



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。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>

第8期 資産運用報告

自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日

分配金について

分配金は、「投資主分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行全国本支店及び出張所、ならびに郵便局（銀行代理業者）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」裏面に受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行株式会社、みずほインベスターズ証券株式会社の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、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は口座を開設されている証券会社等へご連絡ください。なお、投資主分配金は、本投資法人規約の規定により、支払開始の日より満3年を経過してもお受け取りにならないときは、お支払できなくなりますので、お早めにお受け取りください。

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、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で、投資口電子化前に保管振替制度を利用されていなかった方につきましては、その権利を確保するため、本投資法人にて口座管理機関に「特別口座」を開設いたしました。投資証券の名義がご本人名義であるかご確認のうえ、自己名義振替口座への振替等が必要な場合は特別口座管理機関取扱店（0120-288-324）までお問い合わせください。

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>

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8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8期（自：平成21年2月1日 至：平成21年7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、日本経済の停滞に伴う市場の状況を加味し、物件の取得及び売却は実施せず、保有物件の資産価値向上に努めました。そのため、当期末時点での資産規模は53物件、取得価額総額は68,000百万円と、前期末と変動はありません。

今後は、幅広い物件取得先を開拓し、市況を考慮しつつ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何卒よろしく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8期 資産運用報告

I 投資法人の概要と特徴	3
II 資産運用報告	12
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	第8期 平成21年7月期
営業収益	2,330 百万円	2,499 百万円	2,254 百万円	2,236 百万円
賃貸事業収益	2,246 百万円	2,341 百万円	2,254 百万円	2,236 百万円
営業利益	1,057 百万円	1,114 百万円	902 百万円	843 百万円
経常利益	663 百万円	711 百万円	451 百万円	361 百万円
当期純利益	662 百万円	710 百万円	448 百万円	362 百万円
総資産額	74,343 百万円	72,770 百万円	71,767 百万円	71,683 百万円
負債総額	39,140 百万円	37,507 百万円	36,786 百万円	36,776 百万円
純資産額	35,203 百万円	35,262 百万円	34,980 百万円	34,906 百万円
1口当たり分配金	8,820 円	9,458 円	5,970 円	4,826 円

第8期分配金

4,826 円

(注)第8期の運用期間は、平成21年2月1日から平成21年7月31日までの181日間です。

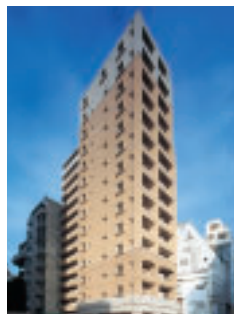
シングル S001 TKフラッツ渋谷
TK Flats Shibuya



「渋谷」駅から徒歩圏にあり、交通利便性及び都心へのアクセスに優れています。1階に店舗を有する1R/1Kなどシングル向けを中心とした賃貸住宅です。

所在地：東京都渋谷区
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：14階/地下2階
賃貸可能戸数：194戸
賃貸可能面積：6,903.54m²
建築時期：平成14年11月
取得時期：平成17年7月12日
取得価格：6,399百万円

ファミリー F019 プロスペクト・グラサヒロ
Prospect Glarsa Hiroo



都内随一の高級住宅街である広尾に所在しており、「広尾」駅、「恵比寿」駅へ徒歩約9分と交通の利便性もあります。人気の住居環境のエリアに位置する1LDK、2LDKのファミリー向けを中心とした賃貸住宅です。

所在地：東京都渋谷区
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：14階/地下1階
賃貸可能戸数：112戸
賃貸可能面積：3,846.27m²
建築時期：平成17年11月
取得時期：平成18年2月15日
取得価格：3,905百万円

シングル S029 プロスペクトKALON三ノ輪
Prospect KALON Minowa



「三ノ輪」駅より徒歩約1分という駅に近い立地にあります。新タワーの開業で発展が見込まれる業平橋・押上地区の5km圏にもあり、将来性も高いエリアです。

所在地：東京都台東区
構造：鉄筋コンクリート造
階数：15階/地下1階
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

ファミリー F002 パークテラス恵比寿
Park Terrace Ebisu



「広尾」駅へ徒歩約9分に立地しており、中高層店舗併用共同住宅が建ち並ぶ地域です。「銀座」駅まで約12分と都心へのアクセスが良好です。また、日用品店舗等の生活利便施設への接近性も良好です。

所在地：東京都渋谷区
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：12階/地下1階
賃貸可能戸数：51戸
賃貸可能面積：2,705.09m²
建築時期：平成12年10月
取得時期：平成17年7月14日
取得価格：2,712百万円

シングル S002 プロスペクト東雲橋
Prospect Shinonomebashi



「豊洲」駅から徒歩約9分に位置し、大規模商業施設「ジャスコ東雲店」、「ららぽーと豊洲店」が近距離にあり、生活利便性に優れています。ワンルームのみの単身者向け賃貸住宅です。

所在地：東京都江東区
構造：鉄筋コンクリート造
階数：10階
賃貸可能戸数：171戸
賃貸可能面積：4,849.20m²
建築時期：平成16年3月
取得時期：平成17年7月12日
取得価格：3,353百万円

ファミリー F001 プロスペクト清澄庭園
Prospect Kiyosumi-Teien



「清澄白河」駅から徒歩約7分に位置し、都心へのアクセスも良好です。3LDKを中心としたファミリー向けの賃貸住宅です。

所在地：東京都江東区
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：14階
賃貸可能戸数：77戸
賃貸可能面積：5,556.73m²
建築時期：平成14年2月
取得時期：平成17年7月14日
取得価格：2,780百万円

シングル S005 プロスペクト大森海岸
Prospect Omori-Kaigan



「大森海岸」駅から徒歩約3分に位置し、周辺地域は、中高層共同住宅を中心とする地域です。「品川」駅へのアクセスに優れ、共同住宅に対する個人需要と法人需要も認められます。

