

# 平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1月31日）決算短信

平成21年3月13日

不動産投信発行者名 プロスペクト・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8969 URL <http://www.prospect-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 西吉 健夫  
 資産運用会社名 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役 真木 剛  
 問合せ先責任者 取締役 I R・企画総務部長兼財務部長 二瓶 博和 TEL (03) 5221-8080 (代表)  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年4月22日  
 分配金支払開始予定日 平成21年4月15日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年1月期の運用、資産の状況（平成20年8月1日～平成21年1月31日）

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年1月期	2,254	(△9.8)	902	(△19.0)	451	(△36.6)
20年7月期	2,499	(7.2)	1,114	(5.4)	711	(7.2)

	当期純利益		1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21年1月期	448	(△36.9)	5,969	1.3	0.6	20.0
20年7月期	710	(7.2)	9,458	2.0	1.0	28.5

### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年1月期	5,970	448	0	0	100.0	1.3
20年7月期	9,458	710	0	0	99.9	2.0

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切り捨てています。

### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年1月期	71,767	34,980	48.7	465,782
20年7月期	72,770	35,262	48.5	469,544

(参考) 自己資本 平成21年1月期 34,980百万円 平成20年7月期 35,262百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年1月期	1,180	△144	△1,335	2,973
20年7月期	3,920	△1,420	△2,191	3,272

## 2. 平成21年7月期の運用状況の予想（平成21年2月1日～平成21年7月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
21年7月期	2,242	△0.5	909	0.7	422	△6.4	421	△6.0	5,608	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成21年7月期） 5,608円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有(注)
- ② ①以外の変更 無

(注)詳細は16ページ『会計方針の変更』をご覧ください。

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成21年1月期 75,100口 平成20年7月期 75,100口
- ② 期末自己投資口数 平成21年1月期 ー口 平成20年7月期 ー口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、3ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成20年10月23日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成20年10月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

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（以下、「本資産運用会社」といいます。）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。

#### (イ) 運用環境

当期の日本経済は、サブプライムローン問題に端を発した金融危機が実体経済にも波及し世界的な経済危機にまで深刻化するなか、平成20年10-12月期の実質GDPが2桁の落ち込みとなるなど、厳しい状況となりました。今後も早期の回復が非常に見込みにくい状況となっています。投資環境についても、金融情勢の急速な悪化を背景に、不動産売買マーケットが大きく縮小し、買い手不在とも言える厳しさとなっています。賃貸住宅市場については、賃貸オフィス市場のような急速な悪化はみられないものの、東京都心部の高額物件など一部で悪化の傾向が出始める一方、都市周辺部などの手頃な優良賃貸物件では、根強い需要を背景に比較的堅調に推移しています。

#### (ロ) 運用の実績

- a. 当期において本投資法人は、運用資産は54物件、取得価格の総額68,249百万円、賃貸可能戸数3,305戸、総賃貸可能面積は133,238.08㎡という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新規物件取得に努めてきましたが、当期の取得はありませんでした。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、小型の物件については、運用資産の入れ替えのため、売却も行っています。当期はTKフラッツ田園調布アネックスを225百万円で売却しました。

その結果、当期末時点で運用資産は53物件、取得価格の総額68,000百万円、賃貸可能戸数3,291戸、総賃貸可能面積は132,808.58㎡となりました。

- b. 本投資法人の保有する資産の運用管理（内部成長）

本投資法人の運用資産の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。さらに本資産運用会社は、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。

- c. 資金調達の状況

本投資法人は既存ローンの借り換えのため、平成20年8月に株式会社あおぞら銀行より期間3ヵ月にて4,000百万円、同11月にこの4,000百万円の借り換えのため、期間3ヵ月にて3,500百万円（注）を調達しました。なお、新旧借入金の差額500百万円については、手元資金を充当し、有利子負債残高を圧縮しました。この結果、平成21年1月末時点での有利子負債残高は35,404百万円、期末総資産有利子負債比率は49.3%となりました。

（注）期間3ヶ月3,500百万円の借入については、平成21年2月27日付にて借り換えを行っています。

- d. その他

本投資法人および本資産運用会社はその資産規模の拡大や経営基盤の強化など本投資法人の成長および企業価値の向上を目指し、様々な施策を幅広く検討しました。

#### (ハ) 業績及び分配の概要

上記の結果、当期は営業収益2,254百万円、経常利益451百万円、当期純利益448百万円を計上しました。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末処分利益の全額を配当することとし、投資口1口当たりの分配金は5,970円となりました。

## ② 次期の見通し

### (イ) 今後の運用環境について

世界的な経済危機を背景に日本経済も厳しい状況が続くなか、不動産売買マーケットおよび不動産取得需要も低迷状況が続くと予想されます。賃貸住宅市場については、東京都心部の高額物件などでは悪化傾向が強まる可能性が高い一方、大都市周辺部などの手頃な優良賃貸物件では、根強い需要が期待でき比較的底堅い推移が予想されます。

### (ロ) 管理運営（内部成長）について

前期に続き、運用資産の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いきます。また、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。

### (ハ) 財務戦略

本投資法人は財務の安定化を図るため、資金調達コストや金利上昇リスクに留意しつつ、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、資金調達の多様化に取り組んでまいります。

### (ニ) その他

本投資法人および本資産運用会社はその資産規模の拡大や経営基盤の強化など本投資法人の成長および企業価値の向上を目指し、様々な施策を引き続き幅広く検討していきます。

## (3) 決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

### (参考情報)

#### 資金の借入及び返済

本投資法人は第7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	金利	返済期日 又は返済日	資金 用途	摘要
借入	株式会社あおぞら銀行	平成21年 2月27日	3,500百万円	変動	平成21年 5月29日	借入金の 返済	有担保
返済	株式会社あおぞら銀行	平成20年 11月28日	3,500百万円	変動	平成21年 2月27日	借入金の 返済	有担保

(4) 運用状況の見通し

平成21年7月期(第8期 平成21年2月1日～平成21年7月31日)の運用状況は、以下のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件は下記の「第8期(平成21年7月期)運用予想の前提条件」をご参照ください。

平成21年7月期(第8期 平成21年2月1日～平成21年7月31日)

営業収益	2,242百万円
営業利益	909百万円
経常利益金額	422百万円
当期純利益金額	421百万円
1口当たり分配金	5,608円

(注) 上記予想数値は一定の条件の下に算出した現時点のものであり、今後の状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

第8期(平成21年7月期)運用予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成21年7月期(第8期 平成21年2月1日～平成21年7月31日)(181日)
運用資産	平成21年1月31日現在保有している物件を前提としています。なお、実際には新規物件の取得、または既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
投資口の発行	新投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	平成21年1月31日現在の総資産有利子負債比率は49.3%、平成21年7月31日時点の総資産有利子負債比率は約49.7%となることを前提としています。 本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 [ 総資産有利子負債比率=有利子負債総額÷総資産×100 ]
営業費用	建物等の修繕費は各営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として、91百万円(当期比5百万円増)の計上を前提としています。しかし、予想外の要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があります。 また、保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。公租公課は賃貸事業費用として、111百万円(当期比2百万円減)の計上を前提としています。 減価償却費は、付帯費用を含めて定額法により算出し、479百万円(当期比7百万円減)の計上を前提としています。
営業外費用	支払利息および投資法人債利息は合計で、372百万円(当期比24百万円増)の計上を前提としています。また、融資関連費用は105百万円(当期比11百万円増)の計上を前提としています。 平成21年7月期については、残額35億円である短期借入金(返済期限平成21年5月29日)および残額40億円である短期借入金(返済期限平成21年5月29日)について、全額借換えを行うことを前提条件としています。なお、長期借入金・投資法人債については平成21年7月期に返済期限が到来するものではありません。
1口当たり分配金	本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提としています。

