22年3月15日 | 期限一括 | 注3 | 担保付無保証 |
| | 株式会社あおぞら銀行 | | — | 2,925 | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | | — | 975 | | | | | |
| | 住友信託銀行株式会社 | 平成19年3月15日 | — | 975 | | | | | |
| | 株式会社武蔵野銀行 | | — | 975 | | | | | |
| | リーマン・ブラザーズ証券株式会社(注4) | | — | 9,262 | | | | | |
| | NTTファイナンス株式会社 | | — | 487 | | | | | |
| | リーマン・ブラザーズ証券株式会社(注4) | 平成19年6月28日 | — | 2,634 | 1.719 | 平成24年7月31日 | 期限一括 | 注2 | 担保付無保証 |
| 小計 | | — | 22,134 | — | — | — | — | — | |
| 合計 | | 20,026 | 30,934 | — | — | — | — | — | |

(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います。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。

(注3) 資金使途は既存短期借入金の返済です。

(注4) 同社からの既存借入金全額に関する貸付債権譲渡の申出を承諾し、平成19年8月27日付にて、譲受金融機関である農中信託銀行株式会社に当該貸付債権が譲渡されています。なお、貸付条件等の契約内容については、従前の内容が同社から譲受金融機関へ承継され、変更はありません。

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

(単位：百万円)

| 物件番号 | 物件の名称 | 取得 | | 譲渡 | | | 売却損益 (注2) |
|------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|------|--------------|
| | | 取得年月日 | 取得価額 (注1) | 譲渡年月日 | 譲渡価額 (注1) | 帳簿価額 | |
| F011 | オーフォート西葛西 | — | — | 平成19年7月31日 | 1,080 | 932 | 146 |
| S021 | プロスペクト河原町五条 | 平成19年3月15日 | 803 | — | — | — | — |
| S022 | プロスペクト中央林間 | 平成19年3月15日 | 700 | — | — | — | — |
| S023 | スカイヒルズN15 | 平成19年5月31日 | 932 | — | — | — | — |
| S024 | スカイヒルズ栄町 | 平成19年5月31日 | 1,115 | — | — | — | — |
| S025 | ドミー千歳 | 平成19年5月31日 | 592 | — | — | — | — |
| S026 | スカイヒルズ高台I | 平成19年5月31日 | 691 | — | — | — | — |
| S027 | エクセリア池袋WESTII | 平成19年6月28日 | 1,020 | — | — | — | — |
| S028 | プロスペクト門前仲町 | 平成19年6月28日 | 1,250 | — | — | — | — |
| F024 | プロスペクト初台 | 平成19年3月15日 | 730 | — | — | — | — |
| F025 | プロスペクト森下 | 平成19年3月15日 | 1,480 | — | — | — | — |
| F026 | プロスペクト西巣鴨 | 平成19年3月30日 | 1,419 | — | — | — | — |
| 合計 | | | 10,733 | — | 1,080 | 932 | 146 |

(注1) 取得価額及び譲渡価額は当該不動産及び信託不動産の取得又は譲渡に要した諸費用（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) 「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び売却にかかる費用を控除した金額を記載しています。

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

(単位：百万円)

| 物件番号 | 物件の名称 | 取得又は譲渡 | 資産の種類 | 取得又は譲渡年月日 | 取得価格又は譲渡価格 (注1) | 特定資産の調査価格 (注2) |
|------|---------------|--------|----------|------------|--------------------|-------------------|
| F011 | オーフォート西葛西 | 譲渡 | 不動産信託受益権 | 平成19年7月31日 | 1,080 | 860 |
| S021 | プロスペクト河原町五条 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年3月15日 | 803 | 804 |
| S022 | プロスペクト中央林間 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年3月15日 | 700 | 682 |
| S023 | スカイヒルズN15 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年5月31日 | 932 | 936 |
| S024 | スカイヒルズ栄町 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年5月31日 | 1,115 | 1,120 |
| S025 | ドミー千歳 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年5月31日 | 592 | 596 |
| S026 | スカイヒルズ高台I | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年5月31日 | 691 | 694 |
| S027 | エクセリア池袋WESTII | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年6月28日 | 1,020 | 995 |
| S028 | プロスペクト門前仲町 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年6月28日 | 1,250 | 1,220 |
| F024 | プロスペクト初台 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年3月15日 | 730 | 677 |
| F025 | プロスペクト森下 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年3月15日 | 1,480 | 1,490 |
| F026 | プロスペクト西巣鴨 | 取得 | 不動産信託受益権 | 平成19年3月30日 | 1,419 | 1,420 |

