

第7期 資産運用報告

自 平成20年8月1日
至 平成21年1月31日



プロスペクト・リート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、今後も更に充実を図ってまいります。

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

プロスペクト・リート投資法人

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

エクセリア池袋WEST II

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・リート投資法人並びにプロスペクト・リート・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、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7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7期（自：平成20年8月1日 至：平成21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1物件を売却した結果、当期末時点での資産規模は53物件、取得価格総額は68,000百万円となりました。

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・リート投資法人
執行役員 西吉 健夫

CONTENTS

第7期資産運用報告

I 投資法人の概要及び決算ハイライト	3
II 資産運用報告	9
III 貸借対照表	26
IV 損益計算書	28
V 投資主資本等変動計算書	29
VI 注記表	30
VII 金銭の分配に係る計算書	36
VIII 会計監査人の監査報告書	37
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	38



投資法人の概要

本投資法人は、平成21年4月10日開催の本投資法人第4回投資主総会での投資法人規約変更議案の承認可決により、資産運用の対象となる資産の種類及び範囲について変更を行いました。この変更は、投資主利益の最大化に資するよう、市場環境の変化に対応した機動的な投資行動を可能とすることを目的としています。また、同承認可決により商号の変更も行い、新商号を、プロスペクト・リート投資法人としました（旧商号はプロスペクト・レジデンシャル投資法人）。

*変更後の規約 第29条（投資態度）2.「本投資法人は、主たる用途を住宅、オフィス又は商業施設とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産に対して投資することを原則とする。但し、上記以外を主たる用途とする不動産及びそれを裏付けとする不動産関連資産についても投資することができる。」

分散投資

物件規模、物件タイプ、地域など、ポートフォリオの分散を図りながら、幅広く投資機会を追求しております。当期末時点では優良な不動産物件53物件に投資しております。

収益性を重視した物件取得

物件の取得に際しては、短期間で稼働率の上昇が見込める築浅物件、固定賃料物件など、不動産の特性を見極め、収益性を重視して取得しております。

内部成長の実現

大規模修繕やリノベーションを実施し、物件の価値向上に努めてまいります。また、建物管理費等のコストカットや賃料の引き上げにも積極的に取り組んでまいります。

	第4期 平成19年7月期	第5期 平成20年1月期	第6期 平成20年7月期	第7期 平成21年1月期
営業収益	2,148 百万円	2,330 百万円	2,499 百万円	2,254 百万円
賃貸事業収益	2,001 百万円	2,246 百万円	2,341 百万円	2,254 百万円
営業利益	972 百万円	1,057 百万円	1,114 百万円	902 百万円
経常利益	710 百万円	663 百万円	711 百万円	451 百万円
当期純利益	709 百万円	662 百万円	710 百万円	448 百万円
総資産額	67,589 百万円	74,343 百万円	72,770 百万円	71,767 百万円
負債総額	32,272 百万円	39,140 百万円	37,507 百万円	36,786 百万円
純資産額	35,316 百万円	35,203 百万円	35,262 百万円	34,980 百万円
1口当たり分配金	9,448 円	8,820 円	9,458 円	5,970 円

第7期分配金

5,970 円

(注)第7期の運用期間は、平成20年8月1日から平成21年1月31日までの184日間です。

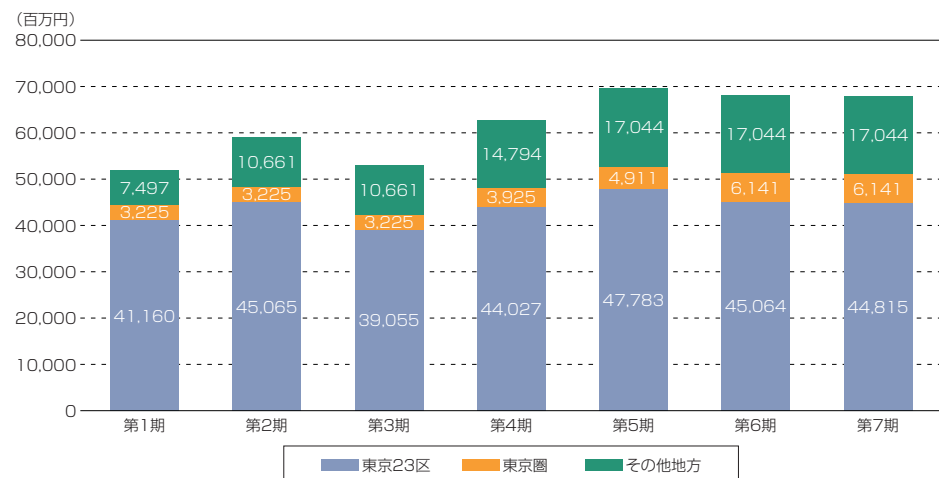
当期の日本経済は、サブプライムローン問題に端を発した金融危機が实体经济にも波及し世界的な経済危機にまで深刻化するなか、平成20年10-12月期の実質GDPが2桁の落ち込みとなるなど、厳しい状況となりました。今後も早期の回復が非常に見込みにくい状況となっています。投資環境についても、金融情勢の急速な悪化を背景に、不動産売買マーケットが大きく縮小し、買い手不在とも言える厳しさとなっています。賃貸住宅市場については、賃貸オフィス市場のような急速な悪化はみられないものの、東京都心部の高額物件など一部で悪化の傾向が出始める一方、都市周辺部などの手頃な優良賃貸物件では、根強い需要を背景に比較的堅調に推移し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