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成20年7月31日現在	当期 平成21年1月31日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,466,535	1,119,128
信託現金及び信託預金	※1 1,805,995	※1 1,854,042
営業未収入金	29,093	22,097
前払費用	123,997	118,030
繰延税金資産	8,816	10,504
未収消費税等	—	21,515
デリバティブ資産	5,419	1,407
その他	25,515	25,545
貸倒引当金	△73	△3,215
流動資産合計	3,465,300	3,169,057
固定資産		
有形固定資産		
建物	860,912	862,448
減価償却累計額	△90,967	△108,194
建物（純額）	※1 769,944	※1 754,254
構築物	1,131	1,131
減価償却累計額	△308	△351
構築物（純額）	※1 823	※1 779
機械及び装置	6,189	6,189
減価償却累計額	△2,373	△2,769
機械及び装置（純額）	※1 3,815	※1 3,420
工具、器具及び備品	3,307	3,307
減価償却累計額	△338	△588
工具、器具及び備品（純額）	※1 2,968	※1 2,718
土地	※1 794,545	※1 794,545
信託建物	32,328,239	32,320,934
減価償却累計額	△2,125,629	△2,557,699
信託建物（純額）	※1 30,202,610	※1 29,763,234
信託構築物	153,668	161,243
減価償却累計額	△29,531	△35,232
信託構築物（純額）	※1 124,137	※1 126,011
信託機械及び装置	354,454	358,359
減価償却累計額	△81,867	△94,841
信託機械及び装置（純額）	※1 272,586	※1 263,518
信託工具、器具及び備品	50,179	55,047
減価償却累計額	△11,466	△15,235
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 38,712	※1 39,812
信託土地	※1 36,880,302	※1 36,725,509

(単位：千円)

	前期 平成20年7月31日現在	当期 平成21年1月31日現在
信託建設仮勘定	23,625	—
有形固定資産合計	69,114,072	68,473,804
無形固定資産		
その他	3,726	6,803
無形固定資産合計	3,726	6,803
投資その他の資産		
長期前払費用	72,703	28,414
繰延税金資産	36,265	47,919
差入保証金	23,578	23,578
長期デリバティブ資産	36,632	6,859
投資その他の資産合計	169,180	106,772
固定資産合計	69,286,979	68,587,380
繰延資産		
投資法人債発行費	18,333	10,646
繰延資産合計	18,333	10,646
資産合計	72,770,613	71,767,084
負債の部		
流動負債		
営業未払金	90,436	71,634
短期借入金	※1 8,000,000	※1 7,500,000
1年内償還予定の投資法人債	—	5,000,000
未払金	36,816	50,271
未払費用	223,247	211,883
未払法人税等	571	2,373
未払消費税等	28,890	6,799
前受金	254,841	244,800
その他	3,471	207
流動負債合計	8,638,274	13,087,969
固定負債		
投資法人債	5,000,000	—
長期借入金	※1 23,028,000	※1 22,904,000
預り敷金及び保証金	841,516	794,824
固定負債合計	28,869,516	23,698,824
負債合計	37,507,791	36,786,793

(単位：千円)

	前期 平成20年7月31日現在	当期 平成21年1月31日現在
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	34,621,838	34,621,838
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	710,320	448,355
剰余金合計	710,320	448,355
投資主資本合計	35,332,158	35,070,193
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△69,336	△89,902
評価・換算差額等合計	△69,336	△89,902
純資産合計	※2 35,262,821	※2 34,980,291
負債純資産合計	72,770,613	71,767,084



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年2月1日 平成20年7月31日	自 至	平成20年8月1日 平成21年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,206,734	※1	2,160,486
その他賃貸事業収入		※1 135,040	※1	93,566
不動産等売却益		※2 157,303		—
営業収益合計		2,499,077		2,254,053
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,102,044	※1	1,053,178
不動産等売却損		—	※2	20,937
資産運用報酬		144,032		136,272
資産保管手数料		3,666		3,606
一般事務委託手数料		21,962		21,265
役員報酬		6,000		6,000
貸倒引当金繰入額		73		3,142
貸倒損失		855		1,599
その他営業費用		105,903		105,123
営業費用合計		1,384,537		1,351,126
営業利益		1,114,540		902,926
営業外収益				
受取利息		2,558		2,493
その他		754		39
営業外収益合計		3,313		2,533
営業外費用				
支払利息		269,845		292,950
投資法人債利息		54,771		55,478
投資法人債発行費償却		7,686		7,686
融資関連費用		71,455		94,073
その他		2,773		4,251
営業外費用合計		406,533		454,441
経常利益		711,320		451,018
税引前当期純利益		711,320		451,018
法人税、住民税及び事業税		1,009		2,811
法人税等調整額		△1		△124
法人税等合計		1,008		2,687
当期純利益		710,311		448,331
前期繰越利益		8		24
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		710,320		448,355

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成20年2月1日 平成20年7月31日	自 至	平成20年8月1日 平成21年1月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		*1 34,621,838	*1 34,621,838	
当期変動額				
当期変動額合計		—	—	
当期末残高		*1 34,621,838	*1 34,621,838	
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		662,390	710,320	
当期変動額				
剰余金の配当		△662,382	△710,295	
当期純利益		710,311	448,331	
当期変動額合計		47,929	△261,964	
当期末残高		710,320	448,355	
剰余金合計				
前期末残高		662,390	710,320	
当期変動額				
剰余金の配当		△662,382	△710,295	
当期純利益		710,311	448,331	
当期変動額合計		47,929	△261,964	
当期末残高		710,320	448,355	
投資主資本合計				
前期末残高		35,284,228	35,332,158	
当期変動額				
剰余金の配当		△662,382	△710,295	
当期純利益		710,311	448,331	
当期変動額合計		47,929	△261,964	
当期末残高		35,332,158	35,070,193	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△80,916	△69,336	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		11,579	△20,565	
当期変動額合計		11,579	△20,565	
当期末残高		△69,336	△89,902	
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△80,916	△69,336	
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		11,579	△20,565	
当期変動額合計		11,579	△20,565	

(単位：千円)

	前期 自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月 31日	当期 自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月 31日
当期末残高	△69,336	△89,902
純資産合計		
前期末残高	35,203,312	35,262,821
当期変動額		
剰余金の配当	△662,382	△710,295
当期純利益	710,311	448,331
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	11,579	△20,565
当期変動額合計	59,509	△282,530
当期末残高	35,262,821	34,980,291

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 (自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日)	当期 (自 平成20年 8月 1日 至 平成21年 1月31日)
	円	
I 当期末処分利益	710,320,012	448,355,398
II 分配金の額	710,295,800	448,347,000
(投資口1口当たりの分配金の額)	(9,458)	(5,970)
III 次期繰越利益	24,212	8,398

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おります。</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710,295,800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おります。</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448,347,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第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>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成20年2月1日	自	平成20年8月1日
	至	平成20年7月31日	至	平成21年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		711,320		451,018
減価償却費		504,438		486,763
投資法人債発行費償却		7,686		7,686
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		73		3,142
受取利息		△2,558		△2,493
支払利息		324,617		348,429
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△4,429		6,995
未収入金の増減額 (△は増加)		249		△41
未収消費税等の増減額 (△は増加)		—		△21,515
前払費用の増減額 (△は増加)		△19,572		5,966
営業未払金の増減額 (△は減少)		2,165		△14,886
未払金の増減額 (△は減少)		△29,616		14,438
未払消費税等の増減額 (△は減少)		16,547		△22,091
未払費用の増減額 (△は減少)		△21,151		△13,825
前受金の増減額 (△は減少)		△4,688		△10,041
長期前払費用の増減額 (△は増加)		44,430		44,289
信託有形固定資産の売却による減少額		2,703,743		244,524
その他		10,174		△3,264
小計		4,243,430		1,525,094
利息の受取額		2,558		2,505
利息の支払額		△324,617		△345,967
法人税等の支払額		△1,040		△1,009
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,920,331		1,180,622
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		△8,812		△1,650
信託有形固定資産の取得による支出		△1,376,791		△92,499
無形固定資産の取得による支出		—		△3,862
差入保証金の差入による支出		△126		—
預り敷金及び保証金の収入		90,290		54,286
預り敷金及び保証金の支出		△124,796		△100,978
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,420,235		△144,704
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		8,000,000		7,500,000
短期借入金の返済による支出		△8,000,000		△8,000,000
長期借入金の返済による支出		△1,530,000		△124,000
分配金の支払額		△661,286		△711,279
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,191,286		△1,335,279
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		308,809		△299,361
現金及び現金同等物の期首残高		2,963,721	※1	3,272,531
現金及び現金同等物の期末残高	※1	3,272,531	※1	2,973,170

(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2年～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3年～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3年～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3年～60年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～15年	工具、器具及び備品	3年～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
建物	3年～60年									
構築物	2年～45年									
機械及び装置	3年～15年									
工具、器具及び備品	3年～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,024千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はございません。</p>								