(注1) 取得価格又は譲渡価格は当該不動産及び信託不動産の取得又は譲渡に要した諸費用（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、資産の取得又は譲渡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います。

(注3) 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「物件の名称」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、金利キャップ取引3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います。なお、当該取引に際しては、金利キャ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、その他当該取引の内容に関することについて調査を委託しています。

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

該当する事項はありません。

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。

| 科目 | 期別 注記 番号 | 第4期 (平成19年7月31日現在) | | | (ご参考) 第3期 (平成19年1月31日現在) | | |
|------------|----------------|-----------------------|------------|------------|-----------------------------|-------|----------|
| | | 金額 | | 構成比 % | 金額 | | 構成比 % |
| | | 千円 | 千円 | | 千円 | 千円 | |
| (資産の部) | | | | | | | |
| I 流動資産 | | | | | | | |
| 現金及び預金 | | | 1,671,760 | | 1,375,115 | | |
| 信託現金及び信託預金 | *1 | | 1,652,851 | | 1,498,817 | | |
| 営業未収入金 | | | 22,309 | | 21,426 | | |
| 前払費用 | | | 119,950 | | 107,031 | | |
| 繰延税金資産 | | | 9,437 | | 19 | | |
| 未取消費税等 | | | 78,412 | | — | | |
| デリバティブ資産 | | | 3,258 | | 2,962 | | |
| その他流動資産 | | | 1,291 | | 735 | | |
| 流動資産合計 | | | 3,559,271 | 5.3 | 3,006,108 | 5.3 | |
| II 固定資産 | | | | | | | |
| 1.有形固定資産 | | | | | | | |
| 建物 | *1 | 846,350 | | 842,114 | | | |
| 減価償却累計額 | | 56,785 | 789,565 | 39,884 | 802,229 | | |
| 構築物 | *1 | 417 | | 417 | | | |
| 減価償却累計額 | | 195 | 222 | 137 | 280 | | |
| 機械及び装置 | *1 | 6,189 | | 6,189 | | | |
| 減価償却累計額 | | 1,582 | 4,606 | 1,187 | 5,002 | | |
| 工具器具及び備品 | *1 | 315 | | 157 | | | |
| 減価償却累計額 | | 25 | 289 | 5 | 151 | | |
| 土地 | *1 | | 794,545 | | 794,545 | | |
| 信託建物 | *1 | 28,268,874 | | 23,676,623 | | | |
| 減価償却累計額 | | 1,321,531 | 26,947,342 | 965,941 | 22,710,681 | | |
| 信託構築物 | *1 | 115,899 | | 89,556 | | | |
| 減価償却累計額 | | 19,368 | 96,530 | 13,775 | 75,781 | | |
| 信託機械及び装置 | *1 | 257,481 | | 236,802 | | | |
| 減価償却累計額 | | 53,776 | 203,705 | 40,168 | 196,634 | | |
| 信託工具器具及び備品 | *1 | 37,881 | | 27,628 | | | |
| 減価償却累計額 | | 4,682 | 33,199 | 2,068 | 25,559 | | |
| 信託土地 | *1 | | 34,940,138 | | 29,121,832 | | |
| 有形固定資産合計 | | | 63,810,145 | 94.4 | 53,732,698 | 94.7 | |
| 2.無形固定資産 | | | | | | | |
| その他無形固定資産 | | | 5,168 | | 5,889 | | |
| 無形固定資産合計 | | | 5,168 | 0.0 | 5,889 | 0.0 | |
| 3.投資その他の資産 | | | | | | | |
| 長期前払費用 | | | 136,940 | | — | | |
| 差入預託保証金 | | | 11,382 | | 11,206 | | |
| 長期デリバティブ資産 | | | 66,556 | | — | | |
| 投資その他の資産合計 | | | 214,879 | 0.3 | 11,206 | 0.0 | |
| 固定資産合計 | | | 64,030,194 | 94.7 | 53,749,794 | 94.7 | |
| 資産合計 | | | 67,589,465 | 100.0 | 56,755,902 | 100.0 | |