当期において本投資法人は、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。

■ 資産規模の推移



■ 1物件の譲渡

物件名	譲渡日	譲渡価額(注)	帳簿価額	不動産売却損
TKフラッツ田園調布アネックス	平成20年10月30日	225百万円	244百万円	△20百万円

(注) 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。

■ 内部成長戦略

■ 戦略的なPM変更

物件の特性等を鑑み、PM会社の入替えを行ってまいります。

■ 物件収益力の向上

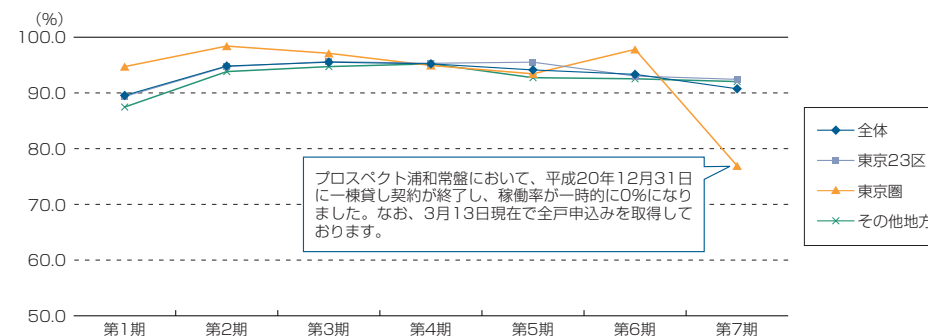
物件の特性や市場動向を鑑み、物件収益力の向上に積極的に努めてまいります。

■ 大規模修繕の実施

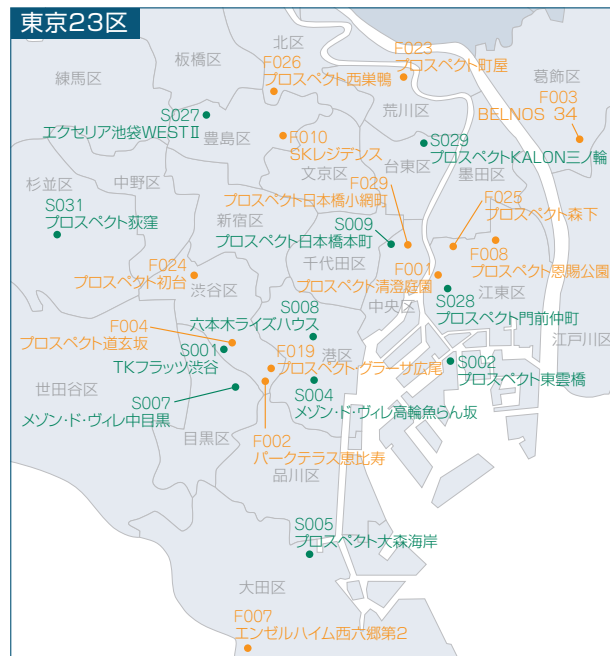
第6期から第7期にかけて、ユーハウス代官町の大規模修繕を実施し、物件価値の維持・向上に努めてまいりました。第8期は、プロスペクト浦和常盤、ユーハウス鶴舞Ⅱの大規模修繕を実施致します。

(注) 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。

■ 地域別稼働率(面積ベース)の推移



プロスペクト浦和常盤において、平成20年12月31日に一棟貸し契約が終了し、稼働率が一時的に0%になりました。なお、3月13日現在で全戸申込みを取得しております。



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

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

東京圏(東京23区除く)

- S011 フレグランズ川崎
- S022 プロスペクト中央林間
- S032 プロスペクト武蔵新城
- S013 ドーム高峯
- S014 ドーム四ツ谷
- F009 ティム橋本
- F012 プロスペクト浦和常盤(注)
- F028 プロスペクト川崎

名古屋

- 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
- S013 ドーム高峯
- S014 ドーム四ツ谷
- 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