期別 項目	前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。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いません。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 投資法人債、借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。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。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	同左

期別 項目	前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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、信託建設仮勘定</p> <p>(2) 消費税等の会計処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>(2) 消費税等の会計処理方法</p> <p>同左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)
該当事項はありません。	<p>リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>当期から「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正)を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>



## (7) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成20年7月31日現在)		当期 (平成21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	1,772,369	信託現金及び信託預金	1,825,489
建物(純額)	769,944	建物(純額)	754,254
構築物(純額)	823	構築物(純額)	779
機械及び装置(純額)	3,815	機械及び装置(純額)	3,420
工具、器具及び備品(純額)	2,968	工具、器具及び備品(純額)	2,718
土地	794,545	土地	794,545
信託建物(純額)	29,626,525	信託建物(純額)	29,195,304
信託構築物(純額)	109,989	信託構築物(純額)	112,382
信託機械及び装置(純額)	233,445	信託機械及び装置(純額)	225,593
信託工具、器具及び備品(純額)	38,712	信託工具、器具及び備品(純額)	39,812
信託土地	36,229,304	信託土地	36,074,511
合計	69,582,445	合計	69,028,811
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	8,000,000	短期借入金	7,500,000
長期借入金	23,028,000	長期借入金	22,904,000
合計	31,028,000	合計	30,404,000
*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円		*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 同左	

[損益計算書に関する注記]

前期 (自 平成20年 2月 1日 至 平成20年 7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)
<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料 2,018,143</p> <p>共益費 80,947</p> <p>駐車場収入 80,941</p> <p>付帯収入 26,701 2,206,734</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他賃貸事業収入 135,040 135,040</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,341,774</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>業務管理費 181,713</p> <p>修繕費 94,943</p> <p>水道光熱費 43,665</p> <p>公租公課 115,161</p> <p>損害保険料 8,218</p> <p>信託報酬 44,641</p> <p>減価償却費 503,717</p> <p>その他賃貸事業費用 109,982 1,102,044</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,102,044</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,239,730</p>	<p>*1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料 1,975,963</p> <p>共益費 78,245</p> <p>駐車場収入 80,723</p> <p>付帯収入 25,554 2,160,486</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>その他賃貸事業収入 93,566 93,566</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 2,254,053</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>業務管理費 161,966</p> <p>修繕費 86,043</p> <p>水道光熱費 45,969</p> <p>公租公課 113,433</p> <p>損害保険料 7,279</p> <p>信託報酬 44,434</p> <p>減価償却費 485,978</p> <p>その他賃貸事業費用 108,072 1,053,178</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 1,053,178</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,200,875</p>
<p>*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>メゾン・ド・ヴィレ麻布台</p> <p>不動産等売却収入 2,956,150</p> <p>不動産等売却原価 2,704,644</p> <p>その他売却費用 94,202</p> <p>不動産等売却益 157,303</p>	<p>*2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>TKフラッツ田園調布アネックス</p> <p>不動産等売却収入 225,000</p> <p>不動産等売却原価 244,524</p> <p>その他売却費用 1,413</p> <p>不動産等売却損 △20,937</p>

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21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20年7月31日現在 現金及び預金 1,466,535千円 信託現金及び信託預金 1,805,995千円 現金及び現金同等物 3,272,531千円	*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21年1月31日現在 現金及び預金 1,119,128千円 信託現金及び信託預金 1,854,042千円 現金及び現金同等物 2,973,170千円

(開示の省略)

リース取引、デリバティブ取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略いたします。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)
1口当たり純資産額 469,544円 1口当たり当期純利益 9,458円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	1口当たり純資産額 465,782円 1口当たり当期純利益 5,969円 同左

(注) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しております。

期中平均投資口数 平成21年1月期 75,100口 (期中増減なし)

期中平均投資口数 平成20年7月期 75,100口 (期中増減なし)

1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りです。

	前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)
当期純利益 (千円)	710,311	448,331
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 (千円)	710,311	448,331
期中平均投資口数 (口)	75,100	75,100

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (自 平成20年2月 1日 至 平成20年7月31日)	当期 (自 平成20年8月 1日 至 平成21年1月31日)
<p>1. 資産運用会社の業務改善命令について</p> <p>本投資法人が資産の運用を委託する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は、平成20年9月5日に金融庁より金融商品取引法第51条に基づく業務改善命令を受けました。当該業務改善命令が本投資法人の翌事業年度以降の財政状態及び経営成績に与える影響は不明であります。</p>	該当事項はありません。

(8) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から平成21年1月期(第7期)末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	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500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり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で新投資口を発行しました。

#### 4. 参考情報

##### (1) 投資状況

本投資法人の平成21年1月期末（平成21年1月31日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

		前期 (平成20年7月31日現在)		当期 (平成21年1月31日現在)	
資産の種類	用途	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	67,518	92.8	66,918	93.2
不動産	賃貸住宅	1,572	2.2	1,555	2.2
預金等その他資産		3,680	5.0	3,293	4.6
資産合計		72,770	100.0	71,767	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) 投資不動産及び信託不動産

① 投資資産の概要

下記の表は、平成21年1月31日時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にしたものです。なお、下記投資資産はS017とF017、F022が不動産の他はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

物件番号	物件の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	取得時期
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	9.4	5,300	平成17年 7月12日
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	4.9	3,360	平成17年 7月12日
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	2.6	1,650	平成17年 7月14日
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	2.7	1,690	平成17年 7月14日
S006	アブレスト新大阪	1,826	2.7	1,684	平成17年 7月12日
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	1.7	1,120	平成17年 7月14日
S008	六本木ライズハウス	1,184	1.7	992	平成17年 7月12日
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	1.6	892	平成17年 7月12日
S011	フレグランス川崎	624	0.9	613	平成17年 7月12日
S012	アブレスト桜川	516	0.8	451	平成17年 7月12日
S013	ドーム高峯	322	0.5	233	平成17年 7月12日
S014	ドーム四ッ谷	275	0.4	203	平成17年 7月12日
S016	アブレストながせ	209	0.3	164	平成17年 7月12日
S017	リビングステージ東仙台	435	0.6	368	平成17年 8月31日
S018	プロスペクト豊中服部	396	0.6	404	平成18年 2月10日
S019	プロスペクト美章園	376	0.6	336	平成18年 2月15日
S020	プロスペクト下鴨	411	0.6	339	平成18年 3月15日
S021	プロスペクト河原町五条	803	1.2	683	平成19年 3月15日
S022	プロスペクト中央林間	700	1.0	553	平成19年 3月15日
S023	スカイヒルズN15	932	1.4	877	平成19年 5月31日
S024	スカイヒルズ栄町	1,115	1.6	939	平成19年 5月31日
S025	ドリーミー千歳	592	0.9	518	平成19年 5月31日
S026	スカイヒルズ高台 I	691	1.0	639	平成19年 5月31日
S027	エクセリア池袋WEST II	1,020	1.5	959	平成19年 6月28日

物件 番号	物件の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	取得時期
S028	プロスペクト門前仲町	1,250	1.8	1,180	平成19年 6月28日
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,930	2.8	1,770	平成19年 9月 7日
S030	プロスペクト中之島	1,000	1.5	860	平成19年10月19日
S031	プロスペクト荻窪	880	1.3	784	平成19年11月 7日
S032	プロスペクト武蔵新城	1,230	1.8	1,170	平成20年 5月30日
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	4.1	2,690	平成17年 7月14日
F002	パークテラス恵比寿	2,712	4.0	2,380	平成17年 7月14日
F003	BELNOS 34	2,534	3.7	1,960	平成17年 7月12日
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	3.4	1,830	平成17年 7月12日
F005	ユーハウス代官町	1,548	2.3	1,405	平成17年 7月12日
F006	ユーハウス御器所	1,406	2.1	1,197	平成17年 7月12日
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	2.1	1,319	平成17年 7月14日
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	1.8	1,190	平成17年 7月12日
F009	ディム橋本	992	1.5	823	平成17年 7月14日
F010	SKレジデンス	1,020	1.5	912	平成17年 7月12日
F012	プロスペクト浦和常盤 (注4)	878	1.3	652	平成17年 7月12日
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	685	1.0	536	平成17年 7月12日
F017	リビングステージ南仙台	275	0.4	244	平成17年 8月31日
F019	プロスペクト・グラーサ広尾	3,905	5.7	4,110	平成18年 2月15日
F020	プロスペクト桂	570	0.8	494	平成18年 3月 3日
F021	クラウンハイム西田辺	601	0.9	483	平成18年 3月 3日
F022	高砂関武番館	810	1.2	703	平成18年 3月15日
F023	プロスペクト町屋	547	0.8	497	平成18年11月 7日
F024	プロスペクト初台	730	1.1	603	平成19年 3月15日
F025	プロスペクト森下	1,480	2.2	1,340	平成19年 3月15日
F026	プロスペクト西巢鴨	1,419	2.1	1,300	平成19年 3月30日
F027	パレドール円山	1,250	1.8	973	平成19年10月19日
F028	プロスペクト川崎	1,717	2.5	1,650	平成19年10月19日
F029	プロスペクト日本橋小網町	946	1.4	929	平成19年10月19日
合計		68,000	100.0	60,955	

