

第5期 資産運用報告

自 平成19年8月1日
至 平成20年1月31日



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他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。

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

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/>

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並びにプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、レジデンシャル(住宅)特化型リートとして平成17年7月12日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し、このたび第5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5期(自:平成19年8月1日 至:平成20年1月31日)の営業の概況と決算についてご報告申し上げます。

当期は、本投資法人の投資方針に従い新たに6物件を取得し、1物件を売却した結果、当期末時点での資産規模は54物件、取得価額総額は約69,739百万円となりました。

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

監督役員 千葉和彦

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・レジデンシャル投資法人

監督役員 野村 周央



第5期 資産運用報告

CONTENTS

I 投資法人の概要と特徴	4
第5期決算ハイライト	5
不動産市場と本投資法人の概況	6
ポートフォリオの概況	7
第5期取得物件のご紹介	8
ポートフォリオマップ	10
ポートフォリオ一覧	11
ポートフォリオ・データ	12
内部成長戦略	13
財務戦略	14
本投資法人/資産運用会社の概要	15
投資主インフォメーション	16
II 資産運用報告	17
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	44
VIII 会計監査人の監査報告書	45
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46

本投資法人はレジデンシャル（住宅）に特化した不動産投資信託として、平成17年に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場して以来、着実に物件を取得してまいりました。前期に実施した格付の取得により、当期は第1回無担保投資法人債を発行し、5物件の追加取得も行っております。今後も優良な物件を取得し、所有投資物件の価値向上を実施してまいります。

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6物件を取得し、1物件を売却しました。当期は営業収益2,330百万円、経常利益は663百万円、当期純利益は662百万円となり、その結果、分配金につきましては投資口1口当たり8,820円となりました。

当期末の保有物件数は54物件、取得価額総額は69,739百万円、期末ポートフォリオ稼働率は94.1%となりました。

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、投資対象は全部または一部が居住の用に供されている優良な賃貸住宅です。今期末時点では、東京圏を中心に54物件の賃貸住宅に投資を行っております。

分散投資

東京圏を中心としつつ、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、地域分散を図ります。また、シングル向け並びにファミリー向け物件に分散投資を行い、ポートフォリオにおける分散を図りながら、幅広く投資機会を追求しております。

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の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。

内部成長の実現

当期においては、SKレジデンスの大規模修繕を実施し、経年物件の物件価値向上を図りました。依然として賃料相場が厳しいものの、都心を中心に賃料アップを図りました。また、コストカットの実施なども積極的に実施しております。今後も様々な施策を実施し、物件価値の向上を図ってまいります。

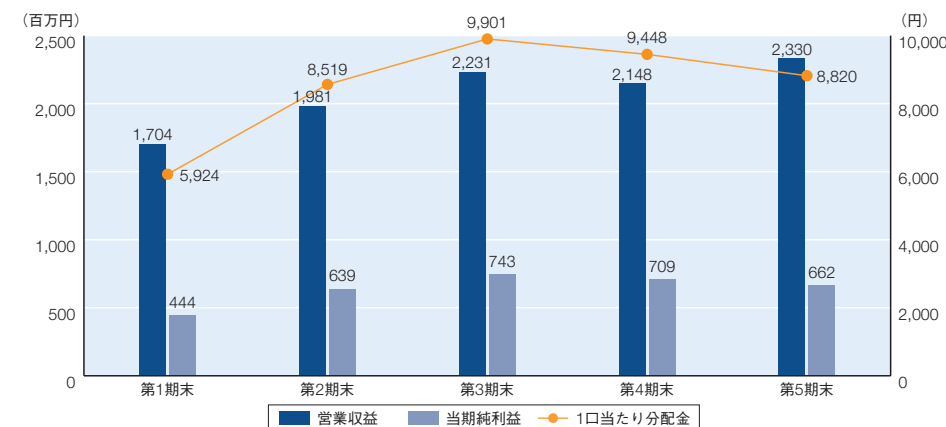


プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 真木 剛

第5期分配金額 8,820 円

(注) 第5期の運用期間は平成19年8月1日から平成20年1月31日までの184日間です。

	第2期 平成18年7月期	第3期 平成19年1月期	第4期 平成19年7月期	第5期 平成20年1月期
営業収益	1,981 百万円	2,231 百万円	2,148 百万円	2,330 百万円
賃貸事業利益	1,981 百万円	1,905 百万円	2,001 百万円	2,246 百万円
営業利益	789 百万円	1,003 百万円	972 百万円	1,057 百万円
経常利益	640 百万円	744 百万円	710 百万円	663 百万円
当期純利益	639 百万円	743 百万円	709 百万円	662 百万円
総資産額	63,758 百万円	56,755 百万円	67,589 百万円	74,343 百万円
負債総額	28,490 百万円	21,387 百万円	32,273 百万円	39,140 百万円
純資産額	35,268 百万円	35,368 百万円	35,316 百万円	35,203 百万円
1口当たり分配金	8,519 円	9,901 円	9,448 円	8,820 円

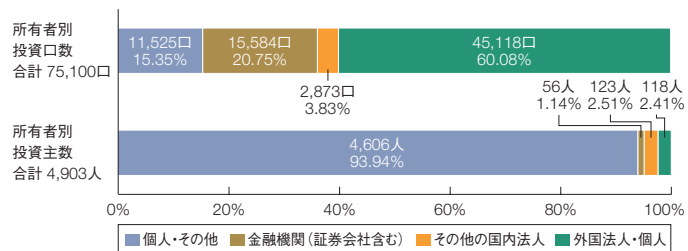


当期の日本経済は、企業部門中心に底堅さを足下は維持したものの、サブプライムローン問題等による米国景気の減速や円高傾向などを背景に、先行きについては不透明感を増す状況となりました。不動産の売買市場、すなわち投資環境については、既存の投資法人や投資ファンド等の不動産取得需要はピークアウトしたものの依然高水準であり、また政府系ファンドも含めた海外マネーの投資意欲は強く、東京都心のみならず地方主要都市に至るまで好立地物件の取得競争は厳しい状況が続いています。一棟売りの賃貸住宅価格は高水準、横ばいで推移しました。賃貸住宅市場については、東京及び地方中核都市の都市部への人口流入、社宅制度の廃止等を背景に優良賃貸住宅に対する需要は根強いものがあります。都市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る地域も出始めてきています。

本投資法人は、前期に続き、当期も資産の新規取得による外部成長、既存物件の収益力向上による内部成長、投資法人債の発行などによる財務基盤の強化、それぞれの面で成果を上げることができました。米国のサブプライムローン問題が世界の金融市場に様々なマイナスの影響を及ぼしており、景気全体及び金融市場の動向は予断を許さない状況が続いていますが、今後も外部成長、内部成長及び財務戦略のすべてを強化することに努め、企業価値の向上を図っていきます。

迅速かつ適切な情報開示体制の確立・拡充を図るために、資産運用会社は当期において組織改正を行い、企画・IR部を発足させ、IR活動（投資家向け広報活動）を更に充実させていきます。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/>）などを通じて、投資家及び関係者の皆様に対し積極的な情報開示を行うよう、引き続き努めていきます。

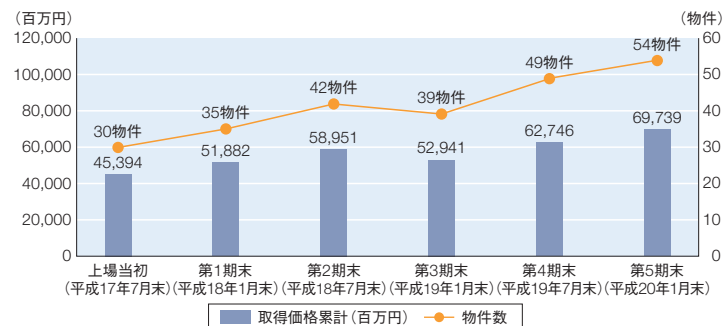
所有者別投資主の構成



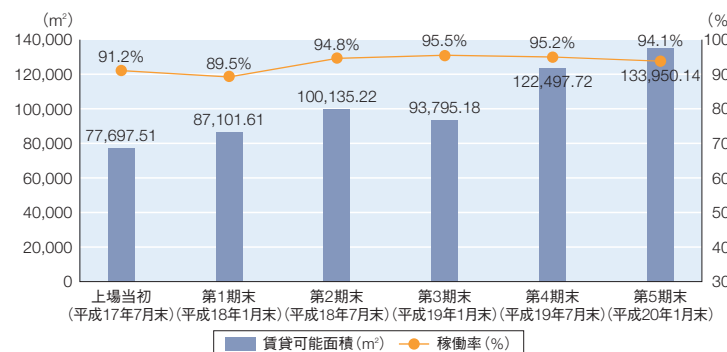
当期の本投資法人の取得は、6物件合計で価格総額7,723百万円、賃貸可能面積15,131.25㎡、譲渡は、1物件で譲渡価格は811百万円、賃貸可能面積3,678.83㎡でした。期末時点で運用資産は54物件、取得価格の総額69,739百万円、賃貸可能戸数3,311戸、総賃貸可能面積は133,950.14㎡となりました。取得に当たっては、スポンサーである株式会社プロスペクトによるウェアハウジング機能を活用し、プロスペクト川崎、プロスペクト中之島、プロスペクト日本橋小網町の3物件の取得を行いました。