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

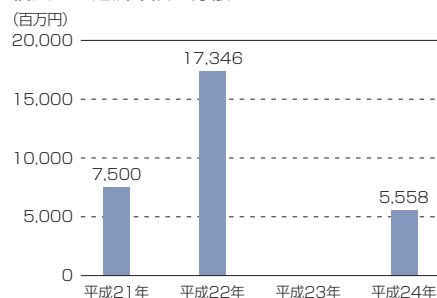
物件番号	物件の名称	住所表示	建築時期	取得価格(百万円)	賃貸可能面積(m ²)	賃貸可能戸数(戸)	投資比率(%)
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	平成14年11月	6,399	6,903.54	194	9.4
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	平成16年3月	3,353	4,849.20	171	4.9
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	平成11年3月	1,768	1,778.37	70	2.6
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	平成15年2月	1,807	2,478.04	89	2.7
S006	アプレスト新大阪	大阪府大阪市淀川区	平成8年3月	1,826	2,984.64	92	2.7
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	平成11年2月	1,189	1,275.00	50	1.7
S008	六本木ライズハウス	東京都港区	平成15年3月	1,184	1,209.87	34	1.7
S009	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	平成16年11月	1,070	1,290.49	50	1.6
S011	フレグランズ川崎	神奈川県川崎市川崎区	平成15年9月	624	1,065.96	45	0.9
S012	アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区	平成12年8月	516	1,009.92	48	0.8
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市中区	平成1年3月	322	946.04	36	0.5
S014	ドーム四ツ谷	愛知県名古屋市中区	昭和63年2月	275	765.90	36	0.4
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市	平成11年3月	209	532.98	26	0.3
S017	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市宮城野区	平成8年7月	435	1,539.41	52	0.6
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	平成17年12月	396	986.34	34	0.6
S019	プロスペクト美章園	大阪府大阪市東住吉区	平成17年10月	376	901.15	26	0.6
S020	プロスペクト下鴨	京都府京都市左京区	平成18年2月	411	675.51	31	0.6
S021	プロスペクト河原町五条	京都府京都市下京区	平成19年1月	803	1,528.12	52	1.2
S022	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	平成18年5月	700	1,098.24	48	1.0
S023	スカイヒルズN15	北海道札幌市北区	平成12年3月	932	4,754.86	111	1.4
S024	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	平成14年2月	1,115	6,775.39	135	1.6
S025	ドーム千歳	北海道千歳市	平成11年3月	592	3,383.02	111	0.9
S026	スカイヒルズ高台I	北海道千歳市	平成4年1月	691	4,712.47	120	1.0
S027	エクセリア池袋WESTII	東京都豊島区	平成18年9月	1,020	1,379.52	48	1.5
S028	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	平成19年1月	1,250	1,790.56	62	1.8
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	平成19年2月	1,930	3,032.27	82	2.8
S030	プロスペクト中之島	大阪府大阪市北区	平成18年8月	1,000	1,572.48	63	1.5
S031	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	平成19年2月	880	1,106.63	40	1.3
S032	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市中原区	平成20年5月	1,230	1,855.03	85	1.8
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	平成14年2月	2,780	5,556.73	77	4.1
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	平成12年10月	2,712	2,705.09	51	4.0
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	平成3年5月	2,534	5,321.89	100	3.7
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	平成17年2月	2,294	2,058.53	47	3.4
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市中区	昭和61年3月	1,548	5,944.44	96	2.3
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市中区	平成3年2月	1,406	5,127.19	78	2.1
F007	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	平成9年5月	1,401	2,776.64	40	2.1
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	平成17年2月	1,196	2,033.77	61	1.8
F009	ティム橋本	神奈川県相模原市	昭和62年8月	992	3,170.41	92	1.5
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	平成2年2月	1,020	1,624.49	30	1.5
F012	プロスペクト浦和常盤(注1)	埼玉県さいたま市浦和区	平成5年2月	878	2,468.51	30	1.3
F014	ユーハウス鶴舞II	愛知県名古屋市中区	平成3年2月	685	2,262.63	34	1.0
F017	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市太白区	平成7年4月	275	1,277.10	27	0.4
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	東京都渋谷区	平成17年11月	3,905	3,846.27	112	5.7
F020	プロスペクト桂	京都府京都市西京区	平成8年3月	570	1,769.96	29	0.8
F021	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市阿倍野区	平成16年1月	601	1,517.86	22	0.9
F022	高砂関式番館	宮城県仙台市宮城野区	平成7年2月	810	3,336.52	41	1.2
F023	プロスペクト町屋	東京都荒川区	平成18年8月	547	1,169.37	21	0.8
F024	プロスペクト初台	東京都渋谷区	平成18年2月	730	817.71	22	1.1
F025	プロスペクト森下	東京都江東区	平成18年1月	1,480	2,399.23	45	2.2
F026	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	平成18年6月	1,419	2,023.42	42	2.1
F027	バルドール円山	北海道札幌市中央区	平成1年11月	1,250	4,678.32	64	1.8
F028	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市幸区	平成18年8月	1,717	3,377.53	52	2.5
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	平成19年3月	946	1,364.02	37	1.4
合 計				68,000	132,808.58	3,291	100.0

(注1) 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」から物件の名称が変更されています。
 (注2) 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。