(注1) 当該不動産及び信託不動産取得のために要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額を記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 期末評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、財団法人日本不動産研究所、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調査価格を記載しています。

(注4) F012 プロスペクト浦和常盤は平成21年1月1日付で「ガーデンシティ浦和」から物件名称が変更されています。

② 不動産及び信託不動産の概要

物件の名称、所在地、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、月額賃料、テナント総数及び稼働率(面積ベース及び戸数ベース)は以下のとおりです。

物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	月額賃料 (千円) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (面積ベース) (注8)	稼働率 (戸数ベース) (注9)
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	1,800.47	6,903.54	6,081.70	194	171	27,830	1	88.1	88.1
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	1,385.45	4,849.20	4,739.21	171	167	17,977	1	97.7	97.7
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	638.65	1,778.37	1,650.87	70	65	8,028	1	92.8	92.9
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	856.82	2,478.04	2,446.04	89	88	8,881	1	98.7	98.9
S006	アプレスト新大阪	大阪府大阪市淀川区	766.13	2,984.64	2,361.96	92	74	14,916	43	79.1	80.4
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	275.36	1,275.00	1,249.50	50	49	5,933	1	98.0	98.0
S008	六本木ライズハウス	東京都港区	574.65	1,209.87	1,005.55	34	29	4,596	1	83.1	85.3
S009	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	174.36	1,290.49	1,247.56	50	48	5,307	1	96.7	96.0
S011	フレグランス川崎	神奈川県川崎市川崎区	228.05	1,065.96	995.96	45	42	3,490	1	93.4	93.3
S012	アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区	361.99	1,009.92	967.92	48	46	2,867	1	95.8	95.8
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市昭和区	983.60	946.04	708.58	36	27	1,482	1	74.9	75.0
S014	ドーム四ッ谷	愛知県名古屋市昭和区	812.09	765.90	724.90	36	34	1,605	1	94.6	94.4
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市	318.54	532.98	491.98	26	24	1,302	24	92.3	92.3
S017	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市宮城野区	904.00	1,539.41	1,307.17	52	44	2,373	1	84.9	84.6
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	352.75	986.34	986.34	34	34	2,448	1	100.0	100.0
S019	プロスペクト美草園	大阪府大阪市東住吉区	313.24	901.15	840.47	26	24	2,096	1	93.3	92.3
S020	プロスペクト下鴨	京都府京都市左京区	234.53	675.51	613.41	31	28	1,776	1	90.8	90.3
S021	プロスペクト河原町五条	京都府京都市下京区	234.98	1,528.12	1,333.09	52	46	3,962	1	87.2	88.5
S022	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	589.73	1,098.24	1,052.48	48	46	3,335	1	95.8	95.8



物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	月額賃料 (千円) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (面積ベース) (注8)	稼働率 (戸数ベース) (注9)
S023	スカイヒルズN15	北海道札幌市北区	1,232.73	4,754.86	4,754.86	111	111	5,106	1	100.0	100.0
S024	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	4,189.46	6,775.39	6,775.39	135	135	6,039	1	100.0	100.0
S025	ドーマー千歳	北海道千歳市	1,796.60	3,383.02	3,383.02	111	111	4,081	1	100.0	100.0
S026	スカイヒルズ高台I	北海道千歳市	2,401.78	4,712.47	4,712.47	120	120	5,500	1	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	290.14	1,379.52	1,318.72	48	46	5,016	1	95.6	95.8
S028	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	613.01	1,790.56	1,715.80	62	59	6,233	1	95.8	95.2
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	473.35	3,032.27	2,774.91	82	76	9,342	1	91.5	92.7
S030	プロスペクト中之島	大阪府大阪市北区	370.61	1,572.48	1,547.52	63	62	5,417	1	98.4	98.4
S031	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	731.41	1,106.63	1,031.55	40	37	4,162	1	93.2	92.5
S032	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市中原区	972.48	1,855.03	1,855.03	85	85	6,827	1	100.0	100.0
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	1,586.77	5,556.73	5,481.44	77	76	14,828	1	98.6	98.7
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	790.18	2,705.09	2,529.16	51	47	11,407	1	93.5	92.2
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	3,092.58	5,321.89	4,271.21	100	84	10,661	1	80.3	84.0
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	274.24	2,058.53	1,573.95	47	35	7,810	1	76.5	74.5
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市中東区	2,060.52	5,944.44	5,399.36	96	88	8,796	1	90.8	91.7
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市中昭和区	3,113.87	5,127.19	4,484.17	78	72	7,746	1	87.5	92.3
F007	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1,666.28	2,776.64	2,776.64	40	40	6,455	1	100.0	100.0
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	772.00	2,033.77	1,995.70	61	60	6,539	1	98.1	98.4
F009	ディム橋本	神奈川県相模原市	898.13	3,170.41	2,733.87	92	84	5,718	1	86.2	91.3
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	474.55	1,624.49	1,494.23	30	27	4,917	1	92.0	90.0
F012	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市浦和区	1,557.49	2,468.51	0.00	30	0	0	1	0.0	0.0

物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能戸数 (注4)	賃貸戸数 (注5)	月額賃料 (千円) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (面積ベース) (注8)	稼働率 (戸数ベース) (注9)
F014	ユーハウス鶴舞II	愛知県名古屋市中区	615.51	2,262.63	2,063.58	34	31	3,545	1	91.2	91.2
F017	リビングステーション南仙台	宮城県仙台市太白区	476.23	1,277.10	1,182.35	27	25	1,867	1	92.6	92.6
F019	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	803.31	3,846.27	3,344.94	112	102	17,379	1	87.0	91.1
F020	プロスペクト桂	京都府京都市西京区	1,354.29	1,769.96	1,708.72	29	28	3,083	1	96.5	96.6
F021	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市阿倍野区	444.20	1,517.86	1,342.29	22	20	2,732	1	88.4	90.9
F022	高砂関式番館	宮城県仙台市宮城野区	1,794.83	3,336.52	3,114.93	41	38	5,001	1	93.4	92.7
F023	プロスペクト町屋	東京都荒川区	251.44	1,169.37	1,114.53	21	20	2,938	1	95.3	95.2
F024	プロスペクト初台	東京都渋谷区	586.68	817.71	817.71	22	22	3,444	1	100.0	100.0
F025	プロスペクト森下	東京都江東区	736.43	2,399.23	2,252.52	45	41	6,938	1	93.9	91.1
F026	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	368.15	2,023.42	2,023.42	42	42	6,610	1	100.0	100.0
F027	パレドール円山	北海道札幌市中央区	2,236.99	4,678.32	3,431.49	64	49	5,660	1	73.3	76.6
F028	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市幸区	1,218.89	3,377.53	3,377.53	52	52	9,059	1	100.0	100.0
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	273.37	1,364.02	1,226.22	37	34	4,700	1	89.9	91.9
合計			52,323.89	132,808.58	120,413.92	3,291	3,045	335,768	118	90.7	92.5

(注1)「敷地面積」欄には、不動産及び信託不動産の敷地全体の面積を記載し、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該不動産及び信託不動産の現況とは一致しない場合があります。

(注2)「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。

(注3)「賃貸面積」欄は、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、原則として信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得資産の前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(注4)「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5)「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、平成21年1月31日時点において実際に信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注6)「月額賃料」欄には、原則として、平成21年1月31日時点において信託受託者又はマスターリース会社と締結されている賃貸借契約書に表示されている貸室部分に係る月額賃料（共益費含む）の合計額を消費税等を除いて記載し、千円未満を切り捨てています。