所在地：東京都大田区
構造：鉄筋コンクリート造
階数：8階
賃貸可能戸数：89戸
賃貸可能面積：2,478.04m²
建築時期：平成15年2月
取得時期：平成17年7月14日
取得価格：1,807百万円

ファミリー F003 BELNOS 34
BELNOS 34



「新小岩」駅から徒歩約8分に位置し、都心部へのアクセスが優れています。また、中高層店舗併用共同住宅、ロードサイド店舗等が建ち並ぶ地域で、商業施設による生活利便性も優れています。

所在地：東京都葛飾区
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：10階/地下1階
賃貸可能戸数：100戸
賃貸可能面積：5,321.89m²
建築時期：平成3年5月
取得時期：平成17年7月12日
取得価格：2,534百万円

シングル
S032 プロスペクト武蔵新城
Prospect Musashi-Shinjo



「武蔵新城」駅周辺は利便施設が多く、「武蔵小杉」駅や東急田園都市線へのアクセスも良好です。JR横須賀線新駅の開業(平成21年度予定)で発展が見込まれる将来性が高いエリアにあり、企業に一棟貸ししている物件です。

所在地：神奈川県川崎市
構造：鉄筋コンクリート造
階数：7階
賃貸可能戸数：85戸
賃貸可能面積：1,855.03m²
建築時期：平成20年5月
取得時期：平成20年5月30日
取得価格：1,230百万円

ファミリー
F028 プロスペクト川崎
Prospect Kawasaki



「川崎」駅より徒歩約7分に位置する3LDKのみのファミリー向け賃貸住宅です。「東京」駅まで約20分、「横浜」駅まで約8分とアクセスも良好です。周辺は高層共同住宅等の建設が見られ、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ます。

所在地：神奈川県川崎市
構造：鉄筋コンクリート造
階数：14階
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

大規模修繕の実施(プロスペクト浦和常盤)



収益力の向上

収入の多様化

自動販売機の積極設置

大手飲料メーカーの自動販売機を積極的に設置しました。

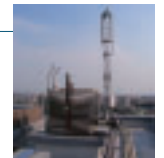
第8期：7台追加設置



アンテナ等の追加設置

大手通信会社のアンテナを積極的に設置しました。

8期：1台追加設置
9期：4台追加設置予定



コスト削減策

PM会社の変更

第8期において、4物件においてプロパティマネジメント会社(PM会社)の変更を行いました。

S002	プロスペクト東雲橋
S011	フレグランシ川崎
F003	BELNOS 34
F026	プロスペクト西栗鴨

外部委託費の削減

第8期において、2物件の外部委託費の削減を行いました。

S012	アプレスト桜川
F010	SKレジデンス

工事費の削減

第8期において、4物件の工事費の削減を行いました。

S002	プロスペクト東雲橋
S011	フレグランシ川崎
F003	BELNOS 34
F010	SKレジデンス

PM会社変更による実績

- ①稼働率の上昇
平均稼働率 90.4% ▶ 94.9%
- ②PMフィーの削減
料率で約▲20% ~ ▲40%
プロスペクト東雲橋
フレグランシ川崎

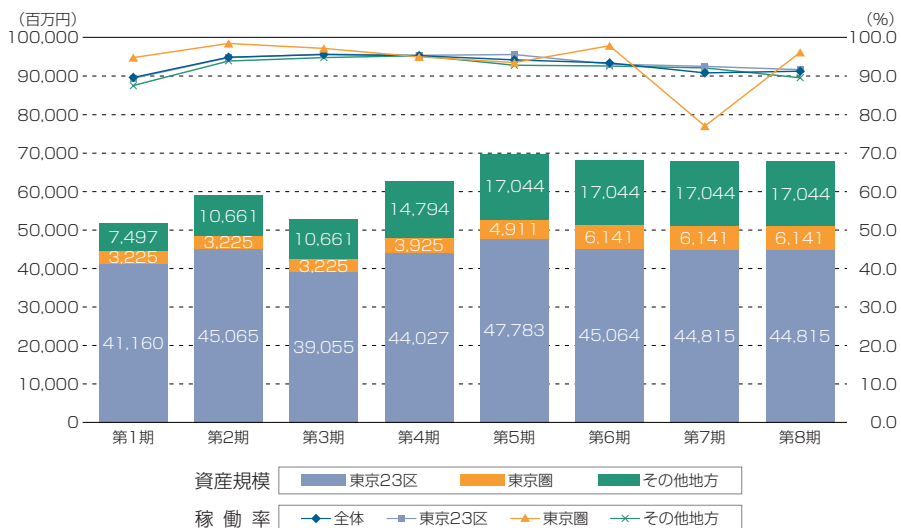
外部委託費の削減による実績

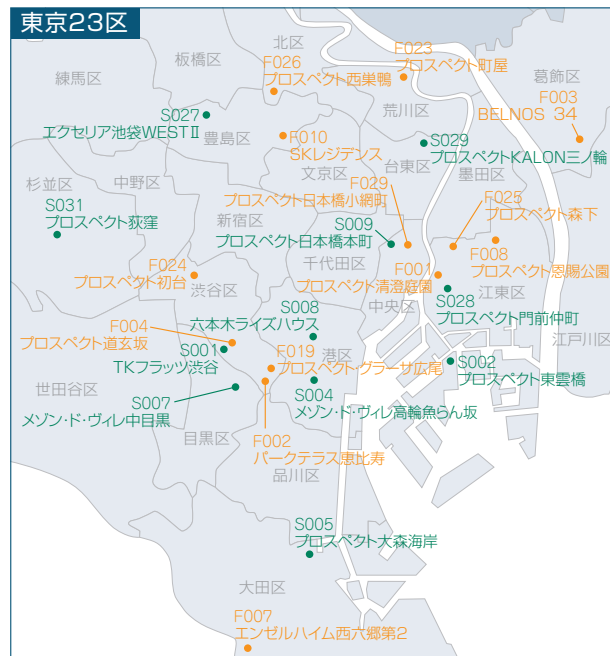
- ①PMフィーの削減
料率で約▲30%
アプレスト桜川
SKレジデンス
- ②不動産鑑定評価報酬の削減
プロスペクト東雲橋
53物件で約6百万円削減
(対前年同期比)