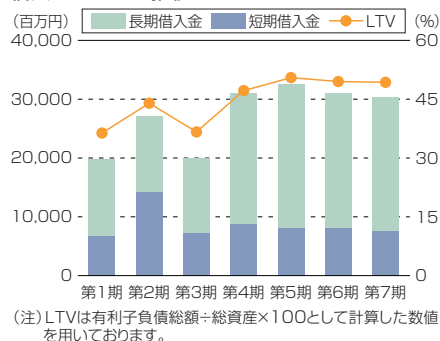
■ 財務の安定化

本投資法人は引き続き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。

借入金の返済年限の分散

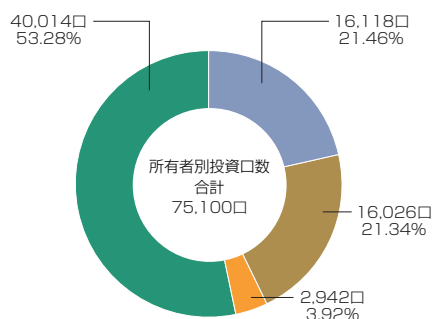


借入金とLTVの推移

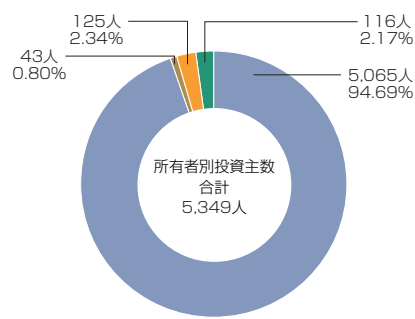


■ 所有者別投資主の構成

所有者別投資口数



所有者別投資主数



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月
営業収益	百万円	2,231	2,148	2,330	2,499	2,254
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,905)	(2,001)	(2,246)	(2,341)	(2,254)
営業費用	百万円	1,227	1,176	1,273	1,384	1,351
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(852)	(918)	(984)	(1,102)	(1,053)
営業利益	百万円	1,003	972	1,057	1,114	902
経常利益	百万円	744	710	663	711	451
当期純利益	百万円	743	709	662	710	448
総資産額	百万円	56,755 (対前期比 △11.0%)	67,589 (対前期比 19.1%)	74,343 (対前期比 10.0%)	72,770 (対前期比 △2.1%)	71,767 (対前期比 △1.4%)
純資産額	百万円	35,368 (対前期比 0.3%)	35,316 (対前期比 △0.1%)	35,203 (対前期比 △0.3%)	35,262 (対前期比 0.2%)	34,980 (対前期比 △0.8%)
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口当たり当期純利益 (注1)	円	9,901	9,448	8,819	9,458	5,969
1口当たり純資産額	円	470,950	470,265	468,752	469,544	465,782
分配総額	百万円	743	709	662	710	448
1口当たり分配金額	円	9,901	9,448	8,820	9,458	5,970
(うち1口当たり利益分配金)	円	(9,901)	(9,448)	(8,820)	(9,458)	(5,970)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	-	-	-	-	-
総資産経常利益率 (注2)	%	1.2	1.1	0.9	1.0	0.6
(年換算) (注3)	%	(2.5)	(2.3)	(1.9)	(1.9)	(1.2)
自己資本利益率 (注4)	%	2.1	2.0	1.9	2.0	1.3
(年換算) (注3)	%	(4.2)	(4.0)	(3.7)	(4.0)	(2.5)
自己資本比率 (注5)	%	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%)	48.5 (対前期増減 1.1%)	48.7 (対前期増減 0.3%)
配当性向 (注6)	%	99.9	99.9	100.0	99.9	100.0
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
投資物件数	件	39	49	54	54	53
総賃貸可能面積	m ²	93,795	122,497	133,950	133,238	132,808
期末テナント数	件	114	124	127	125	118
期末稼働率 (注7)	%	95.5	95.2	94.1	93.2	90.7
減価償却費	百万円	386	416	482	503	485
資本的支出額	百万円	25	93	90	42	105
賃貸NOI (Net Operating Income) (注8)	百万円	1,439	1,500	1,744	1,743	1,686

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。
 (注2) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100
 (注3) 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、第6期は会計計算期間182日により年換算した数値、第7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4) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100
 (注5) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100
 (注6) 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7) 「期末稼働率」欄には、各期末現在における個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積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8) 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9) 金額については、記載未満の数値を四捨五入して表示しています。各種比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

2. 当期の資産運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

プロスペクト・レジデンシャル投資法人（現 プロスペクト・リート投資法人、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（現 プロスペクト・リート・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ました（銘柄コード8969）。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

当期の日本経済は、サブプライムローン問題に端を発した金融危機が实体经济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開始する一方、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、売却も行っていきます。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。