| 科目 | 期別 注記 番号 | 第4期 (平成19年7月31日現在) | | | (ご参考) 第3期 (平成19年1月31日現在) | | |
|---------------|----------------|-----------------------|------------|----------|-----------------------------|-------|----------|
| | | 金額 | | 構成比 % | 金額 | | 構成比 % |
| | | 千円 | 千円 | | 千円 | 千円 | |
| (負債の部) | | | | | | | |
| I 流動負債 | | | | | | | |
| 営業未払金 | | | 84,249 | | 60,630 | | |
| 短期借入金 | *1,2 | | 8,800,000 | | 7,279,306 | | |
| 一年以内返済予定長期借入金 | *1 | | — | | 12,747,125 | | |
| 未払金 | | | 33,006 | | 43,077 | | |
| 未払費用 | | | 189,811 | | 160,370 | | |
| 未払法人税等 | | | 1,030 | | 966 | | |
| 未払消費税等 | | | — | | 152,017 | | |
| 前受金 | | | 224,786 | | 211,177 | | |
| その他流動負債 | | | 255 | | 150 | | |
| 流動負債合計 | | | 9,333,141 | 13.8 | 20,654,822 | 36.4 | |
| II 固定負債 | | | | | | | |
| 長期借入金 | *1 | | 22,134,000 | | — | | |
| 預り敷金保証金 | | | 805,398 | | 732,702 | | |
| 固定負債合計 | | | 22,939,398 | 33.9 | 732,702 | 1.3 | |
| 負債合計 | | | 32,272,539 | 47.7 | 21,387,525 | 37.7 | |
| (純資産の部) | | | | | | | |
| I 投資主資本 | | | | | | | |
| 1.出資総額 | | | | | | | |
| 出資総額 | | | 34,621,838 | 51.2 | 34,621,838 | 61.0 | |
| 2.剰余金 | | | | | | | |
| 当期末処分利益 | | | 709,564 | | 743,576 | | |
| 剰余金合計 | | | 709,564 | 1.1 | 743,576 | 1.3 | |
| 投資主資本合計 | | | 35,331,402 | 52.3 | 35,365,414 | 62.3 | |
| II 評価・換算差額等 | | | | | | | |
| 1.繰延ヘッジ損益 | | | △14,476 | | 2,962 | | |
| 評価・換算差額等合計 | | | △14,476 | △0.0 | 2,962 | 0.0 | |
| 純資産合計 | *3 | | 35,316,925 | 52.3 | 35,368,377 | 62.3 | |
| 負債・純資産合計 | | | 67,589,465 | 100.0 | 56,755,902 | 100.0 | |

| 科目 | 期別 注記 番号 | 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | | | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) | | |
|--------------|----------------|--------------------------------------|-----------|-----------|--|-----------|-------|
| | | 金額 | | 百分比 | 金額 | | 百分比 |
| | | 千円 | 千円 | % | 千円 | 千円 | % |
| I 営業収益 | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収入 | *1 | 1,884,684 | | 1,809,251 | | | |
| その他賃貸事業収入 | *1 | 117,059 | | 95,762 | | | |
| 不動産等売却益 | *2 | 146,548 | 2,148,292 | 100.0 | 326,161 | 2,231,175 | 100.0 |
| II 営業費用 | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用 | *1 | 918,295 | | 852,118 | | | |
| 不動産等売却損 | *2 | — | | 130,567 | | | |
| 資産運用報酬 | | 132,273 | | 115,738 | | | |
| 資産保管委託報酬 | | 3,181 | | 2,962 | | | |
| 一般事務委託報酬 | | 20,249 | | 16,978 | | | |
| 役員報酬 | | 4,800 | | 3,600 | | | |
| 貸倒損失 | | — | | 1,004 | | | |
| その他営業費用 | | 97,467 | 1,176,267 | 54.8 | 104,263 | 1,227,234 | 55.0 |
| 営業利益金額 | | | 972,025 | 45.2 | | 1,003,941 | 45.0 |
| III 営業外収益 | | | | | | | |
| 受取利息 | | 883 | | 245 | | | |
| その他営業外収益 | | 16 | 900 | 0.0 | 162 | 407 | 0.0 |
| IV 営業外費用 | | | | | | | |
| 支払利息 | | 172,163 | | 121,319 | | | |
| 融資関連費用 | | 87,332 | | 137,244 | | | |
| その他営業外費用 | | 2,693 | 262,190 | 12.2 | 1,209 | 259,773 | 11.6 |
| 経常利益金額 | | | 710,735 | 33.0 | | 744,574 | 33.4 |
| 税引前当期純利益金額 | | | 710,735 | 33.0 | | 744,574 | 33.4 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 1,191 | | 1,004 | | | |
| 法人税等調整額 | | △9 | 1,182 | 0.0 | △2 | 1,002 | 0.0 |
| 当期純利益金額 | | | 709,552 | 33.0 | | 743,572 | 33.3 |
| 前期繰越利益 | | | 11 | | | 4 | |
| 当期末処分利益 | | | 709,564 | | | 743,576 | |