(注7)「テナント総数」欄においては、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。その場合、マスターリース会社が賃貸人（転貸人）となることの同意を全てのエンド・テナントより取得したものと想定してテナント数を計算しています。

また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。「テナント総数」は、平成21年1月31日時点の情報に基づき記載しています。

(注8)「稼働率（面積ベース）」欄には、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成21年1月31日現在における賃貸可能面積合計に対する賃貸面積合計の割合を記載しています。

(注9)「稼働率（戸数ベース）」欄には、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成21年1月31日現在において賃貸されている物件について、その賃貸可能戸数合計に対する賃貸戸数合計の割合を記載しています。

## (3) 運用資産の資本的支出

## ① 資本的支出の予定 (1百万円以上)

物件 番号	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
F012	プロスペクト浦和常盤	大規模修繕	自平成21年1月 至平成21年3月	93	—	—
F010	SKレジデンス	機械式駐車場ターンテーブルオー バーホール天板交換工事	自平成21年6月 至平成21年7月	3	—	—
F007	エンゼルハイム西六郷第2	屋上防水改修工事	自平成21年4月 至平成21年5月	6	—	—
F021	クラウンハイム西田辺	ハト糞害対策 (ネット設置)	自平成21年3月 至平成21年3月	1	—	—
F022	高砂関式番館	水道メーター交換	自平成21年3月 至平成21年3月	1	—	—
S013	ドーム高峯	防犯カメラ設置	自平成21年3月 至平成21年3月	1	—	—
S014	ドーム四ツ谷	防犯カメラ設置	自平成21年3月 至平成21年3月	1	—	—
F001	プロスペクト清澄庭園	インターホン交換工事	自平成21年6月 至平成21年7月	12	—	—
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚 らん坂	CATV地デジ対応工事	自平成21年3月 至平成21年3月	1	—	—
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	大規模修繕	自平成21年3月 至平成21年7月	60	—	—
S024	スカイヒルズ栄町	防犯カメラ設置	自平成21年3月 至平成21年3月	3	—	—
S024	スカイヒルズ栄町	袖壁剥落防止カバー取り付け補 修	自平成21年4月 至平成21年5月	4	—	—
S026	スカイヒルズ高台Ⅰ	住宅用火災警報器取り付け	自平成21年3月 至平成21年3月	1	—	—
S025	ドリーミー千歳	インターホン・オートロック端 末機器更新	自平成21年3月 至平成21年3月	12	—	—
F027	パレドール円山	1階事務所空調工事	自平成21年3月 至平成21年3月	5	—	—
F009	ディム橋本	リノベーション2室	自平成21年2月 至平成21年7月	6	—	—
F003	BELNOS 34	2階店舗改装	自平成21年2月 至平成21年7月	35	—	—
F006	ユーハウス御器所	リノベーション3室	自平成21年2月 至平成21年7月	10	—	—
F006	ユーハウス御器所	CATV地デジ対応工事	自平成21年3月 至平成21年3月	1	—	—
F006	ユーハウス御器所	1階事務所改修	自平成21年2月 至平成21年3月	28	—	—

(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 期中に行った資本的支出

物件番号	物件の名称	目的	実施期間	支出金額（百万円）
F005	ユーハウス代官町	大規模修繕	自平成20年6月 至平成20年10月	73
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	タワーパーキング冠水部 旋回部品他交換工事	自平成20年9月 至平成20年11月	3
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	防犯カメラ設置	自平成20年11月 至平成20年11月	1
F009	ディム橋本	リノベーション3室	自平成20年8月 至平成20年8月	7
F027	パレドール円山	駐輪場新設	自平成20年12月 至平成21年1月	1
F009	ディム橋本	102号室区画壁、地中梁部分改修工事	自平成20年12月 至平成20年12月	2
F006	ユーハウス御器所	リノベーション1室	自平成20年8月 至平成20年8月	2
	その他不動産	エアコン・給湯器等設備更新		13
合 計				105

(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 修繕費の積み立て

(単位：百万円)

営業期間 項目	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日
前期末積立金残高	309	376	384	428	469
当期積立額	169	64	73	81	151
当期積立金取崩額	112	57	28	40	72
次期繰越額	376	384	428	469	548

(4) 建物エンジニアリングレポートの概要

建物劣化診断調査、短期・長期修繕費用の策定、建築基準法の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価は各投資対象不動産及び信託不動産ごとに調査業者に委託し報告を受けています。

但し、報告内容はあくまで調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件の名称	委託調査業者 (注1)	修繕費用見積額 (千円) (注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注2)	建物状況調査 報告書年月
			緊急	1年以内	今後12年間		
S001	TKフラッツ渋谷	竹中工務店	—	490	184,420	2,174	平成17年6月
S002	プロスペクト東雲橋	東京建築検査機構	—	—	10,180	1,450	平成17年4月
S004	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	東京建築検査機構	—	—	47,800	463	平成17年4月
S005	プロスペクト大森海岸	東京建築検査機構	—	—	6,830	600	平成17年4月
S006	アprest新大阪	東京建築検査機構	—	—	94,760	910	平成17年5月
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京建築検査機構	—	—	37,070	372	平成17年4月
S008	六本木ライズハウス	東京建築検査機構	—	—	3,570	362	平成17年4月
S009	プロスペクト日本橋本町	東京建築検査機構	—	—	3,830	385	平成17年4月
S011	フレグランス川崎	東京建築検査機構	—	—	2,990	274	平成17年4月
S012	アprest桜川	東京建築検査機構	—	—	11,570	275	平成17年6月
S013	ドーム高峯	竹中工務店	—	870	49,760	161	平成17年6月
S014	ドーム四ッ谷	竹中工務店	—	370	49,250	138	平成17年6月
S016	アprestながせ	東京建築検査機構	—	—	21,200	160	平成17年5月
S017	リビングステージ東仙台	東京建築検査機構	—	300	46,660	312	平成17年8月
S018	プロスペクト豊中服部	竹中工務店	—	—	18,490	277	平成18年2月
S019	プロスペクト美章園	竹中工務店	—	—	8,360	209	平成18年2月
S020	プロスペクト下鴨	東京建築検査機構	—	—	2,460	203	平成18年3月
S021	プロスペクト河原町五条	東京建築検査機構	—	—	4,320	440	平成19年1月
S022	プロスペクト中央林間	東京建築検査機構	—	—	3,960	301	平成19年2月
S023	スカイヒルズN15	竹中工務店	300	—	52,710	609	平成19年3月
S024	スカイヒルズ栄町	竹中工務店	—	—	98,660	850	平成19年3月
S025	ドーミー千歳	竹中工務店	300	—	63,750	415	平成19年3月
S026	スカイヒルズ高台I	竹中工務店	1,200	680	133,960	581	平成19年3月
S027	エクセリア池袋WEST II	東京建築検査機構	—	—	4,860	350	平成19年5月
S028	プロスペクト門前仲町	東京建築検査機構	—	—	5,400	410	平成19年5月
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京建築検査機構	—	—	8,000	970	平成19年7月
S030	プロスペクト中之島	東京建築検査機構	—	—	5,210	534	平成19年8月
S031	プロスペクト荻窪	東京建築検査機構	—	—	3,300	305	平成19年8月
S032	プロスペクト武蔵新城	竹中工務店	—	—	26,960	501	平成20年5月