(3) 資金調達の概要

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。

(4) 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未処分利益の全額を配当することとし、投資口1口当たりの分配金は5,970円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間に於ける発行済投資口数及び出資総額の増減は、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口当たり発行価格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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年1月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月
最高	440,000円	482,000円	425,000円	382,000円	290,000円
最低	348,000円	390,000円	294,000円	215,000円	38,900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5,970円といたしました。

項目	期別		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)
当期末処分利益総額			743,576千円	709,564千円	662,390千円	710,320千円	448,355千円
利益留保額			11千円	19千円	8千円	24千円	8千円
金銭の分配金総額			743,565千円	709,544千円	662,382千円	710,295千円	448,347千円
(1口当たり分配金)			(9,901円)	(9,448円)	(8,820円)	(9,458円)	(5,970円)
うち利益分配金総額			743,565千円	709,544千円	662,382千円	710,295千円	448,347千円
(1口当たり利益分配金)			(9,901円)	(9,448円)	(8,820円)	(9,458円)	(5,970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

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。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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。

(3) 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。

(4) 情報開示

迅速かつ適切な情報開示体制の確立・強化を目的に、資産運用会社はIR・企画総務部を中心に、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、投資主・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。

6. 決算期後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	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	平成20年7月31日現在	平成21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	5,375人	5,068人	4,903人	4,689人	5,349人

2. 投資口に関する事項

平成21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 (%)
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	8,537	11.4
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	5,961	7.9
プロスペクト ジャパン ファンド リミテッド	TRAFALGAR COURT, LES BANQUES, ST. PETER PORT, GUERNSEY CHANNEL ISLANDS, U.K.	5,331	7.1
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, U.K.	3,828	5.1
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.	3,384	4.5
シージーエムエル アイビーピーウキョウ クライアントセキュリティーズアカウント	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 5LB	3,175	4.2
シージーエムエル アイビーピー カスタマーコラテラルアカウント	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 5LB	2,783	3.7
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.	2,656	3.5
ピーエヌビー バリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ	23, AVENUE DE LA PORTE NEUVEL- 2085 LUXEMBOURG	2,328	3.1
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地2丁目9-12	2,158	2.9
合計		40,141	53.5

3. 役員等に関する事項

(1) 平成21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	役員等の氏名又は名称	主要な兼務等	当該営業期間における 役員毎の報酬の総額 (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・弁理士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人		13,200

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己、又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。本投資法人の執行役員は平成19年4月11日に開催された本投資法人第3回投資主総会において選任されました。本投資法人の監督役員は平成19年4月11日に開催された本投資法人第3回投資主総会において選任されました。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針
投信法の定めに従い、諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
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 (注)
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
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社あおぞら銀行

(注) 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21年4月10日付でプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社に商号変更しています。

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

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。

資産の種類	用途	第6期 (平成20年7月31日現在)		第7期 (平成21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	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. 主要な保有資産

平成21年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価格上位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	6,295	6,903.54	6,081.70	88.1	81	住居
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	4,032	3,846.27	3,344.94	87.0	53	住居
S002	プロスペクト東雲橋	3,277	4,849.20	4,739.21	97.7	49	住居
F001	プロスペクト清澄庭園	2,734	5,556.73	5,481.44	98.6	43	住居
F002	パークテラス恵比寿	2,672	2,705.09	2,529.16	93.5	33	住居
F003	BELNOS 34	2,431	5,321.89	4,271.21	80.3	36	住居
F004	プロスペクト道玄坂	2,264	2,058.53	1,573.95	76.5	24	住居
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	2,052	3,032.27	2,774.91	91.5	26	住居
F028	プロスペクト川崎	1,784	3,377.53	3,377.53	100.0	29	住居
S005	プロスペクト大森海岸	1,778	2,478.04	2,446.04	98.7	26	住居
合計		29,324	40,129.09	36,620.09	91.3	39.9	

3. 不動産等組入資産明細

平成21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	5,300	6,295
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	3,360	3,277
S004	メゾン・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	1,650	1,753
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	1,690	1,778
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	1,684	1,755
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	1,120	1,179
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	992	1,168
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	892	1,050
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	613	610
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	451	500
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	233	333

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	203	274
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	164	203
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	368	441
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	404	413
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	336	391
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	339	427
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	683	822
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	553	708
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	877	978
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	939	1,166
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	518	622
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	639	735
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	959	1,049
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	1,180	1,313
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	1,770	2,052
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	860	1,042
S031	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	不動産信託受益権	1,106.63	784	917
S032	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市中原区	不動産信託受益権	1,855.03	1,170	1,270
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	2,690	2,734
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	2,380	2,672
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	不動産信託受益権	5,321.89	1,960	2,431
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	1,830	2,264
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	1,405	1,596
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	1,197	1,451
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	1,319	1,365
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	1,190	1,161
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	823	999
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	不動産信託受益権	1,624.49	912	1,037
F012	プロスペクト浦和常盤(注2)	埼玉県さいたま市浦和区	不動産信託受益権	2,468.51	652	857
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	536	670
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	244	282
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	東京都渋谷区	不動産信託受益権	3,846.27	4,110	4,032
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	494	589
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	483	629
F022	高砂関式番館	宮城県仙台市宮城野区	不動産	3,336.52	703	831
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	497	583
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	603	737
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	1,340	1,498
F026	プロスペクト西果鴨	東京都北区	不動産信託受益権	2,023.42	1,300	1,439
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	973	1,300
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	1,650	1,784
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	1,364.02	929	985
合計				132,808.58	60,955	68,473