第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | | 評価・換算差額等 | | 純資産 合計 |
|--------------------------|------------|-------------|-----------|-------------|-------------|----------------|------------|
| | 出資総額 *1 | 剰余金 | | 投資主資本 合計 | 繰延ヘッジ 損益 | 評価・換算 差額等合計 | |
| | | 当期末処分 利益 | 剰余金 合計 | | | | |
| 前期末残高 | 34,621,838 | 743,576 | 743,576 | 35,365,414 | 2,962 | 2,962 | 35,368,377 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | — | △743,565 | △743,565 | △743,565 | — | — | △743,565 |
| 当期純利益金額 | — | 709,552 | 709,552 | 709,552 | — | — | 709,552 |
| 投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額) | — | — | — | — | △17,438 | △17,438 | △17,438 |
| 当期変動額合計 | — | △34,012 | △34,012 | △34,012 | △17,438 | △17,438 | △51,451 |
| 当期末残高 | 34,621,838 | 709,564 | 709,564 | 35,331,402 | △14,476 | △14,476 | 35,316,925 |

(ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | | 評価・換算差額等 | | 純資産 合計 |
|--------------------------|------------|-------------|-----------|-------------|-------------|----------------|------------|
| | 出資総額 *1 | 剰余金 | | 投資主資本 合計 | 繰延ヘッジ 損益 | 評価・換算 差額等合計 | |
| | | 当期末処分 利益 | 剰余金 合計 | | | | |
| 前期末残高 | 34,621,838 | 639,780 | 639,780 | 35,261,619 | 7,339 | 7,339 | 35,268,958 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 剰余金の配当 | — | △639,776 | △639,776 | △639,776 | — | — | △639,776 |
| 当期純利益金額 | — | 743,572 | 743,572 | 743,572 | — | — | 743,572 |
| 投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額) | — | — | — | — | △4,376 | △4,376 | △4,376 |
| 当期変動額合計 | — | 103,795 | 103,795 | 103,795 | △4,376 | △4,376 | 99,418 |
| 当期末残高 | 34,621,838 | 743,576 | 743,576 | 35,365,414 | 2,962 | 2,962 | 35,368,377 |

(損益計算書関係)

| 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|--------------------------------------|--|
| *1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) | |
| A. 不動産賃貸事業収益 | |
| 不動産賃貸事業収入 | |
| 賃貸料 | 1,717,265 |
| 共益費 | 71,603 |
| 駐車場収入 | 71,865 |
| 付帯収入 | 23,949 |
| 1,884,684 | 1,809,251 |
| その他賃貸事業収入 | |
| その他賃貸事業収入 | 117,059 |
| 117,059 | 117,059 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 2,001,744 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | |
| 不動産賃貸事業費用 | |
| 業務管理費 | 160,810 |
| 修繕費 | 79,776 |
| 水道光熱費 | 38,534 |
| 公租公課 | 81,482 |
| 損害保険料 | 7,098 |
| 信託報酬 | 34,865 |
| 減価償却費 | 416,862 |
| 98,864 | 918,295 |
| その他賃貸事業費用 | 918,295 |
| 918,295 | 918,295 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 1,083,448 |
| 1,083,448 | 1,052,895 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | |
| *2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) | |
| オーフォート西葛西 | |
| 不動産等売却収入 | 1,080,000 |
| 不動産等売却原価 | 932,423 |
| その他売却費用 | 1,027 |
| 146,548 | 130,595 |
| 不動産等売却益 | 130,595 |
| プロスペクト麴町 | |
| 不動産等売却収入 | 2,500,000 |
| 不動産等売却原価 | 2,361,478 |
| その他売却費用 | 26,067 |
| 112,454 | 112,454 |
| 不動産等売却益 | 112,454 |
| プロスペクト半蔵門 | |
| 不動産等売却収入 | 1,350,000 |
| 不動産等売却原価 | 1,465,997 |
| その他売却費用 | 14,570 |
| 130,567 | 130,567 |
| 不動産等売却損 | 130,567 |
| プロスペクト御茶ノ水 | |
| 不動産等売却収入 | 2,420,000 |
| 不動産等売却原価 | 2,263,228 |
| その他売却費用 | 73,660 |
| 83,111 | 83,111 |
| 不動産等売却益 | 83,111 |