物件 番号	物件の名称	委託調査業者 (注1)	修繕費用見積額 (千円) (注2)			建物再調達 価格 (百万円) (注2)	建物状況調査 報告書年月
			緊急	1年以内	今後12年間		
F001	プロスペクト清澄庭園	竹中工務店	—	100	238,790	1,332	平成17年6月
F002	パークテラス恵比寿	東京建築検査機構	—	—	41,750	700	平成17年4月
F003	BELNOS 34	東京建築検査機構	—	150	174,670	1,735	平成17年6月
F004	プロスペクト道玄坂	東京建築検査機構	—	—	4,130	552	平成17年4月
F005	ユーハウス代官町	竹中工務店	250	410	228,290	1,563	平成21年1月
F006	ユーハウス御器所	竹中工務店	—	500	165,900	1,141	平成19年8月
F007	エンゼルハイム西六郷第2	竹中工務店	—	130	108,540	580	平成17年6月
F008	プロスペクト恩賜公園	東京建築検査機構	—	—	4,980	574	平成17年4月
F009	ディム橋本	東京建築検査機構	—	150	38,280	646	平成17年4月
F010	SKレジデンス	東京建築検査機構	—	—	36,930	447	平成20年2月
F012	プロスペクト浦和常盤	東京建築検査機構	—	—	54,830	605	平成17年4月
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	竹中工務店	—	820	125,540	491	平成17年6月
F017	リビングステージ南仙台	東京建築検査機構	—	150	36,750	300	平成17年8月
F019	プロスペクト・グラサ 広尾	東京建築検査機構	—	270	16,680	1,185	平成17年12月
F020	プロスペクト桂	東京建築検査機構	—	—	41,620	351	平成18年3月
F021	クラウンハイム西田辺	東京建築検査機構	—	160	7,070	405	平成18年3月
F022	高砂関式番館	東京建築検査機構	—	150	80,220	761	平成18年2月
F023	プロスペクト町屋	東京建築検査機構	—	—	2,680	290	平成18年10月
F024	プロスペクト初台	東京建築検査機構	—	—	2,190	179	平成19年1月
F025	プロスペクト森下	東京建築検査機構	—	—	4,930	616	平成19年2月
F026	プロスペクト西巣鴨	東京建築検査機構	—	—	3,890	504	平成19年2月
F027	パレドール円山	東京建築検査機構	—	300	96,650	975	平成19年8月
F028	プロスペクト川崎	東京建築検査機構	—	—	5,810	862	平成19年9月
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京建築検査機構	—	—	4,150	399	平成19年8月
ポートフォリオ全体			2,050	6,000	2,535,560	32,184	

(注1)「委託調査業者」については、それぞれ、株式会社東京建築検査機構を「東京建築検査機構」、株式会社竹中工務店を「竹中工務店」と記載しています。

(注2)「修繕費用見積額」及び「建物再調達価格」については、それぞれ千円未満及び百万円未満を切り捨てています。

(5) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が投資する不動産及び信託不動産についてはいずれも株式会社東京建築検査機構に委託し地震リスク調査報告書を取得しています。

但し、報告内容はあくまで調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

物件番号	物件の名称	予想損失率 (%) (注1)	地震リスク調査 PML算出年月
S001	TKフラッツ渋谷	8	平成21年1月
S002	プロスペクト東雲橋	19	平成21年1月
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	12	平成21年1月
S005	プロスペクト大森海岸	10	平成21年1月
S006	アブレスト新大阪	12	平成21年1月
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	7	平成21年1月
S008	六本木ライズハウス	15	平成21年1月
S009	プロスペクト日本橋本町	12	平成21年1月
S011	フレグランス川崎	13	平成21年1月
S012	アブレスト桜川	15	平成21年1月
S013	ドーム高峯	6	平成21年1月
S014	ドーム四ッ谷	5	平成21年1月
S016	アブレストながせ	12	平成21年1月
S017	リビングステージ東仙台	7	平成21年1月
S018	プロスペクト豊中服部	9	平成21年1月
S019	プロスペクト美章園	14	平成21年1月
S020	プロスペクト下鴨	5	平成21年1月
S021	プロスペクト河原町五条	12	平成21年1月
S022	プロスペクト中央林間	14	平成21年1月
S023	スカイヒルズN15	2	平成21年1月
S024	スカイヒルズ栄町	4	平成21年1月
S025	ドーマー千歳	3	平成21年1月
S026	スカイヒルズ高台I	4	平成21年1月
S027	エクセリア池袋WEST II	10	平成21年1月
S028	プロスペクト門前仲町	19	平成21年1月
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	14	平成21年1月
S030	プロスペクト中之島	12	平成21年1月
S031	プロスペクト荻窪	11	平成21年1月
S032	プロスペクト武蔵新城	12	平成21年1月

物件番号	物件の名称	予想損失率 (%) (注1)	地震リスク調査 PML算出年月
F001	プロスペクト清澄庭園	15	平成21年1月
F002	パークテラス恵比寿	11	平成21年1月
F003	BELNOS 34	12	平成21年1月
F004	プロスペクト道玄坂	9	平成21年1月
F005	ユーハウス代官町	11	平成21年1月
F006	ユーハウス御器所	10	平成21年1月
F007	エンゼルハイム西六郷第2	11	平成21年1月
F008	プロスペクト恩賜公園(注2)	25	平成21年1月
F009	ディム橋本	13	平成21年1月
F010	SKレジデンス	11	平成21年1月
F012	プロスペクト浦和常盤	5	平成21年1月
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	17	平成21年1月
F017	リビングステージ南仙台	7	平成21年1月
F019	プロスペクト・グラース広尾	7	平成21年1月
F020	プロスペクト桂	7	平成21年1月
F021	クラウンハイム西田辺	11	平成21年1月
F022	高砂関式番館	11	平成21年1月
F023	プロスペクト町屋	14	平成21年1月
F024	プロスペクト初台	8	平成21年1月
F025	プロスペクト森下	11	平成21年1月
F026	プロスペクト西巣鴨	10	平成21年1月
F027	パレドール円山	2	平成21年1月
F028	プロスペクト川崎	10	平成21年1月
F029	プロスペクト日本橋小網町	12	平成21年1月
ポートフォリオ全体		7.6	

(注1)「予想損失率」とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想損失率には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。本書においては、想定した予定使用期間（50年）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年に一度の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

(注2)本投資法人は、当該物件について地震保険を付保しています。



## (6) テナント等の概要

## ① 個別不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要

物件 番号	物件の名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント 数	不動産賃貸事業 収益 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%)
S001	TKフラッツ渋谷	6,903.54	6,081.70	1	182	8.1
S002	プロスペクト東雲橋	4,849.20	4,739.21	1	109	4.9
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,650.87	1	52	2.3
S005	プロスペクト大森海岸	2,478.04	2,446.04	1	57	2.6
S006	アプレスト新大阪	2,984.64	2,361.96	43	94	4.2
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	37	1.7
S008	六本木ライズハウス	1,209.87	1,005.55	1	30	1.3
S009	プロスペクト日本橋本町	1,290.49	1,247.56	1	32	1.4
S011	フレグランズ川崎	1,065.96	995.96	1	22	1.0
S012	アプレスト桜川	1,009.92	967.92	1	18	0.8
S013	ドーム高峯	946.04	708.58	1	9	0.4
S014	ドーム四ッ谷	765.90	724.90	1	10	0.5
S015	TKフラッツ田園調布アネックス(注1)	—	—	—	4	0.2
S016	アプレストながせ	532.98	491.98	24	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1,539.41	1,307.17	1	16	0.7
S018	プロスペクト豊中服部	986.34	986.34	1	15	0.7
S019	プロスペクト美章園	901.15	840.47	1	12	0.6
S020	プロスペクト下鴨	675.51	613.41	1	11	0.5
S021	プロスペクト河原町五条	1,528.12	1,333.09	1	25	1.1
S022	プロスペクト中央林間	1,098.24	1,052.48	1	23	1.1
S023	スカイヒルズN15	4,754.86	4,754.86	1	32	1.4
S024	スカイヒルズ栄町	6,775.39	6,775.39	1	38	1.7
S025	ドーマー千歳	3,383.02	3,383.02	1	25	1.1
S026	スカイヒルズ高台 I	4,712.47	4,712.47	1	35	1.6
S027	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,318.72	1	32	1.4
S028	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,715.80	1	39	1.8
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	3,032.27	2,774.91	1	59	2.6
S030	プロスペクト中之島	1,572.48	1,547.52	1	31	1.4
S031	プロスペクト荻窪	1,106.63	1,031.55	1	25	1.1
S032	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	42	1.9
F001	プロスペクト清澄庭園	5,556.73	5,481.44	1	96	4.3
F002	パークテラス恵比寿	2,705.09	2,529.16	1	73	3.3
F003	BELNOS 34	5,321.89	4,271.21	1	81	3.6
F004	プロスペクト道玄坂	2,058.53	1,573.95	1	53	2.4
F005	ユーハウス代官町	5,944.44	5,399.36	1	58	2.6
F006	ユーハウス御器所	5,127.19	4,484.17	1	54	2.4
F007	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,776.64	1	53	2.4
F008	プロスペクト恩賜公園	2,033.77	1,995.70	1	41	1.8
F009	ディム橋本	3,170.41	2,733.87	1	39	1.7
F010	SKレジデンス	1,624.49	1,494.23	1	34	1.5
F012	プロスペクト浦和常盤	2,468.51	0.00	1	31	1.4