(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、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期末算定価額を記載しています。

(注2) 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。

(注3) 金額については、記載未満の数値を切捨てて表示しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	物件の名称	第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)				第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
		S001	TKフラッツ渋谷	1	85.2	185	7.9	1	88.1
S002	プロスペクト東雲橋	1	90.8	113	4.9	1	97.7	109	4.9
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	-	-	35	1.5	-	-	-	-
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1	97.1	53	2.3	1	92.8	52	2.3
S005	プロスペクト大森海岸	1	100.0	62	2.7	1	98.7	57	2.6
S006	アプレスト新大阪	47	84.3	101	4.3	43	79.1	94	4.2
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	100.0	38	1.6	1	98.0	37	1.7
S008	六本木ライズハウス	1	87.9	32	1.4	1	83.1	30	1.3
S009	プロスペクト日本橋本町	1	92.6	33	1.4	1	96.7	32	1.4
S011	フレグランス川崎	1	96.0	22	1.0	1	93.4	22	1.0
S012	アプレスト桜川	1	95.8	19	0.8	1	95.8	18	0.8
S013	ドーム高峯	1	74.9	11	0.5	1	74.9	9	0.4
S014	ドーム四ッ谷	1	94.6	10	0.4	1	94.6	10	0.5
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	1	78.4	8	0.4	-	-	4	0.2
S016	アプレストながせ	26	100.0	8	0.4	24	92.3	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1	88.4	17	0.8	1	84.9	16	0.7
S018	プロスペクト豊中服部	1	100.0	15	0.6	1	100.0	15	0.7
S019	プロスペクト美章園	1	96.6	13	0.6	1	93.3	12	0.6
S020	プロスペクト下鴨	1	87.7	13	0.6	1	90.8	11	0.5
S021	プロスペクト河原町五条	1	85.6	26	1.1	1	87.2	25	1.1
S022	プロスペクト中央林間	1	95.8	24	1.1	1	95.8	23	1.1
S023	スカイヒルズN15	1	100.0	32	1.4	1	100.0	32	1.4
S024	スカイヒルズ栄町	1	100.0	39	1.7	1	100.0	38	1.7
S025	ドゥーミー千歳	1	100.0	25	1.1	1	100.0	25	1.1
S026	スカイヒルズ高台I	1	100.0	35	1.5	1	100.0	35	1.6
S027	エクセリア池袋WEST II	1	94.5	30	1.3	1	95.6	32	1.4
S028	プロスペクト門前仲町	1	98.3	39	1.7	1	95.8	39	1.8
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1	95.6	61	2.6	1	91.5	59	2.6
S030	プロスペクト中之島	1	88.9	32	1.4	1	98.4	31	1.4
S031	プロスペクト荻窪	1	94.1	26	1.1	1	93.2	25	1.1
S032	プロスペクト武蔵新城	1	100.0	15	0.6	1	100.0	42	1.9
F001	プロスペクト清澄庭園	1	96.3	102	4.4	1	98.6	96	4.3
F002	パークテラス恵比寿	1	93.5	75	3.2	1	93.5	73	3.3
F003	BELNOS 34	1	81.8	77	3.3	1	80.3	81	3.6
F004	プロスペクト道玄坂	1	90.8	60	2.6	1	76.5	53	2.4
F005	ユーハウス代官町	1	93.0	60	2.6	1	90.8	58	2.6
F006	ユーハウス御器所	1	86.7	54	2.3	1	87.5	54	2.4
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1	100.0	55	2.4	1	100.0	53	2.4
F008	プロスペクト恩賜公園	1	100.0	42	1.8	1	98.1	41	1.8
F009	ディム橋本	1	93.8	38	1.6	1	86.2	39	1.7
F010	SKレジデンス	1	100.0	36	1.6	1	92.0	34	1.5
F012	プロスペクト浦和常盤(注4)	1	100.0	29	1.3	1	0.0	31	1.4
F014	ユーハウス鶴舞II	1	96.8	27	1.2	1	91.2	29	1.3
F017	リビングステージ南仙台	1	92.6	12	0.5	1	92.6	12	0.6
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	1	91.6	133	5.7	1	87.0	119	5.3
F020	プロスペクト桂	1	96.5	24	1.0	1	96.5	22	1.0
F021	クラウンハイム西田辺	1	78.8	18	0.8	1	88.4	17	0.8
F022	高砂関式番館	1	95.7	37	1.6	1	93.4	35	1.6
F023	プロスペクト町屋	1	85.8	18	0.8	1	95.3	20	0.9