(投資主資本等変動計算書関係)

| 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19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 | |
| 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4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|--|--|
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 | |
| (繰延税金資産) | |
| 未払事業税損金不算入額 | 29千円 |
| 繰延ヘッジ損益 | 9,408千円 |
| 繰延税金資産合計 | 9,437千円 |
| (繰延税金資産の純額) | 9,437千円 |
| 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 | |
| 法定実効税率 | 39.39% |
| (調整) | |
| 支払分配金の損金算入額 | △39.32% |
| その他 | 0.09% |
| 税効果会計適用後の法人税等負担率 | 0.16% |

(投資口1口当たり情報)

| 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|--------------------------------------|--|
| 1口当たり純資産額 | 470,265円 |
| 1口当たり当期純利益金額 | 9,448円 |
| 470,950円 | 470,950円 |
| 9,901円 | 9,901円 |
| 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、同左 | |
| 潜在投資口がないため記載していません。 | |

(注) 1口当たり当期純利益金額は、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19年7月期75,100口 (期中増減なし)
期中平均投資口数平成19年1月期75,100口 (期中増減なし)

| | 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 当期純利益金額 (千円) | 709,552 | 743,572 |
| 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) | 709,552 | 743,572 |
| 期中平均投資口数 (口) | 75,100 | 75,100 |

(重要な後発事象)

| 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|--|--|
| <p>1. 資産の譲渡について 本投資法人は、平成19年8月31日付で、以下の資産譲渡を行いました。 ガーデンシティ北戸田 譲渡価格(注) 811百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成19年7月19日 引渡日 平成19年8月31日 譲渡先 株式会社中央住宅 営業収益として不動産売却益約80百万円を計上する予定です。</p> <p>2. 資金の借入れ 本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行いました。 借入先 リーマン・ブラザーズ証券株式会社 借入金額 2,924百万円 利率等 1.78917% (変動) 借入日 平成19年9月7日 元本返済方法 元本返済日に一括返済します。 元本返済期日 平成24年10月31日</p> <p>借入先 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 借入金額 2,400百万円 利率等 1.78917% (変動) 借入日 平成19年9月7日 元本返済方法 元本返済日に一括返済します。 元本返済期日 平成20年9月5日</p> <p>3. 借入金の返済 本投資法人は、決算日以降、以下の借入金の返済を行いました。 (1)長期借入金 返済先 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 農中信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社 返済金額 500百万円 借入日 平成19年3月15日 返済日 平成19年8月31日</p> <p>(2)短期借入金 返済先 三菱UFJ信託銀行株式会社 返済金額 1,500百万円 借入日 平成19年3月30日 返済日 平成19年9月7日</p> <p>返済先 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 返済金額 1,700百万円 借入日 平成19年4月16日 返済日 平成19年9月7日</p> | <p>該当事項はありません。</p> |

(注) 譲渡価格は売買契約書に記載された金額です。

(単位:円)

| 期 別 | 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|------------------------------|--------------------------------------|--|
| I 当期末処分利益 | 709,564,207 | 743,576,398 |
| II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) | 709,544,800 (9,448) | 743,565,100 (9,901) |
| III 次期繰越利益 | 19,407 | 11,298 |

| 分配金の額の算出方法 | 第4期 | (ご参考) 第3期 |
|---|---|---|
| <p>本投資法人の規約第36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</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709,544,800円を分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第36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>本投資法人の規約は平成19年4月11日に改定され、平成19年4月10日以前の規約の第34条は、改定後、第36条に条数変更されています。従って、規約改定前の第3期は「第34条」、規約改定後の第4期は「第36条」と記載していますが、それぞれの条文の趣旨は同内容となっています。</p> | <p>本投資法人の規約第36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</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743,565,100円を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</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743,565,100円を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19年9月18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 原田昌平 