工事費の削減による実績

- ①外部機関の活用による工事費圧縮
- ②工事監理費の削減
プロスペクト東雲橋 5% ▶ 0%
フレグランシ川崎 5% ▶ 0%
BELNOS 34 5% ▶ 0%
SKレジデンス 10% ▶ 0%

資産規模と稼働率の推移





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
- F009 ティム橋本
- F012 プロスペクト浦和常盤
- F028 プロスペクト川崎

名古屋

- 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(注1)	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)(注2)	賃貸可能戸数(戸)(注3)	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	愛知県名古屋市中区	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	3,443.55	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	5,194.78	134	1.6
S025	ドーム千歳	北海道千歳市	平成11年3月	592	2,145.70	110	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	3,697.20	120	1.0
S027	エクセリア池袋WEST II	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	プロスペクト狹窪	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	埼玉県さいたま市浦和区	平成5年2月	878	2,263.05	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・グラウサ広尾	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	パレドール円山	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	127,458.61	3,289	100.0

(注1) 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。
 (注2) 当期より一部賃貸物件における総賃貸可能面積の集計方法を変更しました。「スカイヒルズN15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドーム千歳」、「スカイヒルズ高台I」及び「プロスペクト浦和常盤」については一括賃貸のため、登記簿上の床面積に基づき記載しておりましたが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積としております。
 (注3) 当期より一部賃貸物件における総賃貸可能戸数の集計方法を変更しました。「スカイヒルズ栄町」及び「ドーム千歳」については一括賃貸のため、管理人が常駐する区画も含んで記載しておりましたが、平成21年2月1日より対象外としています。

■ リファイナンスの実施

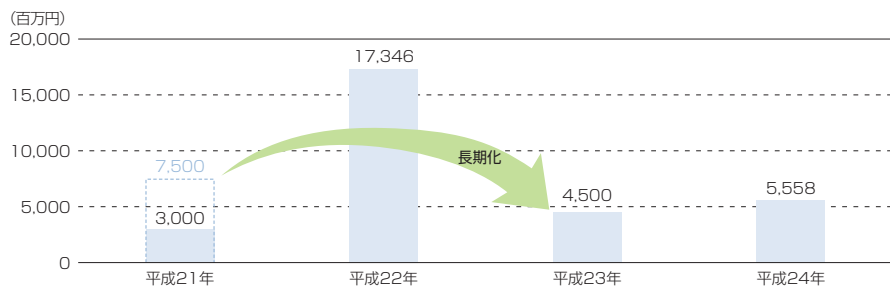
当期につきましては、平成21年5月29日付で株式会社あおぞら銀行から返済のための借換資金として総額75億円の借入れを実施し、借入期間をそれぞれ長期化したしました。マーケット環境に応じて、短期資金調達と長期資金調達とを組み合わせ、安定的かつ効率的な資金調達を目指します。なお、平成21年7月末時点の総資産有利子負債比率は49.4%となっております。今後とも借入期間、返済期限を分散させることにより、金融環境の変化により影響を受けない財務体質の構築を目指します。