運用管理面においては、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。また、SKレジデンスについては、大規模修繕工事を実施し、収益の改善につなげるなど引き続き内部成長の向上に努めております。

資産規模の推移



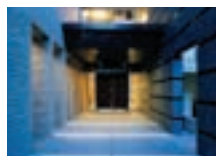
稼働率（面積ベース）の推移



Family Type プロスペクト川崎

JR東海道線、京浜東北線ほか各線「川崎」駅より徒歩約7分に位置します。「川崎」駅からのアクセスの良さを生かし、店舗・事務所・住宅等の用途が複合した地域へと徐々に移行しているエリアです。

物件番号：F028
所在地：神奈川県川崎市幸区南幸町
構造：鉄筋コンクリート造
階数：14F
賃貸可能戸数：52戸
賃貸可能面積：3,377.53m²
建築時期：平成18年8月
取得時期：平成19年10月19日
取得価格：1,717百万円



Single Type プロスペクト荻窪

JR中央線、東京メトロ丸の内線「荻窪」駅より徒歩約10分に位置し、主要中心部へのアクセスも良好です。幹線道路である青梅街道から一步入った、閑静な住宅街に位置します。

物件番号：S031
所在地：東京都杉並区成田東
構造：鉄筋コンクリート造
階数：5F
賃貸可能戸数：40戸
賃貸可能面積：1,106.63m²
建築時期：平成19年2月
取得時期：平成19年11月7日
取得価格：880百万円



Family Type プロスペクト日本橋小網町

東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅より徒歩約4分に位置します。人形町を中心に下町の風情を残す昔からの商店、飲食店等が数多くあり人気が高いエリアです。

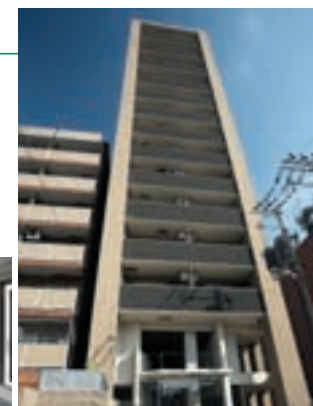
物件番号：F029
所在地：東京都中央区日本橋小網町
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：10F
賃貸可能戸数：37戸
賃貸可能面積：1,364.02m²
建築時期：平成19年3月
取得時期：平成19年10月19日
取得価格：946百万円



Single Type プロスペクト中之島

地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅より徒歩約8分に位置し、平成20年度には、京阪電鉄中之島線が「天満橋」駅から開業予定であり、交通利便性の向上が期待されます。

物件番号：S030
所在地：大阪府大阪市北区中之島
構造：鉄筋コンクリート造
階数：14F
賃貸可能戸数：63戸
賃貸可能面積：1,572.48m²
建築時期：平成18年8月
取得時期：平成19年10月19日
取得価格：1,000百万円



Single Type プロスペクトKALON三ノ輪

東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅より徒歩約1分という駅に近い立地にある物件です。中高層住宅と商業施設が混在するエリアで、スーパーマーケット等生活利便施設に恵まれています。

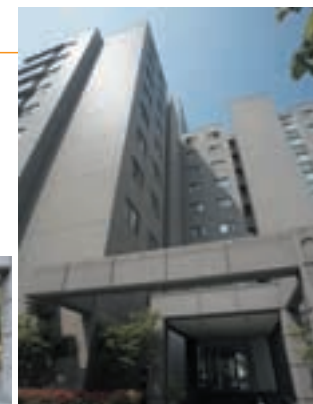
物件番号：S029
所在地：東京都台東区三ノ輪
構造：鉄筋コンクリート造
階数：15F/B1F
賃貸可能戸数：82戸
賃貸可能面積：3,032.27m²
建築時期：平成19年2月
取得時期：平成19年9月7日
取得価格：1,930百万円



Family Type パレドール円山

札幌市営地下鉄東西線「円山公園」駅より徒歩約7分に位置します。小・中学校及び商業施設等の利便施設にも近接しており生活利便性の高い地域です。

物件番号：F027
所在地：札幌市中央区北二条西
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：10F
賃貸可能戸数：64戸
賃貸可能面積：4,678.32m²
建築時期：平成1年11月
取得時期：平成19年10月19日
取得価格：1,250百万円





- 京都**
- S020 プロスペクト下鴨
 - S021 プロスペクト河原町五条
 - F020 プロスペクト桂
- 大阪**
- S006 アプレスト新大阪
 - S012 アプレスト桜川
 - S016 アプレストながせ
 - S018 プロスペクト豊中服部
 - S019 プロスペクト美章園
 - S030 プロスペクト中之島
 - F021 クラウンハイム西田辺

- 名古屋**
- S013 ドーム高峯
 - S014 ドーム四ッ谷
 - F005 ユーハウス代官町
 - F006 ユーハウス御器所
 - F014 ユーハウス鶴舞Ⅱ
- 東京圏(東京23区除く)**
- S011 フレグランス川崎
 - S022 プロスペクト中央林間
 - F009 ディム橋本
 - F012 ガーデンシティ浦和
 - F028 プロスペクト川崎

- 札幌・千歳**
- S023 スカイヒルズN15
 - S024 スカイヒルズ栄町
 - S025 ドーミー千歳
 - S026 スカイヒルズ高台I
 - F027 バレドール円山

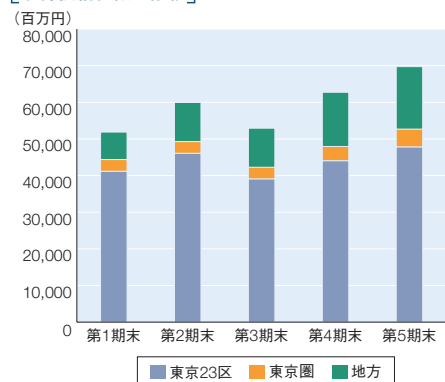
- 仙台**
- S017 リビングステージ東仙台
 - F017 リビングステージ南仙台
 - F022 高砂関式番館

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	ドーム四ッ谷	275	昭和 63 年2月	765.90	36	36	0	0
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	249	平成 11 年3月	429.50	14	14	0	0
S016	アプレストながせ	209	平成 11 年3月	532.98	26	26	0	0
S017	リビングステージ東仙台	435	平成 8 年7月	1,539.41	52	52	0	0
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	135	117	18	0
S025	ドーミー千歳	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
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,930	平成 19 年2月	3,032.27	82	50	32	0
S030	プロスペクト中之島	1,000	平成 18 年8月	1,572.48	63	63	0	0
S031	プロスペクト荻窪	880	平成 19 年2月	1,106.63	40	39	1	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
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	プロスペクト西巣鴨	1,419	平成 18 年6月	2,023.42	42	0	42	0
F027	バレドール円山	1,250	平成 1 年11月	4,678.32	64	0	62	2
F028	プロスペクト川崎	1,717	平成 18 年8月	3,377.53	52	0	52	0
F029	プロスペクト日本橋小網町	946	平成 19 年3月	1,364.02	37	18	19	0
合計		69,739	-	133,950.14	3,311	2,059	1,211	40