物件 番号	物件の名称	平成20年 7月	平成20年 8月	平成20年 9月	平成20年 10月	平成20年 11月	平成20年 12月	平成21年 1月
S026	スカイヒルズ高台 I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST II	94.5	95.8	95.8	91.1	100.0	94.0	95.6
S028	プロスペクト門前仲町	98.3	95.0	93.5	93.5	92.1	97.2	95.8
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	95.6	95.6	92.9	92.4	91.9	91.5	91.5
S030	プロスペクト中之島	88.9	88.9	87.3	84.1	96.8	100.0	98.4
S031	プロスペクト荻窪	94.1	95.4	95.4	92.5	93.2	93.2	93.2
S032	プロスペクト武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F001	プロスペクト清澄庭園	96.3	98.7	100.0	98.6	98.6	98.6	98.6
F002	パークテラス恵比寿	93.5	92.7	92.7	97.0	94.3	89.5	93.5
F003	BELNOS 34	81.8	83.2	83.3	82.8	83.1	80.3	80.3
F004	プロスペクト道玄坂	90.8	88.8	85.3	83.1	83.7	80.7	76.5
F005	ユーハウス代官町	93.0	93.0	93.8	92.4	91.0	92.2	90.8
F006	ユーハウス御器所	86.7	84.3	85.7	85.7	85.7	87.3	87.5
F007	エンゼルハイム西六郷第2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F008	プロスペクト恩賜公園	100.0	100.0	97.9	97.9	100.0	100.0	98.1
F009	ディム橋本	93.8	91.1	93.4	93.4	86.2	84.9	86.2
F010	SKレジデンス	100.0	100.0	100.0	97.4	91.9	91.9	92.0
F012	プロスペクト浦和常盤	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0
F014	ユーハウス鶴舞 II	96.8	96.8	94.4	94.4	91.9	91.2	91.2
F017	リビングステージ南仙台	92.6	92.6	92.6	92.6	96.3	92.6	92.6
F019	プロスペクト・グララーサ広尾	91.6	92.1	90.6	92.6	94.9	92.0	87.0
F020	プロスペクト桂	96.5	96.5	93.1	93.1	96.5	96.5	96.5
F021	クラウンハイム西田辺	78.8	88.4	83.9	83.9	83.9	83.9	88.4
F022	高砂関式番館	95.7	95.7	93.4	93.4	93.4	93.4	93.4
F023	プロスペクト町屋	85.8	85.8	90.5	95.3	90.6	95.3	95.3
F024	プロスペクト初台	86.6	95.2	100.0	96.1	86.6	96.1	100.0
F025	プロスペクト森下	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6	94.7	93.9
F026	プロスペクト西巣鴨	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F027	パレドール円山	75.4	78.3	76.1	72.7	73.3	72.0	73.3
F028	プロスペクト川崎	100.0	100.0	100.0	97.9	100.0	100.0	100.0
F029	プロスペクト日本橋小網町	100.0	91.4	92.7	92.7	92.7	92.7	89.9

(注) 稼働率は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

## (7) 個別資産の収益状況

個別資産の収益状況は以下のとおりです。なお、賃貸NOIは、個別不動産の不動産賃貸事業損益に減価償却費を加えた数値を記載しています。金額は、千円未満を切り捨てにより記載しています。

(単位：千円)

	S001 TKフラッツ渋谷	S002 プロスペクト東 雲橋	S004 メゾン・ド・ヴ イレ高輪魚らん 坂	S005 プロスペクト大 森海岸	S006 アブレスト新大 阪
不動産賃貸事業収益	182,799	109,814	52,489	57,903	94,587
賃貸事業収入	174,320	103,774	49,689	56,165	92,787
その他賃貸事業収入	8,478	6,040	2,800	1,738	1,800
不動産賃貸事業費用	89,296	49,495	17,066	20,322	67,403
公租公課	10,906	4,928	1,909	2,346	3,736
諸経費	13,988	5,958	3,689	4,228	2,685
業務管理費	16,621	10,387	3,369	2,787	34,384
水道光熱費	6,968	1,267	469	694	5,482
修繕費	8,034	3,568	1,093	903	1,164
減価償却費	32,777	23,385	6,534	9,362	19,949
不動産賃貸事業損益	93,502	60,319	35,423	37,581	27,184
賃貸NOI	126,280	83,704	41,957	46,943	47,134

	S007 メゾン・ド・ヴ イレ中目黒	S008 六本木ライズハ ウス	S009 プロスペクト日 本橋本町	S011 フレグランス川 崎	S012 アブレスト桜川
不動産賃貸事業収益	37,671	30,259	32,087	22,087	18,173
賃貸事業収入	36,134	29,372	30,319	21,295	17,973
その他賃貸事業収入	1,537	887	1,767	791	200
不動産賃貸事業費用	12,544	12,607	13,906	10,670	9,410
公租公課	1,406	1,460	1,658	1,162	934
諸経費	2,497	2,076	2,150	1,594	1,337
業務管理費	1,976	2,237	2,584	1,740	806
水道光熱費	639	408	552	302	734
修繕費	756	1,048	484	430	96
減価償却費	5,267	5,377	6,475	5,441	5,501
不動産賃貸事業損益	25,127	17,651	18,181	11,416	8,763
賃貸NOI	30,395	23,028	24,656	16,857	14,264

	S013 ドーム高峯	S014 ドーム四ツ谷	S015 TKフラッツ田園 調布アネックス	S016 アプレストなが せ	S017 リビングステー ジ東仙台
不動産賃貸事業収益	9,714	10,251	4,098	8,701	16,587
賃貸事業収入	9,340	10,211	3,943	8,701	16,110
その他賃貸事業収入	374	40	155	—	477
不動産賃貸事業費用	6,181	4,435	2,897	5,692	10,837
公租公課	696	560	295	474	1,182
諸経費	1,306	1,210	686	309	1,925
業務管理費	538	469	397	1,568	1,038
水道光熱費	436	396	138	442	818
修繕費	1,025	408	337	324	759
減価償却費	2,178	1,390	1,041	2,573	5,112
不動産賃貸事業損益	3,532	5,816	1,201	3,009	5,750
賃貸NOI	5,711	7,206	2,242	5,583	10,862

(注1)TKフラッツ田園調布アネックスは、平成20年10月30日までの運用です。

	S018 プロスペクト豊 中服部	S019 プロスペクト美 章園	S020 プロスペクト下 鴨	S021 プロスペクト河 原町五条	S022 プロスペクト中 央林間
不動産賃貸事業収益	15,063	12,785	11,266	25,239	23,711
賃貸事業収入	15,058	12,468	11,156	24,554	21,831
その他賃貸事業収入	4	316	110	684	1,879
不動産賃貸事業費用	7,858	6,491	6,879	13,542	13,626
公租公課	1,172	910	696	1,721	1,458
諸経費	1,340	1,357	1,341	2,333	2,238
業務管理費	300	479	456	1,505	1,423
水道光熱費	404	143	514	1,071	431
修繕費	—	244	444	156	658
減価償却費	4,640	3,357	3,427	6,753	7,415
不動産賃貸事業損益	7,204	6,293	4,386	11,697	10,084
賃貸NOI	11,845	9,651	7,813	18,451	17,500

	S023 スカイヒルズN15	S024 スカイヒルズ栄 町	S025 ドリーミー千歳	S026 スカイヒルズ高 台 I	S027 エクセリア池袋 WEST II
不動産賃貸事業収益	32,076	38,591	25,653	35,270	32,225
賃貸事業収入	32,076	38,591	25,653	35,270	30,075
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	2,149
不動産賃貸事業費用	12,842	15,101	8,793	12,821	13,547
公租公課	3,866	4,655	2,374	3,066	821
諸経費	1,194	1,249	1,144	3,482	2,644
業務管理費	500	500	500	500	3,150
水道光熱費	40	42	—	1,051	512
修繕費	345	192	157	196	593
減価償却費	6,895	8,462	4,617	4,523	5,825
不動産賃貸事業損益	19,233	23,489	16,859	22,449	18,677
賃貸NOI	26,128	31,951	21,477	26,973	24,503