借入金	借入期間	借入金	借入期間
40億円	1年	45億円	2年
35億円	3ヶ月	30億円	4ヶ月

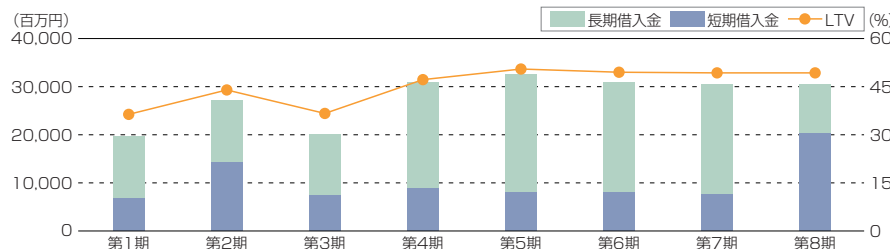
長期化

返済期日の分散状況が良好

借入金の返済年度の分散

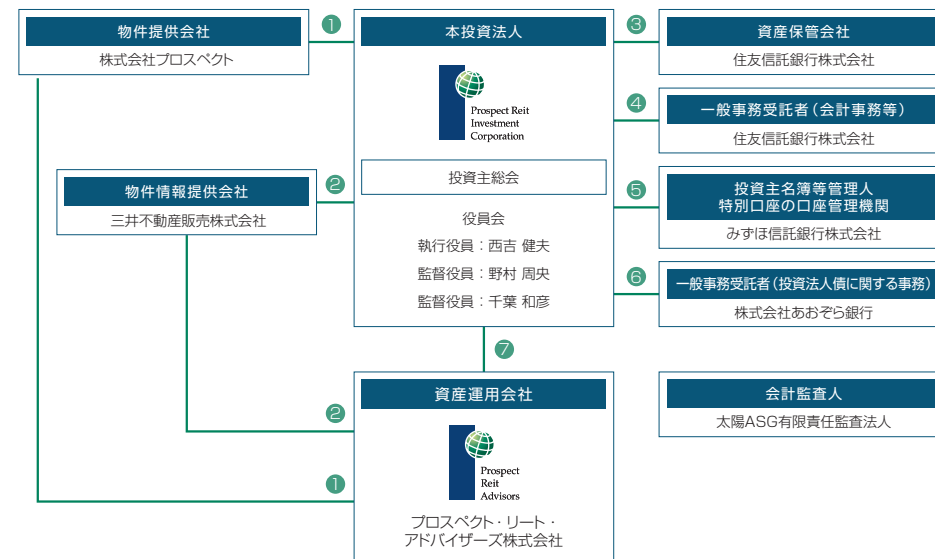


借入金とLTVの推移



(注) LTVは有利子負債総額÷総資産×100として計算した数値を用いております。

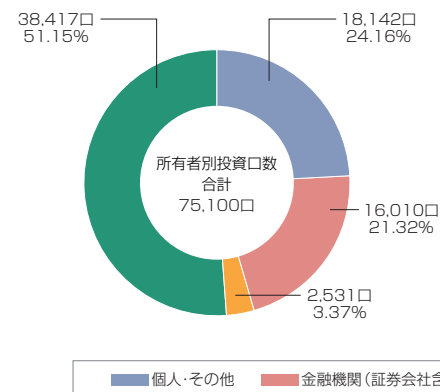
■ 投資法人の仕組図



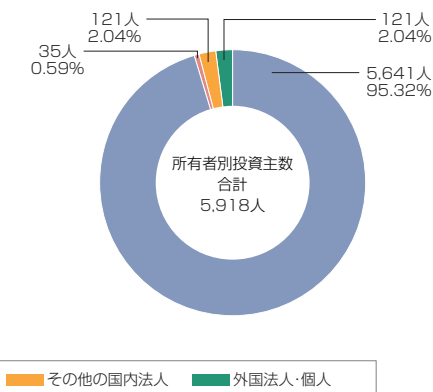
- ① 情報の優先的提供等に関する覚書
- ② 情報提供に関する覚書
- ③ 資産保管業務委託契約
- ④ 一般事務委託契約
- ⑤ 名義書換事務委託契約、特別口座の管理に対する契約
- ⑥ 投資法人債財務代理契約
- ⑦ 資産運用委託契約

■ 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 決算年月	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月
営業収益	百万円	2,148	2,330	2,499	2,254	2,236
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,001)	(2,246)	(2,341)	(2,254)	(2,236)
営業費用	百万円	1,176	1,273	1,384	1,351	1,393
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(918)	(984)	(1,102)	(1,053)	(1,133)
営業利益	百万円	972	1,057	1,114	902	843
経常利益	百万円	710	663	711	451	361
当期純利益	百万円	709	662	710	448	362
総資産額	百万円	67,589 (対前期比191%)	74,343 (対前期比100%)	72,770 (対前期比△1.4%)	71,767 (対前期比△0.1%)	71,683 (対前期比△0.1%)
純資産額	百万円	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%)	34,906 (対前期比△0.2%)
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	9,448	8,819	9,458	5,969	4,825
1口当たり純資産額	円	470,265	468,752	469,544	465,782	464,804
分配総額	百万円	709	662	710	448	362
1口当たり分配金額	円	9,448	8,820	9,458	5,970	4,826
(うち1口当たり利益分配金)	円	(9,448)	(8,820)	(9,458)	(5,970)	(4,826)
(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)	%	1.1	0.9	1.0	0.6	0.5
(年換算)	(注3)	(2.3)	(1.9)	(1.9)	(1.2)	(1.0)
自己資本利益率 (注4)	%	2.0	1.9	2.0	1.3	1.0
(年換算)	(注3)	(4.0)	(3.7)	(4.0)	(2.5)	(2.1)
自己資本比率 (注5)	%	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%)	48.7 (対前期増減△0.1%)
配当性向 (注6)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
投資物件数	件	49	54	54	53	53
総賃貸可能面積 (注7)	㎡	122,497.72	133,950.14	133,238.08	132,808.58	127,458.61
期末テナント数	件	124	127	125	118	116
期末稼働率 (注8)	%	95.2	94.1	93.2	90.7	91.2
減価償却費	百万円	416	482	503	485	485
資本的支出額	百万円	93	90	42	105	142
賃貸NOI(Net Operating Income)(注9)	百万円	1,500	1,744	1,743	1,686	1,589

(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、第8期は会計計算期間181日により年換算した数値を算出しています。
(注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位未満を四捨五入して記載しています。
(注7) 「スカイヒルズN15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドリーミー千歳」、「スカイヒルズ高台1」及び「プロスペクト浦和常盤」については一括賃貸のため、登記簿上の床面積に基づき記載しておりますが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積としております。
(注8) 「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9) 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10) 金額については、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。また、各種比率については、小数点第1位未満を四捨五入して記載しています。

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・リート投資法人(旧商号: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(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社(旧商号: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(402口)で設立され、同年5月25日に投信法第187条に基づく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証券市場に上場しました(銘柄コード8969)。これらの結果、当期末(平成21年7月31日)現在の発行済投資口数は75,100口となっています。

本投資法人は、平成21年4月10日開催の第4回投資主総会における承認可決により、商号をプロスペクト・リート投資法人に変更するとともに、投資対象に関しては設立以来の住宅に加えオフィス及び商業施設も含む形に広がっています。当該投資対象の拡大は、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が、将来の新たなスポンサー候補のために門戸を広げておくという側面もあります。

(2) 投資環境と運用実績

(イ) 運用環境

当期の日本経済は、世界的な金融危機が实体经济にも波及し深刻な状況が続ききました。一部に底打ちの兆しもあるものの、今後も早期の好回復は期待薄となっています。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が続いています。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を中心に悪化の傾向となる一方、都市周辺部等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53物件、取得価格の総額68,000百万円、賃貸可能戸数3,289戸(注1)、総賃貸可能面積は127,458.61㎡(注2)というポートフォリオで運用を開始しました。投資方針に則り、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が、当期の売却はありませんでした。

その結果、当期末時点で運用資産は期初と変わらず53物件、取得価格の総額68,000百万円、賃貸可能戸数3,289戸、総賃貸可能面積は127,458.61㎡となりました。