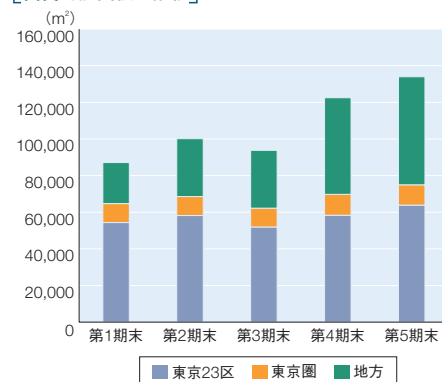
(注) 物件番号冒頭のSは「シングルタイプ」、Fは「ファミリータイプ」を表しています。戸数内訳のS及びFも同様です。その他は店舗、事務所等、住居以外の用途をいいます。

	物件数	取得価格総額	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	平均築年数
第1期末	35件	51,882百万円	87,101.61 m ²	2,107戸	6.1年
第2期末	42件	58,952百万円	100,135.22 m ²	2,402戸	6.1年
第3期末	39件	52,942百万円	93,795.18 m ²	2,254戸	7.2年
第4期末	49件	62,747百万円	122,497.72 m ²	3,022戸	7.0年
第5期末	54件	69,739百万円	133,950.14 m ²	3,311戸	7.0年

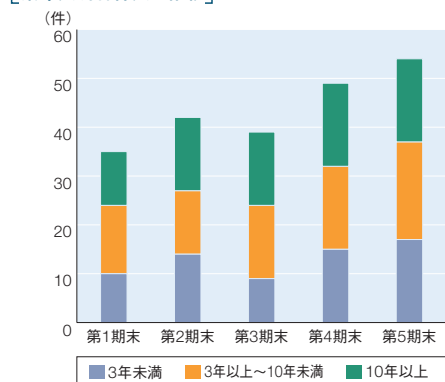
【取得価格総額の推移】



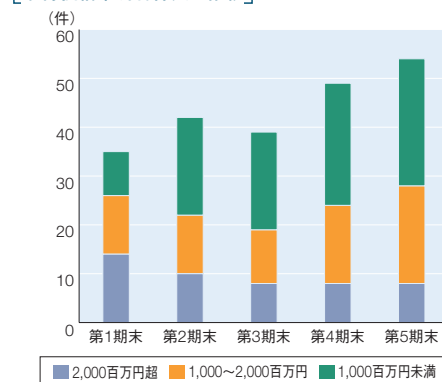
【賃貸可能面積の推移】



【築年数別物件数の推移】



【取得価格帯別物件数の推移】



計画的な大規模修繕による物件価値の維持向上<SKレジデンス>

大規模修繕実施前

大規模修繕完了後

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

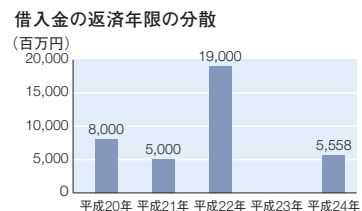
賃料の引上げ策

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



財務の安定化の確保

本投資法人は、資金調達コストの低減及び金利上昇リスクの軽減に配慮し、保守的なLTV(総資産有利子負債比率)水準の維持、有利子負債の返済時期の分散化、及び資金調達の多様化について継続して取り組んでまいります。



資金調達の多様性の確保

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)を取得しました。

長期優先債務格付け **A- (シングルAマイナス)** 格付けの見通し 安定的

平成19年9月5日付で、関東財務局長に投資法人債の発行登録書を提出し、同年10月12日付にて、第1回無担保投資法人債を発行いたしました。

銘柄	当期末残高	利率(%)	償還期限	償還方法
第1回無担保投資法人債	50億円	6ヶ月ユーロ円 LIBOR+1%	平成21年10月9日	期限一括

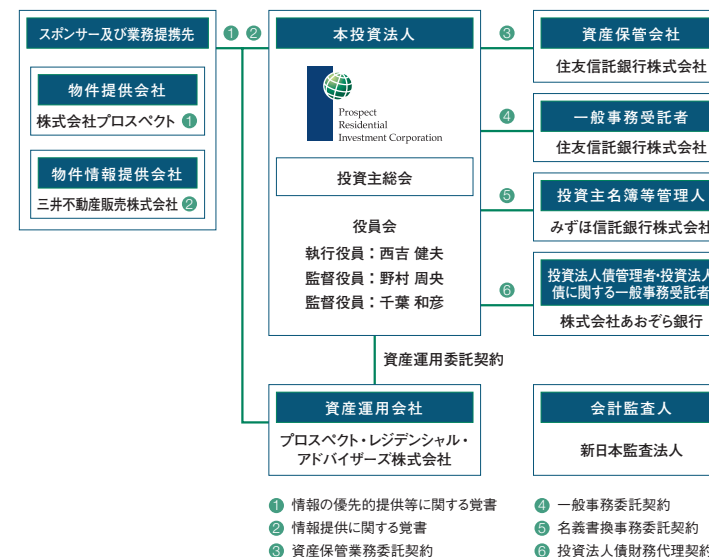
上記利率はスワップ契約の締結により、2.183%で金利を固定しております。

また、金利スワップ契約の他、借入金200億円に対して金利キャップ取引により金利上昇のリスクヘッジをしております。

今後第2回無担保投資法人債の発行も視野に入れ、市況を睨みながら、機動的にその発行を検討してまいります。



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20年1月31日現在)

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)
- 平成19年 9月30日 金商法上の金融商品取引業(投資運用業)のみなし登録
- 平成19年12月 3日 金商法上の金融商品取引業(投資運用業)の登録届出(登録番号 関東財務局長(金商)第394号)

株式の総数(平成20年1月31日現在)及び株主

- (1)発行する株式の総数：9,000株
 - (2)発行済株式の総数：4,000株
 - (3)大株主の状況

名	称	株式会社プロスペクト
住	所	東京都千代田区丸の内二丁目2番1号
所有株式数(株)		4,000
比	率(注)	100%
- (注)上記における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。



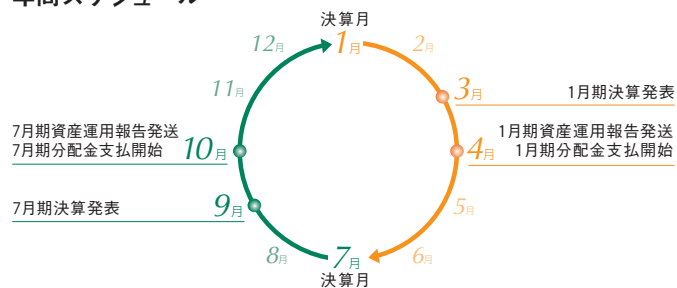
投資主メモ

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：あらかじめ公告して定めた日
 資主確定日
 分配金支払確：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。)
 上場金融商品取引所：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：〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号
 電話お問合せ先 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
 みずほインバスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店



プロスペクト・レジデンシャル
 アドバイザーズ株式会社
 コンプライアンスオフィサー 三上 裕

年間スケジュール



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。

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及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、みずほインバ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。

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 (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)	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)	第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)
営業収益	百万円	1,704	1,981	2,231	2,148	2,330
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(1,704)	(1,981)	(1,905)	(2,001)	(2,246)
営業費用	百万円	909	1,192	1,227	1,176	1,273
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(802)	(964)	(852)	(918)	(984)
営業利益金額	百万円	795	789	1,003	972	1,057
経常利益金額	百万円	446	640	744	710	663
当期純利益金額	百万円	444	639	743	709	662
総資産額	百万円	55,905 (対前期比 -)	63,758 (対前期比 14.0%)	56,755 (対前期比 △11.0%)	67,589 (対前期比 19.1%)	74,343 (対前期比 10.0%)
純資産額	百万円	35,066 (対前期比 -)	35,268 (対前期比 0.6%)	35,368 (対前期比 △0.1%)	35,316 (対前期比 △0.1%)	35,203 (対前期比 △0.3%)
出資総額	百万円	34,621	34,621	34,621	34,621	34,621
発行済投資口総数	口	75,100	75,100	75,100	75,100	75,100
1口当たり純資産額	円	466,934	469,626	470,950	470,265	468,752
分配総額	百万円	444	639	743	709	662
1口当たり分配金額	円	5,924	8,519	9,901	9,448	8,820
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,924)	(8,519)	(9,901)	(9,448)	(8,820)
(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	0.9
(年換算) (注2)	%	(1.4)	(2.2)	(2.5)	(2.3)	(1.9)
自己資本利益率 (注3)	%	1.3	1.8	2.1	2.0	1.9
(年換算) (注2)	%	(2.3)	(3.7)	(4.2)	(4.0)	(3.7)
自己資本比率 (注4)	%	62.7 (対前期増減 -)	55.3 (対前期増減 △7.4%)	62.3 (対前期増減 7.0%)	52.3 (対前期増減 △10.1%)	47.4 (対前期増減 △4.9%)
配当性向 (注5)	%	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
当期運用日数	日	204	181	184	181	184
投資物件数	件	35	42	39	49	54
総賃貸可能面積	m ²	87,101	100,135	93,795	122,497	133,950
期末テナント数	件	109	116	114	124	127
期末稼働率 (注6)	%	89.5	94.8	95.5	95.2	94.1
減価償却費	百万円	389	399	386	416	482
資本的支出額	百万円	1	16	25	93	90
賃貸NOI(Net Operating Income) (注7)	百万円	1,291	1,416	1,439	1,500	1,744