物件番号	物件の名称	第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)				第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
F024	プロスペクト初台	1	86.6	20	0.9	1	100.0	19	0.9
F025	プロスペクト森下	1	100.0	51	2.2	1	93.9	45	2.0
F026	プロスペクト西巢鴨	1	100.0	39	1.7	1	100.0	39	1.8
F027	パレドール円山	1	75.4	45	2.0	1	73.3	39	1.8
F028	プロスペクト川崎	1	100.0	57	2.5	1	100.0	64	2.9
F029	プロスペクト日本橋小網町	1	100.0	31	1.3	1	89.9	29	1.3
合計		125	93.2	2,341	100.0	118	90.7	2,254	100.0

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

(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して表示しています。各種比率については、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(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。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成21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	15,000,000	10,000,000	8,267
	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	5,000,000	-	- (注3)
合計		20,000,000	10,000,000	8,267

(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値で評価しています。

(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21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（1百万円以上）は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

物件番号	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	高砂閘式番館	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	ドーム四ッ谷	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	ドーマー千歳	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. 期中の資本的支出

当期中に行った資本的支出の該当する工事を行った物件（工事1件当たり1百万円以上）の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出は105百万円で、当期費用に区分された修繕費86百万円と合わせ、合計192百万円の工事を実施しています。

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
	その他の不動産等	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. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

項目	営業期間		第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

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6期	第7期
	(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)
(a) 資産運用報酬(注)	144,032	136,272
(b) 資産保管手数料	3,666	3,606
(c) 一般事務委託手数料	21,962	21,265
(d) 役員報酬	6,000	6,000
(e) その他費用	106,831	109,865
合計	282,493	277,010

(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6期12,300千円あります。

2. 借入状況

平成21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 (千円)	当期末 残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成20年5月30日	4,000,000	-	1.453	平成20年8月29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20年11月28日	-	3,500,000	6.836	平成21年2月27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20年5月30日	4,000,000	4,000,000	1.720	平成21年5月29日	期限一括	(注3)	担保付無保証
短期借入金合計	-	-	8,000,000	7,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年3月15日	4,367,500	4,336,500	1.620	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	平成19年3月15日	2,620,500	2,601,900					
	住友信託銀行株式会社	平成19年3月15日	873,500	867,300					
	株式会社武蔵野銀行	平成19年3月15日	873,500	867,300	1.820	平成24年7月31日	期限一括	(注2)	担保付無保証
	農中信託銀行株式会社	平成19年3月15日	8,298,250	8,239,350					
	NTTファイナンス株式会社	平成19年3月15日	436,750	433,650					
	農中信託銀行株式会社	平成19年6月28日	2,634,000	2,634,000					
リーマン・ブラザーズ証券株式会社	平成19年9月7日	2,924,000	2,924,000	1.870	平成24年10月31日	期限一括	(注2) (注3)	担保付無保証	
長期借入金合計	-	-	23,028,000	22,904,000	-	-	-	-	-

(注1) 平均利率は日数による期中の加重平均金利を記載しており、また、金利変動リスクを回避する目的で金利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を勘案した加重平均利率を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金用途は不動産及び不動産信託受益権の購入です。

(注3) 資金用途は既存短期借入金の返済です。

3. 投資法人債

平成21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	用途	適用
第1回無担保 投資法人債	平成19年 10月12日	5,000	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) 資金用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)
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	-	-	平成20年10月30日	225	244	△20
	合計	-	-	-	225	244	△20

(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)
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	譲渡	不動産信託受益権	平成20年10月30日	225	216

(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有限責任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。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当する取引はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当する事項はありません。

5. 資産運用会社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。

(注) 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21年4月10日付でプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社に商号変更しています。

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。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

本投資法人の資産運用会社（プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社）（注1）が保有している本投資法人の投資口は以下のとおりです。

年月日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
平成17年4月22日	202	-	202
累 計	202	-	202

②保有等の状況

	期末保有口数（口）	期末保有総額（注2） （百万円）	総発行済口数 に対する比率（%）
第1期 （自 平成17年4月22日） （至 平成18年1月31日）	202	101	0.3
第2期 （自 平成18年2月1日） （至 平成18年7月31日）	202	101	0.3
第3期 （自 平成18年8月1日） （至 平成19年1月31日）	202	101	0.3
第4期 （自 平成19年2月1日） （至 平成19年7月31日）	202	101	0.3
第5期 （自 平成19年8月1日） （至 平成20年1月31日）	202	101	0.3
第6期 （自 平成20年2月1日） （至 平成20年7月31日）	202	101	0.3
第7期 （自 平成20年8月1日） （至 平成21年1月31日）	202	101	0.3

（注1）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21年4月10日付でプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社に商号変更しています。