(注1) 当期より一部賃貸物件における総賃貸可能戸数の集計方法を変更しました。「スカイヒルズ栄町」及び「ドリーミー千歳」については一括賃貸のため、管理人が常駐する区画も含んで記載していましたが、平成21年2月1日より対象外としています。
(注2) 当期より一部賃貸物件における総賃貸可能面積の集計方法を変更しました。「スカイヒルズN15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドリーミー千歳」、「スカイヒルズ高台1」及び「プロスペクト浦和常盤」については一括賃貸のため、登記簿上の床面積に基づき記載してありますが、平成21年2月1日より設計図書に基づく専有部の合計面積としております。

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) 資金調達概要

本投資法人は既存ローンの借り換えのため、平成21年2月に株式会社あおぞら銀行より期間3ヶ月にて3,500百万円、同5月に当該3,500百万円及び4,000百万円（総額7,500百万円）の借り換えのため、期間2年にて4,500百万円及び期間4ヶ月にて3,000百万円（総額7,500百万円）を調達しました。なお、平成21年7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49.4%となりました。

(4) 業績及び分配概要

上記の結果、当期は営業収益2,236百万円、営業利益843百万円、経常利益361百万円、当期純利益362百万円を計上しました。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4,826円となりました。

3. 増資等の状況

最近5年間にお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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月
最高	482,000円	425,000円	382,000円	290,000円	165,000円
最低	390,000円	294,000円	215,000円	38,900円	40,800円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、租税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金額が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の概ね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を4,826円といたしました。

項目	第4期		第5期		第6期		第7期		第8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)	(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)	(自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
当期未処分利益総額	709,564千円	662,390千円	710,320千円	448,355千円	362,436千円					
利益留保額	19千円	8千円	24千円	8千円	4千円					
金銭の分配金総額	709,544千円	662,382千円	710,295千円	448,347千円	362,432千円					
(1口当たり分配金)	(9,448円)	(8,820円)	(9,458円)	(5,970円)	(4,826円)					
うち利益分配金総額	709,544千円	662,382千円	710,295千円	448,347千円	362,432千円					
(1口当たり利益分配金)	(9,448円)	(8,820円)	(9,458円)	(5,970円)	(4,826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及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、前期につづき、東京都心部の高価物件を中心に悪化傾向が強まる可能性が高い一方、大都市周辺部等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いきます。

(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、引き続き努めていきます。

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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	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	平成21年7月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	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	5,068人	4,903人	4,689人	5,349人	5,918人

2. 投資口に関する事項

平成21年7月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総 口数に対する所有 投資口数の割合 (%)
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	8,531	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	5,821	7.8
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.	3,752	5.0
ステート ストリート バンク アンド トラストカンパニー 505041	12 NICHOLAS LANE LONDON EC4N 7BN U.K.	2,688	3.6
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
シージーエムエル アイビーピーカスター コラテラル アカウント	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 5LB	2,077	2.8
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1-1	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	1,830	2.4
合計		36,516	48.6

3. 役員等に関する事項

平成21年7月31日現在における執行役員及び監督役員等は以下のとおりです。

役職名	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	赤坂一丁目法律事務所 弁護士	2,400
監督役員	野村周央	堀総合法律事務所 弁護士 株式会社新銀行東京 監査役	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
前 会計監査人	新日本有限責任監査法人		13,200
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人		-

(注1) 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21年4月10日に開催された本投資法人第4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21年4月10日に開催された本投資法人第4回投資主総会において選任されました。

(注2) 平成21年4月10日の投資主総会において、新日本有限責任監査法人の任期満了による退任に伴い、太陽ASG有限責任監査法人を会計監査人に選任決議しました。

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7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・リート・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・リート・アドバイザーズ株式会社は、平成21年6月16日付でプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社から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7月期末（平成21年7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7期 (平成21年1月31日現在)		第8期 (平成21年7月31日現在)	
		保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産信託受益権	賃貸住宅	66.918	93.2	66.588	92.9
不動産	賃貸住宅	1,555	2.2	1,541	2.2
預金等その他資産		3,293	4.6	3,552	5.0
資産合計		71,767	100.0	71,683	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7月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 事業収益 比率(%)	主たる用途
S001	TKフラッツ渋谷	6,263	6,903.54	6,235.30	90.3	8.3	住居
F019	プロスペクト・グラサ広尾	4,002	3,846.27	3,302.32	85.9	5.1	住居
S002	プロスペクト東雲橋	3,254	4,849.20	4,765.45	98.3	5.0	住居
F001	プロスペクト清澄庭園	2,716	5,556.73	5,556.73	100.0	4.3	住居
F002	パークテラス恵比寿	2,659	2,705.09	2,284.76	84.5	3.3	住居
F003	BELNOS 34	2,418	5,321.89	4,599.31	86.4	3.6	住居
F004	プロスペクト道玄坂	2,255	2,058.53	1,986.45	96.5	2.3	住居
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	2,034	3,032.27	2,875.54	94.8	2.9	住居
S005	プロスペクト大森海岸	1,769	2,478.04	2,402.98	97.0	2.7	住居
F028	プロスペクト川崎	1,769	3,377.53	3,307.52	97.9	2.7	住居
合計		29,143	40,129.09	37,316.36	93.0	40.1	

3. 不動産等組入資産明細

平成21年7月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

物件番号	物件の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積(㎡)	期末算定 価額 (注) (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	5,210	6,263
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	3,270	3,254
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	1,600	1,750
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	1,660	1,769
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	1,556	1,735
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	1,090	1,174
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	951	1,163
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	897	1,044
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	601	604
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	430	494