(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、第5期は会計計算期間184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の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。
 (注7) 賃貸NOI(Net Operating Income) = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費
 (注8) 金額については、記載未満の数値を切り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。

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

- a. 当期の日本経済は、企業部門中心に底堅さを足下は維持したものの、サブプライムローン問題等による米国景気の減速や円高傾向などを背景に、先行きについては不透明感を増す状況となりました。鉱工業生産指数は、平成19年4-6月期以降3四半期連続で前期比プラスとなっていますが、平成20年1-3月期についてはマイナスに転じる可能性が出てきています。雇用情勢も、常用雇用者数では前年比で1%台後半の伸びが続く一方、完全失業率（季節調整値）は平成19年7月に3.6%まで低下したのち上昇に転じ、平成19年12月の速報値では3.8%となっています。勤労統計調査による現金給与総額は一進一退の動きでしたが、平成19年12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7月以降、米国のサブプライムローン問題が世界の金融市場に様々なマイナスの影響を及ぼしており、特に平成20年明けには世界同時株安に見舞われました。平成20年1月下旬には日経平均株価で13,000円台を一時割り込む局面もあり、当期6ヶ月間の日経平均株価の下落率は20%強に達しました。局面打開に向け米国を始めとする世界の金融当局がいろいろな施策を講じてつづけていますが、金融市場への影響、不透明感を払拭するまでには至っていない状況となっています。
- b. 投資環境については、既存の投資法人や投資ファンド等の不動産取得需要はピークアウトしたものの依然高水準であり、また政府系ファンドも含めた海外マネーの投資意欲は強く、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い状況が続いています。一棟売りの賃貸住宅価格は高水準、横ばいで推移しました。物件の供給がやや増加傾向となり始めた地域もあり、上値が切り上がる状況ではなくはきています。
- c. 賃貸住宅市場については、東京及び地方中核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横ばいもしくは微増となってきました。

(ロ) 運用の実績

- a. 本投資法人の当期は、運用資産49物件、取得価格の総額62,746百万円、賃貸可能戸数3,022戸、総賃貸可能面積122,497.72㎡と、初めて3,000戸を超えるポートフォリオ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、6物件の取得を実現しました。うち5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ー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KALON三ノ輪、プロスペクト川崎、プロスペクト日本橋小網町、プロスペクト中之島、パレドール円山、プロスペクト荻窪となります。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8月にはガーデンシティ北戸田を売却し、不動産売却益84百万円を計上しました。

- b. その結果、当期における本投資法人の取得は6物件合計で取得価格の総額7,723百万円、賃貸可能面積15,131.25㎡、譲渡は1物件で譲渡価格は811百万円、賃貸可能面積3,678.83㎡でした。期末時点で運用資産は54物件、取得価格の総額69,739百万円、賃貸可能戸数3,311戸、総賃貸可能面積は133,950.14㎡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、プロスペクト川崎、プロスペクト中之島、プロスペクト日本橋小網町の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。

また、築後17年となった、SKレジデンスについて、大規模修繕工事を実施し、収益の改善につなげました。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、平成19年9月にリーマン・ブラザーズ証券株式会社から2,924百万円（期間5年）の長期資金を調達し、財務の安定化を図りました。平成19年3月には、株式会社あおぞら銀行及び農林中央金庫との間でコミットメントライン契約を締結しておりますが、平成19年9月、本契約に基づき借入れた1,700百万円を返済し、改めて同銀行及び同金庫から2,400百万円を借入れ、機動的な資金調達を行いました。

また、平成19年7月には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。それに合わせ、平成19年9月、関東財務局に投資法人債の発行登録書（発行予定額50,000百万円）を提出し、本発行登録に基づき平成19年10月、5,000百万円の第1回無担保投資法人債を発行いたしました。これらの結果、平成20年1月末時点での有利子負債残高は37,558百万円、期末総資産有利子負債比率は、50.5%となりました。

なお、第1回無担保投資法人債発行につきましては、金利スワップ契約を締結し支払金利の固定化を果たし、金利変動リスクをヘッジいたしました。さらに、平成19年8月には金利上昇リスクのヘッジを目的に、借入5,000百万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月契約分（15,000百万円）と合わせて合計で、借入20,000百万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。

(注) 株式会社日本格付研究所（JCR）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2,330百万円、経常利益金額663百万円、当期純利益金額662百万円を計上しました。

分配金につきましては、利益分配金の損金算入を前提に、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8,820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	第5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	平成20年1月
最 高	480,000円	464,000円	440,000円	482,000円	425,000円
最 低	412,000円	349,000円	348,000円	390,000円	294,000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8,820円といたしました。

項 目	期 別		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)	第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)
	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	639,780千円	743,576千円	709,564千円	662,390千円
利益留保額	38千円	4千円	11千円	19千円	8千円
金銭の分配金総額	444,892千円	639,776千円	743,565千円	709,544千円	662,382千円
(1口当たり分配金)	(5,924円)	(8,519円)	(9,901円)	(9,448円)	(8,820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	662,382千円
(1口当たり利益分配金)	(5,924円)	(8,519円)	(9,901円)	(9,448円)	(8,820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

不動産取得需要は全体として高水準が続くと予想されます。既存の投資法人や投資ファンド等の不動産取得需要はやや鈍化傾向ですが、政府系ファンドも含めた海外マネーの日本の不動産への投資意欲は強く、東京都心及び地方中核都市における好立地優良物件の取得競争は厳しい状況が続き、一棟売りの賃貸住宅価格も当面は高止まりを維持していくものと思われます。一方、供給元のデベロッパーについては分譲市場の陰りから一棟売り形式の供給減局面は徐々に変化する可能性が出てきており、供給動向によっては、年後半から平成21年にかけて、価格の変動要因になることも考えられます。

一方、地方においては、ここ2年の大量供給を背景に、やや供給過剰となっている地域もあり、必ずしも賃貸住宅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出てきています。

(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まい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まいります。

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まいります。

(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

本投資法人は、資金調達コストの低減及び金利上昇リスクの軽減に配慮し、保守的なLTV（総資産有利子負債比率）水準の維持、有利子負債の返済時期の分散化、及び資金調達の多様化について継続して取り組んでまいります。今後第2回無担保投資法人債の発行も視野に入れ、市況を睨みながら、機動的にその発行を検討してまいります。

(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）を更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対し積極的な情報開示を行うよう、引き続き努めてまいります。

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節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。今後も更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	S003
物件の名称	メゾン・ド・ヴィレ麻布台
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台二丁目3番7号
譲渡価格（注1）	2,956百万円
簿価（注2）	2,709百万円
不動産売却益（予定）	約160百万円
引渡日	平成20年4月23日（予定）

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

(注2) 平成20年1月31日現在。

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	第5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	平成20年1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	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	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	34,621百万円
投資主数	6,469人	5,798人	5,375人	5,068人	4,903人

2. 投資口に関する事項

平成20年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総 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.	10,305	13.7
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイ ロンドンスペシャルアカウントナンバーワン	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	8,321	11.1
ノーザントラストカンパニーエイブイエフシー ノーザントラストガンジーノトリティークライアント	50 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON E14 5NT,UK	5,331	7.1
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 シティグループセンター	5,019	6.7
バンクオブニューヨークジーシーエム クライアントアカウントイーエルアールジー	VICTORIA PLAZA, 111 BUCKINGHAM PALACE ROAD LONDON SW1W 0SB,U.K.	3,046	4.1
ステートストリートバンクアンド トラストカンパニー 505041	12 NICHOLAS LANE LONDON EC4N 7BN U.K.	2,907	3.9
ドイチェバンクアーゲーロンドンビービー ノトリティークライアント 613	TAUNUSANLAGE 12, D-60325 FRANKFURT AM MAIN, FEDERAL REPUBLIC OF GERMANY	2,115	2.8
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	2,000	2.7
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,241	1.7
シービーエヌワイナショナルファイナンシャル サービスエルエルシー	200 LIBERTY STREET, ONE WORLD FINANCIAL, CENTRE,NY5A7, NEW YORK, NY 10281	1,082	1.4
合 計		41,367	55.1