（注2）期末保有総額は、取得価格を記載しております。

その他

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

(単位：千円)

	(ご参考) 第6期 (平成20年7月31日現在)	第7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
未取消費税等	-	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
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

(単位：千円)

	(ご参考) 第6期 (平成20年7月31日現在)	第7期 (平成21年1月31日現在)
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
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

IV 損益計算書

(単位：千円)

	(ご参考) 第6期		第7期	
	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	
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

V 投資主資本等変動計算書

Prospect Reit Investment Corporation

(単位：千円)

	(ご参考) 第6期		第7期	
	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	
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
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

【重要な会計方針】

期 別	(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7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	(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。 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)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） 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。	投資法人債発行費 同左
3. 引当金の計上基準	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。	貸倒引当金 同左
4. 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おります。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,024千円です。	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おります。 なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はございません。
5. 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おります。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。	(1)ヘッジ会計の方法 同左

期 別	(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)
	(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 (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。 (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。	(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3)ヘッジ方針 同左 (4)ヘッジ有効性評価の方法 同左
6. 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おります。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (2)消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (2)消費税等の会計処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7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。	リース取引に関する会計基準の適用 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)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

〔貸借対照表関係〕

(ご参考) 第6期 (平成20年7月31日現在)	第7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

〔損益計算書関係〕

(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21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
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料 2,018,143	賃貸料 1,975,963
共益費 80,947	共益費 78,245
駐車場収入 80,941	駐車場収入 80,723
付帯収入 26,701	付帯収入 25,554
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 135,040	その他賃貸事業収入 93,566
不動産賃貸事業収益合計 2,341,774	不動産賃貸事業収益合計 2,254,053
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
業務管理費 181,713	業務管理費 161,966
修繕費 94,943	修繕費 86,043
水道光熱費 43,665	水道光熱費 45,969
公租公課 115,161	公租公課 113,433
損害保険料 8,218	損害保険料 7,279
信託報酬 44,641	信託報酬 44,434
減価償却費 503,717	減価償却費 485,978
その他賃貸事業費用 109,982	その他賃貸事業費用 108,072
不動産賃貸事業費用合計 1,102,044	不動産賃貸事業費用合計 1,053,178
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,239,730	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,200,875
*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)
メゾン・ド・ヴィレ麻布台	TKフラット田園調布アネックス
不動産等売却収入 2,956,150	不動産等売却収入 225,000
不動産等売却原価 2,704,644	不動産等売却原価 244,524
その他売却費用 94,202	その他売却費用 1,413
不動産等売却益 157,303	不動産等売却損 △20,937

〔投資主資本等変動計算書関係〕

(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7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	*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	発行可能投資口総口数 同左
発行済投資口の総口数 75,100口	発行済投資口の総口数 同左

〔税効果会計関係〕

(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21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 20千円	(1) 流動資産 未払事業税 144千円
繰延ヘッジ損益 45,061千円	繰延ヘッジ損益 10,360千円
繰延税金資産合計 45,081千円	貸倒引当金 967千円
(繰延税金資産の純額) 45,081千円	小計 11,472千円
	(2) 固定資産 繰延ヘッジ損益 47,919千円
	小計 47,919千円
	繰延税金資産小計 59,392千円
	評価性引当額 △967千円
	繰延税金資産合計 58,424千円
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 (調整) 39.39%	法定実効税率 (調整) 39.39%
支払分配金の損金算入額 △39.33%	支払分配金の損金算入額 △39.16%
その他 0.08%	その他 0.37%
税効果会計適用後の法人税等負担率 0.14%	税効果会計適用後の法人税等負担率 0.60%
3. _____	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。

〔投資口1口当たりの情報〕

(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7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口当たり純資産額 465,782円
1口当たり当期純利益 9,458円	1口当たり当期純利益 5,969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。	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。

	(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7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〕

(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)
1. 資産運用会社の業務改善命令について 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。	該当事項はありません。

(注) 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21年4月10日付でプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社に商号変更しています。

(単位：円)

期 別	(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)
I 当期末処分利益	710,320,012	448,355,398
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	710,295,800 (9,458)	448,347,000 (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>

独立監査人の監査報告書

平成21年3月12日

プロスペクト・レジデンシャル投資法人


役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

坂野明弘 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹之内和徳 

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20年8月1日から平成21年1月31日までの第7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ものと認める。

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

（単位：千円）

	(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7期 (自 平成20年8月1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
未取消費税等の増減額（△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

〔重要な会計方針〕（参考情報）

項目	期別	(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21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おります。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項〕（参考情報）

	(ご参考) 第6期 (自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日)	第7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	平成21年1月31日現在
現金及び預金	1,466,535千円	現金及び預金 1,119,128千円
信託現金及び信託預金	1,805,995千円	信託現金及び信託預金 1,854,042千円
現金及び現金同等物	3,272,531千円	現金及び現金同等物 2,973,170千円