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) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	223	332
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	194	272
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	159	200
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	347	437
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	388	408
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	289	388
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	321	423
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	643	815
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	537	701
S023	スカイヒルズN15	北海道札幌市北区	不動産信託受益権	3,443.55	840	971
S024	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	不動産信託受益権	5,194.78	876	1,161
S025	ドリーミー千歳	北海道千歳市	不動産信託受益権	2,145.70	500	617
S026	スカイヒルズ高台 I	北海道千歳市	不動産信託受益権	3,697.20	609	732
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	880	1,043
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	1,080	1,306
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	1,740	2,034
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	789	1,032
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	726	910
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	1,080	1,260
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	2,660	2,716
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	2,230	2,659
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	不動産信託受益権	5,321.89	1,960	2,418
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	1,740	2,255
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	1,336	1,588
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	1,165	1,460
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	1,291	1,356
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	1,160	1,150
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	825	1,002
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	不動産信託受益権	1,624.49	901	1,032
F012	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市浦和区	不動産信託受益権	2,263.05	788	934
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	527	665
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	241	279
F019	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	不動産信託受益権	3,846.27	4,020	4,002
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	478	588
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	446	625
F022	高砂関式番館	宮城県仙台市宮城野区	不動産	3,336.52	639	824
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	498	576
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	577	733
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	1,310	1,486
F026	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	不動産信託受益権	2,023.42	1,220	1,429
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	889	1,290
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	1,580	1,769
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	875	976
合計				127,458.61	58,847	68,130

(注) 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鑑定評価額を記載しています。

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7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)				第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
		S001	TKフラッツ渋谷	1	88.1	182	8.1	1	90.3
S002	プロスペクト東雲橋	1	97.7	109	4.9	1	98.3	112	5.0
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1	92.8	52	2.3	1	90.1	50	2.3
S005	プロスペクト大森海岸	1	98.7	57	2.6	1	97.0	59	2.7
S006	アプレスト新大阪	43	79.1	94	4.2	39	78.1	93	4.2
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	98.0	37	1.7	1	90.0	35	1.6
S008	六本木ライズハウス	1	83.1	30	1.3	1	81.8	30	1.4
S009	プロスペクト日本橋本町	1	96.7	32	1.4	1	92.9	33	1.5
S011	フレグランス川崎	1	93.4	22	1.0	1	100.0	22	1.0
S012	アプレスト桜川	1	95.8	18	0.8	1	95.8	18	0.8
S013	ドーム高峯	1	74.9	9	0.4	1	88.6	10	0.5
S014	ドーム四ッ谷	1	94.6	10	0.5	1	77.9	9	0.4
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	-	-	4	0.2	-	-	-	-
S016	アプレストながせ	24	92.3	8	0.4	26	100.0	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1	84.9	16	0.7	1	85.0	17	0.8
S018	プロスペクト豊中服部	1	100.0	15	0.7	1	100.0	15	0.7
S019	プロスペクト美章園	1	93.3	12	0.6	1	100.0	12	0.6
S020	プロスペクト下鴨	1	90.8	11	0.5	1	100.0	12	0.6
S021	プロスペクト河原町五条	1	87.2	25	1.1	1	85.8	26	1.2
S022	プロスペクト中央林間	1	95.8	23	1.1	1	91.7	22	1.0
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	38	1.7	1	100.0	37	1.7
S025	ドリーミー千歳	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	1.6	1	100.0	35	1.6
S027	エクセリア池袋WEST II	1	95.6	32	1.4	1	95.9	32	1.5
S028	プロスペクト門前仲町	1	95.8	39	1.8	1	95.8	43	1.9
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1	91.5	59	2.6	1	94.8	64	2.9
S030	プロスペクト中之島	1	98.4	31	1.4	1	92.1	31	1.4
S031	プロスペクト萩窪	1	93.2	25	1.1	1	88.6	24	1.1
S032	プロスペクト武蔵新城	1	100.0	42	1.9	1	100.0	42	1.9
F001	プロスペクト清澄庭園	1	98.6	96	4.3	1	100.0	97	4.3
F002	パークテラス恵比寿	1	93.5	73	3.3	1	84.5	73	3.3
F003	BELNOS 34	1	80.3	81	3.6	1	86.4	80	3.6
F004	プロスペクト道玄坂	1	76.5	53	2.4	1	96.5	52	2.3
F005	ユーハウス代官町	1	90.8	58	2.6	1	89.4	58	2.6
F006	ユーハウス御器所	1	87.5	54	2.4	1	89.0	53	2.4
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1	100.0	53	2.4	1	92.6	58	2.6
F008	プロスペクト恩賜公園	1	98.1	41	1.8	1	94.9	44	2.0
F009	ディム橋本	1	86.2	39	1.7	1	89.5	37	1.7
F010	SKレジデンス	1	92.0	34	1.5	1	94.3	34	1.6
F012	プロスペクト浦和常盤	1	0.0	31	1.4	1	100.0	25	1.2
F014	ユーハウス鶴舞II	1	91.2	29	1.3	1	97.5	25	1.1
F017	リビングステージ南仙台	1	92.6	12	0.6	1	62.9	11	0.5
F019	プロスペクト・グラールサ広尾	1	87.0	119	5.3	1	85.9	113	5.1
F020	プロスペクト桂	1	96.5	22	1.0	1	93.1	22	1.0
F021	クラウンハイム西田辺	1	88.4	17	0.8	1	84.2	17	0.8
F022	高砂関式番館	1	93.4	35	1.6	1	77.6	34	1.5

物件番号	物件の名称	第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)				第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	総賃貸 事業収益 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
		F023	プロスペクト町屋	1	95.3	20	0.9	1	90.3
F024	プロスペクト初台	1	100.0	19	0.9	1	95.9	20	0.9
F025	プロスペクト森下	1	93.9	45	2.0	1	88.2	45	2.0
F026	プロスペクト西巣鴨	1	100.0	39	1.8	1	79.2	33	1.5
F027	パレドール円山	1	73.3	39	1.8	1	72.5	39	1.8
F028	プロスペクト川崎	1	100.0	64	2.9	1	97.9	59	2.7
F029	プロスペクト日本橋小網町	1	89.9	29	1.3	1	82.6	29	1.3
合 計		118	90.7	2,254	100.0	116	91.2	2,236	100.0

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

(注2) 稼働率については、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注3) 金額については、記載未満の数値を切り捨てて記載しています。各種比率については、小数点第1位未満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表