3. 役員等に関する事項

平成20年1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	2,400
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		14,000

(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。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新たに選任されました。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、一般事務受託者及び投資法人債管理者・投資法人債に関する一般事務受託者

平成20年1月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	プロスペクト・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
投資法人債管理者・投資法人債に関する 一般事務受託者	株式会社あおぞら銀行

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4期 (平成19年7月31日現在)		第5期 (平成20年1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	62,220	92.1	69,384	93.3
不動産	賃貸住宅	1,589	2.4	1,586	2.1
預金等その他資産		3,779	5.5	3,372	4.6
資産合計		67,589	100.0	74,343	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20年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	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	6,360	6,903.54	6,209.31	89.9	8.3	住居
F019	プロスペクト・グララーサ広尾	4,092	3,846.27	3,710.75	96.5	5.5	住居
S002	プロスペクト東雲橋	3,324	4,849.20	4,849.20	100.0	5.1	住居
F001	プロスペクト清澄庭園	2,769	5,556.73	5,480.42	98.6	4.3	住居
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,709	2,567.09	2,417.91	94.2	3.4	住居
F002	パークテラス恵比寿	2,700	2,705.09	2,597.21	96.0	3.4	住居
F003	BELNOS 34	2,474	5,321.89	4,513.03	84.8	4.0	住居
F004	プロスペクト道玄坂	2,282	2,058.53	1,776.48	86.3	2.7	住居
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	2,087	3,032.27	2,968.02	97.9	2.1	住居
F028	プロスペクト川崎	1,814	3,377.53	3,377.53	100.0	1.5	住居
合計		30,616	40,218.14	37,899.86	94.2	40.2	

3. 不動産等組入資産明細

平成20年1月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

物件番号	物件の名称	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	不動産信託受益権	6,903.54	6,230	6,360
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	不動産信託受益権	4,849.20	3,540	3,324
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	2,760	2,709
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	1,860	1,766
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	不動産信託受益権	2,478.04	1,840	1,797
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	1,917	1,794
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	1,189
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	1,179
S009	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	不動産信託受益権	1,290.49	1,040	1,063
S011	フレグランス川崎	神奈川県川崎市川崎区	不動産信託受益権	1,065.96	619	621
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	474	511
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	268	331

物件番号	物件の名称	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)
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	223	276
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	247
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	176	207
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	417	449
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	不動産信託受益権	986.34	453	422
S019	プロスペクト美章園	大阪府大阪市東住吉区	不動産信託受益権	901.15	385	398
S020	プロスペクト下鴨	京都府京都市左京区	不動産信託受益権	675.51	390	433
S021	プロスペクト河原町五条	京都府京都市下京区	不動産信託受益権	1,528.12	734	828
S022	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	不動産信託受益権	1,098.24	700	723
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	957	992
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	1,183
S025	ドリーミー千歳	北海道千歳市	不動産信託受益権	3,383.02	603	631
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	710	743
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	1,000	1,061
S028	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	不動産信託受益権	1,790.56	1,220	1,327
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	不動産信託受益権	3,032.27	1,910	2,087
S030	プロスペクト中之島	大阪府大阪市北区	不動産信託受益権	1,572.48	1,010	1,064
S031	プロスペクト萩窪	東京都杉並区	不動産信託受益権	1,106.63	893	929
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	不動産信託受益権	5,556.73	2,940	2,769
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	2,700	2,700
F003	BELNOS34	東京都葛飾区	不動産信託受益権	5,321.89	2,250	2,474
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	不動産信託受益権	2,058.53	2,190	2,282
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	1,408	1,542
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	1,343	1,465
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	1,349	1,382
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	不動産信託受益権	2,033.77	1,280	1,183
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	1,020	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	1,010	1,042
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	863	871
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	567	679
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	277	288
F019	プロスペクト・グララーサ広尾	東京都渋谷区	不動産信託受益権	3,846.27	4,510	4,092
F020	プロスペクト桂	京都府京都市西京区	不動産信託受益権	1,769.96	557	597
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	635
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)	806	848
F023	プロスペクト町屋	東京都荒川区	不動産信託受益権	1,169.37	557	597
F024	プロスペクト初台	東京都渋谷区	不動産信託受益権	817.71	732	746
F025	プロスペクト森下	東京都江東区	不動産信託受益権	2,399.23	1,510	1,522
F026	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	不動産信託受益権	2,023.42	1,420	1,458
F027	パレドール円山	北海道札幌市中央区	不動産信託受益権	4,678.32	1,200	1,316
F028	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市幸区	不動産信託受益権	3,377.53	1,790	1,814
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	不動産信託受益権	1,364.70	968	1,003
合計				133,950.14	69,873	70,971

(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、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社ヒロ&リエスネットワークの不動産鑑定士が作成した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~S009、S018~S021、S029、F001、F003、F004、F009、F010、F012、F019~F023、F026、F027
 株式会社中央不動産鑑定所 : S006、S011~S017、F005~F007、F014、F017
 株式会社谷澤総合鑑定所 : S023~S026、S030、F002、F008、F028、F029
 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
 株式会社ヒロ&リエスネットワーク : S031

(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により表示しています。

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4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)				第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)			
		テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸	テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸
		期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)	期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)
S001	TKフラッツ渋谷	1	85.9	190	9.5	1	89.9	187	8.3
S002	プロスペクト東雲橋	1	96.4	110	5.5	1	100.0	113	5.1
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	1	89.0	77	3.9	1	94.2	75	3.4
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1	98.6	54	2.7	1	98.6	56	2.5
S005	プロスペクト大森海岸	1	100.0	61	3.1	1	98.7	58	2.6
S006	アプレスト新大阪	51	91.6	109	5.4	49	87.5	98	4.4
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	92.0	38	1.9	1	100.0	38	1.7
S008	六本木ライズハウス	1	90.5	29	1.5	1	97.6	35	1.6
S009	プロスペクト日本橋本町	1	96.5	35	1.7	1	90.6	32	1.5
S011	フレグランス川崎	1	98.0	22	1.1	1	100.0	24	1.1
S012	アプレスト桜川	1	95.8	19	1.0	1	93.7	18	0.8
S013	ドーム高峯	1	83.5	11	0.6	1	78.0	10	0.5
S014	ドーム四ッ谷	1	80.7	10	0.5	1	97.2	10	0.5
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	1	100.0	8	0.4	1	92.9	8	0.4
S016	アプレストながせ	26	100.0	8	0.4	26	100.0	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1	77.1	16	0.8	1	83.1	16	0.7
S018	プロスペクト豊中服部	1	100.0	15	0.8	1	100.0	15	0.7
S019	プロスペクト美章園	1	100.0	13	0.7	1	96.6	13	0.6
S020	プロスペクト下鴨	1	100.0	12	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	1	82.3	23	1.1
S022	プロスペクト中央林間	1	97.9	17	0.9	1	95.8	23	1.0
S023	スカイヒルズN15	1	100.0	10	0.5	1	100.0	32	1.4
S024	スカイヒルズ栄町	1	100.0	14	0.7	1	100.0	42	1.9
S025	ドゥーミー千歳	1	100.0	8	0.4	1	100.0	26	1.2
S026	スカイヒルズ高台I	1	100.0	11	0.6	1	100.0	35	1.6
S027	エクセリア池袋WEST II	1	81.7	4	0.2	1	100.0	31	1.4
S028	プロスペクト門前仲町	1	100.0	6	0.3	1	100.0	38	1.7
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	-	-	-	-	1	97.9	46	2.1
S030	プロスペクト中之島	-	-	-	-	1	90.5	18	0.8
S031	プロスペクト荻窪	-	-	-	-	1	88.3	10	0.5
F001	プロスペクト清澄庭園	1	99.3	97	4.9	1	98.6	95	4.3
F002	パークテラス恵比寿	1	98.5	78	3.9	1	96.0	76	3.4
F003	BELNOS 34	1	93.7	92	4.6	1	84.8	89	4.0
F004	プロスペクト道玄坂	1	91.2	60	3.0	1	86.3	61	2.7
F005	ユーハウス代官町	1	98.3	62	3.1	1	98.2	62	2.8
F006	ユーハウス御器所	1	88.5	56	2.8	1	80.7	53	2.4
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1	100.0	54	2.7	1	97.3	54	2.4
F008	プロスペクト恩賜公園	1	98.5	47	2.4	1	100.0	41	1.9
F009	ディム橋本	1	85.1	39	2.0	1	78.3	35	1.6
F010	SK レジデンス	1	97.4	34	1.7	1	100.0	36	1.6
F011	オーフォート西葛西	-	-	30	1.5	-	-	-	-
F012	ガーデンシティ浦和	1	100.0	29	1.5	1	100.0	29	1.3
F013	ガーデンシティ北戸田	1	98.0	36	1.8	-	-	6	0.3
F014	ユーハウス鶴舞II	1	96.8	26	1.3	1	96.8	27	1.2
F017	リビングステージ南仙台	1	88.9	13	0.7	1	85.2	11	0.5
F019	プロスペクト・グラササ広尾	1	99.3	124	6.2	1	96.5	123	5.5
F020	プロスペクト桂	1	93.2	23	1.2	1	100.0	23	1.1
F021	クラウンハイム西田辺	1	95.7	19	1.0	1	95.7	19	0.9
F022	高砂関式番館	1	93.2	37	1.9	1	84.4	34	1.5