	S028 プロスペクト門 前仲町	S029 プロスペクト KALON三ノ輪	S030 プロスペクト中 之島	S031 プロスペクト荻 窪	S032 プロスペクト武 蔵新城
不動産賃貸事業収益	39,493	59,669	31,545	25,806	42,045
賃貸事業収入	37,056	58,518	31,421	25,320	42,045
その他賃貸事業収入	2,436	1,150	124	485	—
不動産賃貸事業費用	15,153	28,012	21,864	10,834	14,550
公租公課	1,197	927	2,251	697	—
諸経費	2,721	5,188	4,057	2,156	3,131
業務管理費	2,755	2,722	3,568	861	1,110
水道光熱費	373	858	455	393	420
修繕費	1,168	729	658	526	—
減価償却費	6,937	17,587	10,873	6,199	9,889
不動産賃貸事業損益	24,339	31,656	9,680	14,971	27,495
賃貸NOI	31,277	49,243	20,553	21,171	37,384

	F001 プロスペクト清 澄庭園	F002 パークテラス恵 比寿	F003 BELNOS 34	F004 プロスペクト道 玄坂	F005 ユーハウス代官 町
不動産賃貸事業収益	96,697	73,659	81,167	53,411	58,641
賃貸事業収入	92,921	70,764	75,831	51,273	57,616
その他賃貸事業収入	3,776	2,895	5,336	2,138	1,025
不動産賃貸事業費用	38,336	30,194	45,209	19,274	44,186
公租公課	6,228	3,303	6,992	1,216	3,478
諸経費	5,365	4,048	6,203	2,480	2,805
業務管理費	5,041	5,563	7,113	2,656	2,722
水道光熱費	1,233	698	3,045	588	994
修繕費	2,605	2,747	4,890	3,090	22,809
減価償却費	17,862	13,832	16,963	9,242	11,376
不動産賃貸事業損益	58,360	43,465	35,957	34,136	14,455
賃貸NOI	76,223	57,297	52,921	43,379	25,831

	F006 ユーハウス御器 所	F007 エンゼルハイム 西六郷第2	F008 プロスペクト恩 賜公園	F009 ディム橋本	F010 SKレジデンス
不動産賃貸事業収益	54,596	53,829	41,487	39,256	34,784
賃貸事業収入	52,716	52,924	40,699	36,333	33,872
その他賃貸事業収入	1,880	904	788	2,923	911
不動産賃貸事業費用	27,540	22,708	17,087	19,361	14,871
公租公課	4,342	3,134	606	2,169	1,944
諸経費	4,052	5,830	3,423	2,739	3,559
業務管理費	2,986	2,028	1,307	2,794	1,674
水道光熱費	1,574	420	436	467	662
修繕費	4,096	1,199	193	3,484	1,606
減価償却費	10,487	10,095	11,120	7,705	5,424
不動産賃貸事業損益	27,056	31,120	24,400	19,895	19,912
賃貸NOI	37,544	41,216	35,520	27,600	25,337

	F012 プロスペクト浦 和常盤	F014 ユーハウス鶴舞 II	F017 リビングステー ジ南仙台	F019 プロスペクト・ グラサ広尾	F020 プロスペクト桂
不動産賃貸事業収益	31,822	29,692	12,456	119,275	22,757
賃貸事業収入	24,825	25,086	12,325	112,631	21,771
その他賃貸事業収入	6,997	4,606	131	6,644	986
不動産賃貸事業費用	10,581	12,483	7,520	46,580	11,974
公租公課	1,964	2,010	1,080	2,066	1,372
諸経費	656	2,548	1,487	4,791	2,326
業務管理費	879	930	615	6,211	897
水道光熱費	20	275	634	915	1,108
修繕費	—	1,024	359	2,638	1,280
減価償却費	7,060	5,693	3,344	29,957	4,989
不動産賃貸事業損益	21,240	17,209	4,935	72,695	10,782
賃貸NOI	28,301	22,903	8,279	102,652	15,771

	F021 クラウンハイム 西田辺	F022 高砂関式番館	F023 プロスペクト町 屋	F024 プロスペクト初 台	F025 プロスペクト森 下
不動産賃貸事業収益	17,305	35,899	20,311	19,872	45,603
賃貸事業収入	16,505	35,104	17,159	19,391	44,970
その他賃貸事業収入	800	794	3,152	481	633
不動産賃貸事業費用	9,340	19,755	12,360	9,871	17,918
公租公課	928	3,135	161	407	362
諸経費	1,585	2,829	2,355	2,129	2,487
業務管理費	966	1,116	2,186	2,540	1,542
水道光熱費	377	1,581	350	222	645
修繕費	2,005	1,632	329	304	820
減価償却費	3,477	9,459	6,976	4,268	12,059
不動産賃貸事業損益	7,964	16,143	7,951	10,001	27,684
賃貸NOI	11,442	25,603	14,927	14,269	39,744

	F026 プロスペクト西 巢鴨	F027 パレドール円山	F028 プロスペクト川 崎	F029 プロスペクト日 本橋小網町
不動産賃貸事業収益	39,660	39,594	64,945	29,654
賃貸事業収入	39,660	38,943	56,998	28,922
その他賃貸事業収入	—	650	7,947	731
不動産賃貸事業費用	13,005	25,545	27,839	13,849
公租公課	166	3,585	2,799	513
諸経費	2,783	5,927	3,186	2,169
業務管理費	—	1,715	5,554	1,677
水道光熱費	360	1,712	814	357
修繕費	—	1,723	94	293
減価償却費	9,695	10,879	15,390	8,837
不動産賃貸事業損益	26,654	14,048	37,106	15,804
賃貸NOI	36,349	24,928	52,497	24,642

(8) 主要な不動産及び信託不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかると不動産及び信託不動産のうち、平成21年1月期（第7期）の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める該当物件はありません。

(9) ポートフォリオの分散状況

保有資産の地域別及び築年数別の分散状況は以下のとおりです。

① 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	価格比率 (%) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	面積比率 (%) (注3)
東京23区	24	44,815	65.9	60,790.65	45.8
東京圏（東京23区を除きます。）	6	6,141	9.0	13,035.68	9.8
上記以外の地方（注1）	23	17,044	25.1	58,982.25	44.4
合計	53	68,000	100.0	132,808.58	100.0

(注1) 政令指定都市（東京圏に属するものを除きます。）、県庁所在地（東京圏に属するものを除きます。）及びこれに準ずる都市並びにこれらの都市へ通勤可能な市町村をいいます。

(注2) 売買契約に記載された売買代金（消費税を除きます。）を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

(注3) 全ての取得資産の取得価格に対する地域毎の取得価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する地域毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 各不動産及び信託不動産について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含みません。

② 築年数別

築年数	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	価格比率 (%) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注2)
1年以下	1	1,230	1.8	1,855.03	1.4
1年超5年以下	21	27,424	40.3	39,300.36	29.6
5年超10年以下	14	22,428	33.0	40,946.63	30.8
10年超	17	16,918	24.9	50,706.56	38.2
合計	53	68,000	100.0	132,808.58	100.0

(注1) 売買契約に記載された売買代金（消費税を除きます。）を記載しています。なお、百万円未満については切り捨てています。

(注2) 全ての取得資産の取得価格に対する築年数毎の取得価格の総額の比率、及び総賃貸可能面積に対する築年数毎の総賃貸可能面積の比率をそれぞれ記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 各不動産及び信託不動産について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含みません。



(10) 主要なテナントの概要

平成21年1月期(第7期)末保有資産にかかる不動産及び信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積と月額賃料総額は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。かかるテナントはいずれもマスターリース会社です。

テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率 (%) (注2)	月額賃料総額 (千円) (注3)	月額賃料総額に占める当該テナントの月額賃料総額の比率 (%) (注4)
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	49,554.67	41.2	149,574	44.5
株式会社東急コミュニティー	不動産業	33,659.19	28.0	47,182	14.1
三井不動産住宅リース株式会社(注1)	不動産業	16,133.65	13.4	55,532	16.5
主要テナントの合計		99,347.51	82.5	252,289	75.1
全体ポートフォリオの合計		132,808.58	100.0	335,767	100.0

(注1)三井不動産住宅リース株式会社は、平成15年4月1日の三井不動産販売株式会社の会社分割により、同社のリースマンション事業を承継しています。そのため、マスターリース契約書上の賃借人名が三井不動産販売株式会社となっているものがあります。

(注2)総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率につきましては、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)月額賃料総額に占める当該テナントの月額賃料総額の比率につきましては、小数点第2位を四捨五入して記載しています。