平成21年7月31日現在における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	10,000,000	5,000,000	1,056
	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	5,000,000	-	- (注3)
合 計		15,000,000	5,000,000	1,056

(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「3. 不動産等組入資産明細」に、デリバティブ取引に係る権利は前記「4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表」に、それぞれ一括して記載しています。

平成21年7月31日現在、同表以外に本投資法人が主たる投資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
S026	スカイヒルズ高台 I	大規模修繕	自 平成21年7月 至 平成21年11月	72	-	-
F014	ユーハウス鶴舞 II	大規模修繕	自 平成21年6月 至 平成21年9月	37	11	11
F003	BELNOS 34	2階店舗改修	自 平成21年8月 至 平成22年1月	35	-	-
F006	ユーハウス御器所	リノベーション2室	自 平成21年8月 至 平成22年1月	10	-	-

(注) 金額については、記載未満の数値を切捨て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の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出は142百万円で、当期費用に区分された修繕費115百万円と合わせ、合計257百万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)
F012	プロスペクト浦和常盤	大規模修繕工事	自 平成21年1月 至 平成21年3月	82
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2月	17
F009	ディム橋本	リノベーション3室	自 平成21年1月 至 平成21年2月	7
その他不動産				34
合計				142

(注) 金額については、記載未満の数値を切捨て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て、以下のとおり金銭を積み立てています。

(単位：百万円)

項目	営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8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)	(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)	(自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	(自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
前期末積立金残高	376	384	428	469	548	548
当期積立額	64	73	81	151	69	69
当期積立金取崩額	57	28	40	72	104	104
次期繰越額	384	428	469	548	512	512

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7期	第8期
	(自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	(自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
(a) 資産運用報酬	136,272	122,267
(b) 資産保管手数料	3,606	3,584
(c) 一般事務委託手数料	21,265	22,848
(d) 役員報酬	6,000	6,000
(e) その他費用	109,865	105,267
合計	277,010	259,968

2. 借入状況

平成21年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。なお、期中に借入れて、期中に返済した借入金については記載しておりません。

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	使途	摘要
短期	株式会社あおぞら銀行	平成20年11月28日	3,500,000	-	6.436	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	-	1.493	平成21年5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21年5月29日	-	3,000,000	2.416	平成21年9月30日	期限一括	(注3)	担保付無保証
小計			7,500,000	3,000,000	-	-	-	-	-
一年以内返済予定長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成19年3月15日	-	4,336,500	1.420	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	-	2,601,900					
	住友信託銀行株式会社	平成19年3月15日	-	867,300					
	株式会社武蔵野銀行	平成19年3月15日	-	867,300					
	農中信託銀行株式会社	平成19年3月15日	-	8,239,350					
	NTTファイナンス株式会社	平成19年3月15日	-	433,650					
	小計	-	17,346,000	-					
短期借入金合計			-	7,500,000	20,346,000	-	-	-	-
長期	株式会社あおぞら銀行	平成19年3月15日	4,336,500	-	1.420	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	2,601,900	-					
	住友信託銀行株式会社	平成19年3月15日	867,300	-					
	株式会社武蔵野銀行	平成19年3月15日	867,300	-					
	農中信託銀行株式会社	平成19年3月15日	8,239,350	-					
	NTTファイナンス株式会社	平成19年3月15日	433,650	-					
	小計	-	17,346,000	-					
長期借入金合計	株式会社あおぞら銀行	平成21年5月29日	-	4,500,000	2.466	平成23年5月31日	期限一括	(注3)	担保付無保証
	農中信託銀行株式会社	平成19年6月28日	2,634,000	2,634,000	1.620	平成24年7月31日	期限一括	(注2)	担保付無保証
	株式会社三井住友銀行(注4)	平成19年9月7日	2,924,000	2,924,000	1.670	平成24年10月31日	期限一括	(注2)(注3)	担保付無保証
	小計	-	22,904,000	10,058,000	-	-	-	-	-

(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加算した加重平均利率を記載しております。また、小数点第4位を四捨五入しています。

(注2) 資金使途は不動産及び不動産信託受益権の購入です。

(注3) 資金使途は既存短期借入金の返済です。

(注4) リーマン・ブラザーズ証券株式会社が株式会社三井住友銀行へ貸付債権の譲渡を行っております。

3. 投資法人債

平成21年7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	摘 要
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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

本資産運用会社は、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。

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・リート・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
第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	202	101	0.3

(注1) プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社は、平成21年6月16日付でプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社から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7期 (平成21年1月31日現在)	第8期 (平成21年7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,119,128	1,291,069
信託現金及び信託預金	*1 1,854,042	*1 1,768,022
営業未収入金	22,097	17,158
前払費用	118,030	222,713
繰延税金資産	10,504	23,862
未取消費税等	21,515	409
デリバティブ資産	1,407	279
その他	25,545	25,875
貸倒引当金	△3,215	△2,634
流動資産合計	3,169,057	3,346,755
固定資産		
有形固定資産		
建物	862,448	866,388
減価償却累計額	△108,194	△125,472
建物(純額)	*1 754,254	*1 740,916
構築物	1,131	1,131
減価償却累計額	△351	△395
構築物(純額)	*1 779	*1 735
機械及び装置	6,189	6,189
減価償却累計額	△2,769	△3,164
機械及び装置(純額)	*1 3,420	*1 3,024
工具、器具及び備品	3,307	3,307
減価償却累計額	△588	△838
工具、器具及び備品(純額)	*1 2,718	*1 2,468
土地	*1 794,545	*1 794,545
信託建物	32,320,934	32,441,755
減価償却累計額	△2,557,699	△3,001,016
信託建物(純額)	*1 29,763,234	*1 29,440,739
信託構築物	161,243	162,742
減価償却累計額	△35,232	△42,051
信託構築物(純額)	*1 126,011	*1 120,690
信託機械及び装置	358,359	358,359
減価償却累計額	△94,841	△107,197
信託機械及び装置(純額)	*1 263,518	*1 251,161
信託工具、器具及び備品	55,047	70,793
減価償却累計額	△15,235	△20,051
信託工具、器具及び備品(純額)	*1 39,812	*1 50,742
信託土地	*1 36,725,509	*1 36,725,573
信託建設仮勘定	-	11,210
有形固定資産合計	68,473,804	68,141,808
無形固定資産		
その他	6,803	5,696
無形固定資産合計	6,803	5,696
投資その他の資産		
長期前払費用	28,414	135,098
繰延税金資産	47,919	27,028
差入保証金	23,578	23,393
長期デリバティブ資産	6,859	777
投資その他の資産合計	106,772	186,298
固定資産合計	68,587,380	68,333,802
繰延資産		
投資法人債発行費	10,646	2,959
繰延資産合計	10,646	2,959
資産合計	71,767,084	71,683,518