物件番号	物件の名称	第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)				第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)			
		テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸	テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸
		期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)	期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)
F023	プロスペクト町屋	1	100.0	19	1.0	1	100.0	18	0.8
F024	プロスペクト初台	1	100.0	15	0.7	1	95.2	19	0.9
F025	プロスペクト森下	1	98.1	34	1.7	1	98.0	46	2.1
F026	プロスペクト西巣鴨	1	100.0	26	1.3	1	100.0	39	1.8
F027	パレドール円山	-	-	-	-	1	78.6	25	1.1
F028	プロスペクト川崎	-	-	-	-	1	100.0	32	1.5
F029	プロスペクト日本橋小網町	-	-	-	-	1	96.4	17	0.8
合 計		124	95.2	2,001	100.0	127	94.1	2,246	100.0

(注1) 「テナント総数」欄においては、信託受託者及び当投資法人とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人（転貸人）となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。

(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、記載未満の数値を四捨五入により表示しています。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

平成20年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

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	20,000,000	15,000,000	29,696
	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	5,000,000	5,000,000	- (注3)
合 計		25,000,000	20,000,000	29,696

(注1) 金利キャップ取引及び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。

(注3) 金利スワップ取引は金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしておりますので時価は記載しておりません。

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20年1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（100万円以上）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	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
BELNOS 34	セッ卜バックルーフ防水	平成20年2月上旬	1	-	-
BELNOS 34	2階事務所改修	平成20年2月上旬	30	-	-
エンゼルハイム西六郷第2	屋上防水	平成20年4月上旬	2	-	-
スカイヒルズ栄町	防犯カメラ新設	平成20年3月上旬	2	-	-
スカイヒルズ高台I	共用廊下改修	平成20年5月下旬	6	-	-
高砂関式番館	ガスコンロ・水栓交換10室	平成20年3月中旬	1	-	-
ディム橋本	リノベーション2室	平成20年3月上旬	5	-	-
ディム橋本	エントランス改修	平成20年6月上旬	5	-	-
ドーム高峯	キッチン交換5室	平成20年3月下旬	1	-	-
ドーム高峯	電気温水器交換5室	平成20年3月下旬	1	-	-
パレドール円山	設備更新	平成20年2月中旬	5	-	-
ユーハウス御器所	303号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	306号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	403号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	409号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	802号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	902号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	1階事務所改修	平成20年3月上旬	20	-	-
ユーハウス代官町	大規模修繕	平成20年4月上旬	70	-	-
その他不動産	エアコン交換・給湯器交換・防犯カメラ新設等		3	-	-

(注) 金額については、記載未満の数値を切捨てにより記載しています。

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100万円以上）の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出は90百万円で、当期費用に区分された修繕費61百万円と合わせ、合計151百万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）
SKレジデンス	大規模修繕	自 平成19年11月19日 至 平成20年1月31日	28
TKフラッツ渋谷	グレーチング交換	自 平成19年9月13日 至 平成19年9月13日	1
アプレスト新大阪	浴室天井及びタイル張り	自 平成20年1月21日 至 平成20年1月29日	2
スカイヒルズ高台I	住戸水道遠隔メーター取替	自 平成19年11月19日 至 平成19年11月26日	4
高砂関式番館	外壁・防水改修	自 平成19年11月1日 至 平成19年12月27日	7
ディム橋本	10戸分防水パン・クローゼット新設	自 平成19年12月1日 至 平成19年12月30日	3
ディム橋本	903号室リノベーション	自 平成19年12月1日 至 平成19年12月30日	2
ドーム高峯	8室ミニキッチン取替	自 平成19年11月8日 至 平成19年11月30日	1
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	住戸・共用扉鍵交換	自 平成19年10月1日 至 平成19年12月20日	1
ユーハウス御器所	223号室リノベーション	自 平成19年10月31日 至 平成19年11月30日	2
ユーハウス御器所	1201号室リノベーション	自 平成19年8月23日 至 平成19年10月31日	3
ユーハウス御器所	705号室リノベーション	自 平成19年8月29日 至 平成19年9月30日	3
ユーハウス代官町	地上デジタル対応	自 平成19年12月11日 至 平成19年12月11日	1
ユーハウス代官町	防犯カメラ設置	自 平成20年1月21日 至 平成20年1月22日	1
ユーハウス鶴舞II	揚水ポンプ取替	自 平成20年1月21日 至 平成20年1月21日	1
ユーハウス鶴舞II	防犯カメラ設置	自 平成19年12月5日 至 平成19年12月5日	1
ユーハウス鶴舞II	地上デジタル対応	自 平成19年12月11日 至 平成19年12月11日	1
リビングステージ東仙台	アルミ建具及び硝子新設	自 平成20年1月15日 至 平成20年1月30日	1
その他の不動産等	エアコン交換・給湯器交換・防犯カメラ新設等		20
合 計			90

(注) 金額については、記載未満の数値を切捨てにより記載しています。

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	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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)	(自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
前期末積立金残高	-	194	309	376	384
当期積立額	194	115	169	64	73
当期積立金取崩額	-	-	112	57	28
次期繰越額	194	309	376	384	428

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 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
(a) 資産運用報酬(注)	132,273	147,748
(b) 資産保管委託報酬	3,181	3,613
(c) 一般事務委託報酬	20,249	21,722
(d) 役員報酬	4,800	6,000
(e) その他営業費用	97,467	109,294
合計	257,971	288,378

(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5期77,230千円、第4期107,330千円あります。

2. 借入状況

平成20年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。(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おりません。)

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	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年3月30日	1,500	- (注2)	1.391	平成19年9月28日	期限一括	注3	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	- (注2)	1.691	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	- (注2)	1.691				
	株式会社東京スター銀行	平成19年5月31日	2,000	2,000	1.508	平成20年5月30日	期限一括	注3	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	1,142	1.808	平成20年5月30日	期限一括	注3	担保付無保証
	農林中央金庫		457	457	1.808				
	株式会社あおぞら銀行	平成19年6月28日	1,428	1,428	1.808	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	571	1.808				
	株式会社あおぞら銀行	平成19年9月7日	-	1,714	1.828	平成20年9月5日	期限一括	注3	担保付無保証
	農林中央金庫		-	685	1.828				
小計			8,800	8,000	-	-	-	-	-
長期 借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年3月15日	4,875	4,750	1.558	平成22年3月15日	期限一括	注3	担保付無保証
	株式会社三井住友銀行		2,925	2,850					
	住友信託銀行株式会社		975	950					
	株式会社武蔵野銀行		975	950					
	農中信託銀行株式会社(注4)		9,262	9,025					
	NTTファイナンス株式会社		487	475					
	農中信託銀行株式会社(注4)		平成19年6月28日	2,634					
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	1.828	平成24年10月31日	期限一括	注3	担保付無保証	
小計		22,134	24,558	-	-	-	-	-	
合計			30,934	32,558	-	-	-	-	-