指定社員 公認会計士 萩野明弘 

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19年2月1日から平成19年7月31日までの第4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と認める。

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

| 期 別 注記 番号 項 目 | 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|------------------------|--------------------------------------|--|
| | 金 額 | 金 額 |
| | 千円 | 千円 |
| 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 | 710,735 | 744,574 |
| 減価償却費 | 417,583 | 387,661 |
| 受取利息 | △883 | △245 |
| 支払利息 | 172,163 | 121,319 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | △883 | 3,617 |
| 未収入金の増加・減少額 | △556 | 108 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | △78,412 | 4,646 |
| 前払費用の増加・減少額 | △12,918 | △54,266 |
| 営業未払金の増加・減少額 | 12,468 | △21,294 |
| 未払金の増加・減少額 | △9,625 | △3,261 |
| 未払消費税等の増加・減少額 | △152,017 | 152,017 |
| 未払費用の増加・減少額 | 29,440 | △2,334 |
| 前受金の増加・減少額 | 13,608 | △24,403 |
| 長期前払費用の増加・減少額 | △136,940 | — |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 932,423 | 6,877,064 |
| その他 | △93,595 | 57 |
| 小 計 | 1,802,591 | 8,185,261 |
| 利息の受取額 | 883 | 245 |
| 利息の支払額 | △172,163 | △121,319 |
| 法人税等の支払額 | △1,127 | △997 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 1,630,184 | 8,063,189 |
| 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 | △290 | △400 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △11,415,292 | △636,666 |
| 差入敷金保証金の収入 | — | 117 |
| 差入敷金保証金の支出 | △176 | — |
| 預り敷金保証金の収入 | 166,838 | 63,870 |
| 預り敷金保証金の支出 | △94,142 | △129,092 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △11,343,063 | △702,171 |
| 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 | 19,700,000 | 6,050,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △30,926,432 | △12,940,693 |
| 長期借入金の借入による収入 | 22,634,000 | — |
| 長期借入金の返済による支出 | △500,000 | △252,874 |
| 分配金の支払額 | △744,010 | △637,455 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 10,163,557 | △7,781,023 |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 450,678 | △420,005 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 2,873,933 | 3,293,939 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 3,324,611 | 2,873,933 |

*1

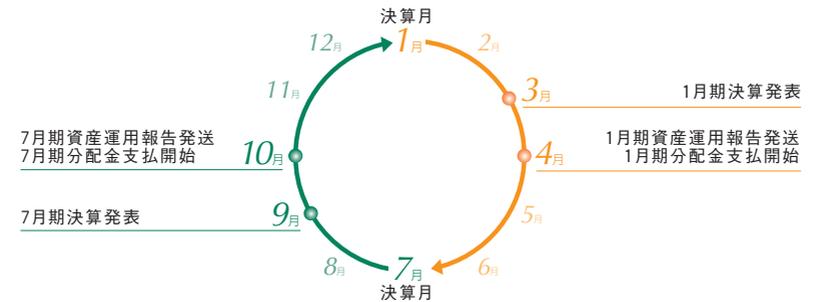
〔重要な会計方針〕（参考情報）

| 期 別 | 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|--------------------------|--|--|
| 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います。 | 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4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日) | (ご参考) 第3期 (自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日) |
|---|--|
| *1. 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 | *1. 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19年7月31日現在 | 平成19年1月31日現在 |
| 現金及び預金 1,671,760千円 | 現金及び預金 1,375,115千円 |
| 信託現金及び信託預金 1,652,851千円 | 信託現金及び信託預金 1,498,817千円 |
| 現金及び現金同等物 3,324,611千円 | 現金及び現金同等物 2,873,933千円 |

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
- 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「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店および出張所ならびに郵便局（銀行代理業）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、「投資主分配金領収証」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参ります。また、ホームページのリニューアルにも積極的に取り組んでおります。投資主、投資家など利用される方々にとってより使いやすく、アクセスしやすい、ホームページを目指し、平成19年8月初めに、日本語ホームページを全面リニューアルしてオープンさせると同時に、本投資法人としては初めて英語版のホームページもオープンさせました。