(注1) 平均利率は日数による期中の加重平均利率を記載しており、また、金利変動リスクを回避する目的で金利キャップ取引を行った借入金については、金利キャップの効果も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) 平成19年9月7日付で期限前弁済しております。

(注3) 資金使途は不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金等です。

(注4) 既存借入先であったリーマン・ブラザーズ証券株式会社からの貸付債権譲渡の申出を承諾し、平成19年8月27日付にて、譲受金融機関である農中信託銀行株式会社に当該貸付債権が譲渡されています。なお、貸付条件等の契約内容については、従前の内容が同社から譲受金融機関へ承継され、変更はありません。

3. 投資法人債

平成20年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%) (注1)	償還期限	償還方法	使途	適用
第1回無担保 投資法人債	平成19年 10月12日	-	5,000	6ヶ月ユーロ円 LIBOR+1%	平成21年 10月9日	期限一括	(注2)	(注3)

(注1) JPモルガン証券株式会社との間で金利スワップ契約を締結し、2.183%で金利を固定しております。

(注2) 資金使途は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

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			
		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	売却損益 (注2)
F013	ガーデンシティ北戸田	-	-	平成19年8月31日	811	725	84
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	平成19年9月7日	1,930	-	-	-	-
S030	プロスペクト中之島	平成19年10月19日	1,000	-	-	-	-
S031	プロスペクト荻窪	平成19年11月7日	880	-	-	-	-
F027	パレドール円山	平成19年10月19日	1,250	-	-	-	-
F028	プロスペクト川崎	平成19年10月19日	1,717	-	-	-	-
F029	プロスペクト日本橋小網町	平成19年10月19日	946	-	-	-	-
合計		-	7,723	-	811	725	84

(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)
F013	ガーデンシティ北戸田	譲渡	不動産信託受益権	平成19年8月31日	811	724
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	取得	不動産(注3)	平成19年9月7日	1,930	1,900
S030	プロスペクト中之島	取得	不動産信託受益権	平成19年10月19日	1,000	1,010
S031	プロスペクト荻窪	取得	不動産信託受益権	平成19年11月7日	880	889
F027	パレドール円山	取得	不動産信託受益権	平成19年10月19日	1,250	1,250
F028	プロスペクト川崎	取得	不動産信託受益権	平成19年10月19日	1,717	1,760
F029	プロスペクト日本橋小網町	取得	不動産信託受益権	平成19年10月19日	946	951

(注1) 取得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) 平成19年9月7日付にて本物件を取得後、同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。

(注4) 本投資法人において行った取引で、投信法第201条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「不動産の名称」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1件、金利スワップ取引1件であり、当該取引については新日本監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該取引に際しては、取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、ロット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該店頭デリバティブ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

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産等の媒介にかかる手数料	168,320	株式会社プロスペクト	115,860	68.8

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払い実績のある株式会社プロスペクトについて上記のとおり記載しています。

(注2) 不動産等の取得にあたって支払った手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

(注3) B/Aの比率は小数点第2位を四捨五入しています。

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、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅲ 貸借対照表

科 目	期 別	注記 番号	(ご参考) 第4期 (平成19年7月31日現在)			第5期 (平成20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		1,122,528		
信託現金及び信託預金	*1		1,652,851		1,841,193			
営業未収入金			22,309		24,663			
前払費用			119,950		104,425			
繰延税金資産			9,437		2,344			
未取消費税等			78,412		-			
デリバティブ資産			3,258		844			
その他流動資産			1,291		11,009			
流動資産合計			3,559,271	5.3	3,107,008	4.2		
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
建物	*1	846,350		857,922		784,141		
減価償却累計額		56,785	789,565	73,780				
構築物	*1	417		1,131		879		
減価償却累計額		195	222	252				
機械及び装置	*1	6,189		6,189				
減価償却累計額		1,582	4,606	1,978		4,211		
工具器具及び備品	*1	315		2,835				
減価償却累計額		25	289	90		2,744		
土地	*1		794,545		794,545			
信託建物	*1	28,268,874		32,525,381		30,790,860		
減価償却累計額		1,321,531	26,947,342	1,734,521				
信託構築物	*1	115,899		141,241				
減価償却累計額		19,368	96,530	23,654		117,587		
信託機械及び装置	*1	257,481		320,034				
減価償却累計額		53,776	203,705	67,001		253,032		
信託工具器具及び備品	*1	37,881		44,116				
減価償却累計額		4,682	33,199	7,788		36,328		
信託土地	*1		34,940,138		38,187,083			
有形固定資産合計			63,810,145	94.4	70,971,413	95.5		
2. 無形固定資産								
その他無形固定資産			5,168		4,447			
無形固定資産合計			5,168	0.0	4,447	0.0		
3. 投資その他の資産								
長期前払費用			136,940		117,133			
繰延税金資産			-		50,260			
差入預託保証金			11,382		38,352			
長期デリバティブ資産			66,556		28,852			
投資その他の資産合計			214,879	0.3	234,599	0.3		
固定資産合計			64,030,194	94.7	71,210,460	95.8		
III 繰延資産								
投資法人債発行費			-		26,020			
繰延資産合計			-	-	26,020	0.0		
資 産 合 計			67,589,465	100.0	74,343,489	100.0		

科 目	期 別	注記 番号	(ご参考) 第4期 (平成19年7月31日現在)			第5期 (平成20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		123,753			
短期借入金	*1, 2		8,800,000		8,000,000			
未払金			33,006		65,337			
未払費用			189,811		244,398			
未払法人税等			1,030		602			
未払消費税等			-		12,342			
前受金			224,786		259,530			
その他流動負債			255		189			
流動負債合計			9,333,141	13.8	8,706,154	11.7		
II 固定負債								
投資法人債			-		5,000,000			
長期借入金	*1		22,134,000		24,558,000			
預り敷金保証金			805,398		876,022			
固定負債合計			22,939,398	33.9	30,434,022	40.9		
負 債 合 計			32,272,539	47.7	39,140,177	52.6		
(純資産の部)								
I 投資主資本								
1. 出資総額			34,621,838	51.2	34,621,838	46.6		
出資総額								
2. 剰余金								
当期末処分利益			709,564		662,390			
剰余金合計			709,564	1.1	662,390	0.9		
投資主資本合計			35,331,402	52.3	35,284,228	47.5		
II 評価・換算差額等								
1. 繰延ヘッジ損益			△14,476		△80,916			
評価・換算差額等合計			△14,476	△0.0	△80,916	△0.1		
純 資 産 合 計	*3		35,316,925	52.3	35,203,312	47.4		
負債・純資産合計			67,589,465	100.0	74,343,489	100.0		

Ⅳ 損益計算書

科 目	期 別 注記 番号	(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)			第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20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		2,157,743			
その他賃貸事業収入	*1	117,059		89,150			
不動産等売却益	*2	146,548	2,148,292	100.0	84,053	2,330,947	100.0
II 営業費用							
不動産賃貸事業費用	*1	918,295		984,820			
資産運用報酬		132,273		147,748			
資産保管委託報酬		3,181		3,613			
一般事務委託報酬		20,249		21,722			
役員報酬		4,800		6,000			
その他営業費用		97,467	1,176,267	54.8	109,294	1,273,198	54.6
営業利益金額			972,025	45.2		1,057,748	45.4
III 営業外収益							
受取利息		883		2,187			
還付加算金		-		1,335			
その他営業外収益		16	900	0.0	396	3,919	0.2
IV 営業外費用							
支払利息		172,163		265,286			
投資法人債利息		-		33,193			
投資法人債発行費償却		-		4,726			
融資関連費用		87,332		92,626			
その他営業外費用		2,693	262,190	12.2	2,473	398,307	17.1
経常利益金額			710,735	33.0		663,361	28.5
税引前当期純利益金額			710,735	33.0		663,361	28.5
法人税、住民税及び事業税		1,191		979			
法人税等調整額		△9	1,182	0.0	10	990	0.1
当期純利益金額			709,552	33.0		662,370	28.4
前期繰越利益			11			19	
当期未処分利益			709,564			662,390	

Ⅴ 投資主資本等変動計算書

Prospect Residential Investment Corporation

(ご参考) 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

第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20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	709,564	709,564	35,331,402	△14,476	△14,476	35,316,925
当期変動額							
剰余金の配当	-	△709,544	△709,544	△709,544	-	-	△709,544
当期純利益金額	-	662,370	662,370	662,370	-	-	662,370
投資主資本以外の項目 の当期変動額 (純額)	-	-	-	-	△66,439	△66,439	△66,439
当期変動額合計	-	△47,174	△47,174	△47,174	△66,439	△66,439	△113,613
当期末残高	34,621,838	662,390	662,390	35,284,228	△80,916	△80,916	35,203,312

【重要な会計方針】

期 別	(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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。 建物 3年～58年 構築物 2年～45年 機械及び装置 3年～15年 工具器具及び備品 3年～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 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。 同左 (2)無形固定資産 同左 (3)長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	-	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しております。
3. 収益及び費用の計上基準	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います。 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います。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20,075千円です。	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います。 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います。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4,599千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左

期 別	(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
	(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います。 (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います。	(3)ヘッジ方針 同左 (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います。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しております。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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います。 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います。 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 (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、税抜方式によっています。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いません。	(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 (2)消費税等の会計処理方法 同左

【貸借対照表関係】

(ご参考) 第4期 (平成19年7月31日現在)	第5期 (平成20年1月31日現在)
*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)	*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)
信託現金及び信託預金 1,652,851	信託現金及び信託預金 1,724,166
建物 789,565	建物 784,141
構築物 222	構築物 879
機械及び装置 4,606	機械及び装置 4,211
工具器具及び備品 289	工具器具及び備品 2,744
土地 794,545	土地 794,545
信託建物 26,947,342	信託建物 26,983,714
信託構築物 96,530	信託構築物 98,231
信託機械及び装置 203,705	信託機械及び装置 214,030
信託工具器具及び備品 33,199	信託工具器具及び備品 36,091
信託土地 34,940,138	信託土地 35,495,345
合計 65,462,997	合計 66,138,101
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)
短期借入金 8,800,000	短期借入金 8,000,000
長期借入金 22,134,000	長期借入金 24,558,000
合計 30,934,000	合計 32,558,000
*2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)	*2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)
コミットメントライン契約の総額 7,000,000	コミットメントライン契約の総額 7,000,000
当期末借入残高 5,300,000	当期末借入残高 6,000,000
当期末未使用枠残高 1,700,000	当期末未使用枠残高 1,000,000
*3. 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	*3. 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 同左

【損益計算書関係】

(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	*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	A. 不動産賃貸事業収益
不動産賃貸事業収入	不動産賃貸事業収入
賃貸料 1,717,265	賃貸料 1,974,742
共益費 71,603	共益費 77,776
駐車場収入 71,865	駐車場収入 79,267
付帯収入 23,949	付帯収入 25,956
1,884,684	2,157,743
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 117,059	その他賃貸事業収入 89,150
117,059	89,150
不動産賃貸事業収益合計 2,001,744	不動産賃貸事業収益合計 2,246,894
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
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	業務管理費 160,806
修繕費 79,776	修繕費 61,338
水道光熱費 38,534	水道光熱費 43,563
公租公課 81,482	公租公課 78,672
損害保険料 7,098	損害保険料 8,105
信託報酬 34,865	信託報酬 45,711
減価償却費 416,862	減価償却費 482,648
98,864	103,973
その他賃貸事業費用 98,864	その他賃貸事業費用 103,973
98,864	984,820
不動産賃貸事業費用合計 918,295	不動産賃貸事業費用合計 984,820
918,295	984,820
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,083,448	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,262,073
1,083,448	1,262,073
*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	*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	ガーデンシティ北戸田
不動産等売却収入 1,080,000	不動産等売却収入 811,100
不動産等売却原価 932,423	不動産等売却原価 725,167
その他売却費用 1,027	その他売却費用 1,878
1,027	1,878
不動産等売却益 146,548	不動産等売却益 84,053
146,548	84,053

【投資主資本等変動計算書関係】

(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20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	*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 同左

【税効果会計関係】

(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20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 29千円	未払事業税損金不算入額 18千円
繰延ヘッジ損益 9,408千円	繰延ヘッジ損益 52,586千円
繰延税金資産合計 9,437千円	繰延税金資産合計 52,605千円
(繰延税金資産の純額) 9,437千円	(繰延税金資産の純額) 52,605千円
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%	法定実効税率 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.32%	支払分配金の損金算入額 △39.33%
その他 0.09%	その他 0.08%
税効果会計適用後の法人税等負担率 0.16%	税効果会計適用後の法人税等負担率 0.14%

【投資口1口当たり情報】

(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
1口当たり純資産額 470,265円	1口当たり純資産額 468,752円
1口当たり当期純利益金額 9,448円	1口当たり当期純利益金額 8,820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、潜在投資口がないため記載しておりません。	同左

(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20年1月期 75,100口 (期中増減なし)
期中平均投資口数 平成19年7月期 75,100口 (期中増減なし)

	(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
当期純利益金額 (千円)	709,552	662,370
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	662,370
期中平均投資口数 (口)	75,100	75,100

【重要な後発事象】

(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
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。	1. 資産の譲渡について 本投資法人は、平成19年2月15日付で、以下の資産譲渡を決定しました。 メゾン・ド・ヴィレ麻布台 譲渡価格(注) 2,956百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成20年2月15日 引渡日 平成20年4月23日 (予定) 譲渡先 Phillip Estate株式会社 営業収益として不動産売却益約160百万円を計上する予定です。
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 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	
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 (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 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	

(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	(ご参考) 第4期 (自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	第5期 (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)
I 当期末処分利益	709,564,207	662,390,183
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	709,544,800 (9,448)	662,382,000 (8,820)
III 次期繰越利益	19,407	8,183

分配金の額の算出方法	<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662,382,000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>
------------	---	---

独立監査人の監査報告書

平成20年3月13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

原田昌斗 

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19年8月1日から平成20年1月31日までの第5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

項目	期別	注記番号	(ご参考) 第4期	第5期
			(自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	(自 平成19年8月1日 至 平成20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	663,361
	減価償却費		417,583	483,370
	投資法人債発行費償却		-	4,726
	受取利息		△883	△2,187
	支払利息		172,163	298,479
	営業未収入金の増加・減少額		△883	△2,353
	未収入金の増加・減少額		△556	1,042
	未収消費税等の増加・減少額		△78,412	78,412
	前払費用の増加・減少額		△12,918	15,524
	営業未払金の増加・減少額		12,468	86
	未払金の増加・減少額		△9,625	31,050
	未払消費税等の増加・減少額		△152,017	12,342
	未払費用の増加・減少額		29,440	25,488
	前受金の増加・減少額		13,608	34,743
	長期前払費用の増加・減少額		△136,940	19,806
	信託有形固定資産の売却による減少額		932,423	724,903
	その他		△93,595	△69,715
	小計		1,802,591	2,319,082
	利息の受取額		883	2,187
	利息の支払額		△172,163	△269,380
	法人税等の支払額		△1,127	△1,418
	営業活動によるキャッシュ・フロー		1,630,184	2,050,470
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	△5,879
	信託有形固定資産の取得による支出		△11,415,292	△8,323,524
	差入敷金保証金の支出		△176	△37,570
	預り敷金保証金の収入		166,838	138,658
	預り敷金保証金の支出		△94,142	△68,033
	投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,343,063	△8,296,348
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	2,400,000
	短期借入金の返済による支出		△30,926,432	△3,200,000
	長期借入金の借入による収入		22,634,000	2,924,000
	長期借入金の返済による支出		△500,000	△500,000
	投資法人債の発行による収入		-	5,000,000
	投資法人債発行費の支出		-	△30,747
	分配金の支払額		△744,010	△708,264
	財務活動によるキャッシュ・フロー		10,163,557	5,884,988
IV	現金及び現金同等物の増加・減少額		450,678	△360,889
V	現金及び現金同等物の期首残高		2,873,933	3,324,611
VI	現金及び現金同等物の期末残高	*1	3,324,611	2,963,721

【重要な会計方針】（参考情報）

項目	期別	(ご参考) 第4期	第5期
		(自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	(自 平成19年8月1日 至 平成20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）

項目	(ご参考) 第4期	第5期
	(自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)	(自 平成19年8月1日 至 平成20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	平成19年7月31日現在	平成20年1月31日現在
現金及び預金	1,671,760千円	現金及び預金 1,122,528千円
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 1,841,193千円
現金及び現金同等物	3,324,611千円	現金及び現金同等物 2,963,721千円