(単位：千円)

	(ご参考) 第7期 (平成21年1月31日現在)	第8期 (平成21年7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	71,634	100,025
短期借入金	*1 7,500,000	*1 3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	*1 -	*1 17,346,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
未払金	50,271	37,800
未払費用	211,883	196,489
未払法人税等	2,373	605
未払消費税等	6,799	-
前受金	244,800	264,637
その他	207	1,486
流動負債合計	13,087,969	25,947,044
固定負債		
長期借入金	*1 22,904,000	*1 10,058,000
預り敷金及び保証金	794,824	771,640
固定負債合計	23,698,824	10,829,640
負債合計	36,786,793	36,776,684
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(△)	448,355	362,436
剰余金合計	448,355	362,436
投資主資本合計	35,070,193	34,984,275
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△89,902	△77,441
評価・換算差額等合計	△89,902	△77,441
純資産合計	*2 34,980,291	*2 34,906,833
負債純資産合計	71,767,084	71,683,518

IV 損益計算書

(単位：千円)

	(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)		第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	*1	2,160,486	*1	2,121,562
その他賃貸事業収入	*1	93,566	*1	115,305
営業収益合計		2,254,053		2,236,868
営業費用				
賃貸事業費用	*1	1,053,178	*1	1,133,698
不動産等売却損	*2	20,937	*2	-
資産運用報酬		136,272		122,267
資産保管手数料		3,606		3,584
一般事務委託手数料		21,265		22,848
役員報酬		6,000		6,000
貸倒引当金繰入額		3,142		-
貸倒損失		1,599		1,322
その他営業費用		105,123		103,944
営業費用合計		1,351,126		1,393,667
営業利益		902,926		843,200
営業外収益				
受取利息		2,493		1,431
その他		39		787
営業外収益合計		2,533		2,218
営業外費用				
支払利息		292,950		284,995
投資法人債利息		55,478		54,364
投資法人債発行費償却		7,686		7,686
融資関連費用		94,073		129,020
その他		4,251		7,442
営業外費用合計		454,441		483,510
経常利益		451,018		361,908
特別利益				
貸倒引当金戻入額		-		580
特別利益合計		-		580
税引前当期純利益		451,018		362,488
法人税、住民税及び事業税		2,811		605
法人税等調整額		△124		△544
法人税等合計		2,687		60
当期純利益		448,331		362,428
前期繰越利益		24		8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		448,355		362,436

V 投資主資本等変動計算書

Prospect Reit Investment Corporation

(単位：千円)

	(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)		第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7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		710,320		448,355
当期変動額				
剰余金の配当		△710,295		△448,347
当期純利益		448,331		362,428
当期変動額合計		△261,964		△85,918
当期末残高		448,355		362,436
剰余金合計				
前期末残高		710,320		448,355
当期変動額				
剰余金の配当		△710,295		△448,347
当期純利益		448,331		362,428
当期変動額合計		△261,964		△85,918
当期末残高		448,355		362,436
投資主資本合計				
前期末残高		35,332,158		35,070,193
当期変動額				
剰余金の配当		△710,295		△448,347
当期純利益		448,331		362,428
当期変動額合計		△261,964		△85,918
当期末残高		35,070,193		34,984,275
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△69,336		△89,902
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△20,565		12,461
当期変動額合計		△20,565		12,461
当期末残高		△89,902		△77,441
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△69,336		△89,902
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△20,565		12,461
当期変動額合計		△20,565		12,461
当期末残高		△89,902		△77,441
純資産合計				
前期末残高		35,262,821		34,980,291
当期変動額				
剰余金の配当		△710,295		△448,347
当期純利益		448,331		362,428
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△20,565		12,461
当期変動額合計		△282,530		△73,457
当期末残高		34,980,291		34,906,833

〔継続企業の前提に関する注記〕

(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
なし。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7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ございません。	固定資産税等の処理方法 同左

期 別 項 目	(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
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 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。	(1)ヘッジ会計の方法 同左 (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 (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、信託建設仮勘定 (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7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
<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)を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	

〔貸借対照表関係〕

(ご参考) 第7期 (平成21年1月31日現在)	第8期 (平成21年7月31日現在)																																																														
<p>*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,825,489</td></tr> <tr><td>建物 (純額)</td><td>754,254</td></tr> <tr><td>構築物 (純額)</td><td>779</td></tr> <tr><td>機械及び装置 (純額)</td><td>3,420</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品 (純額)</td><td>2,718</td></tr> <tr><td>土地</td><td>794,545</td></tr> <tr><td>信託建物 (純額)</td><td>29,195,304</td></tr> <tr><td>信託構築物 (純額)</td><td>112,382</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置 (純額)</td><td>225,593</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品 (純額)</td><td>39,812</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>36,074,511</td></tr> <tr><td>合計</td><td>69,028,811</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>7,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>22,904,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>30,404,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,825,489	建物 (純額)	754,254	構築物 (純額)	779	機械及び装置 (純額)	3,420	工具、器具及び備品 (純額)	2,718	土地	794,545	信託建物 (純額)	29,195,304	信託構築物 (純額)	112,382	信託機械及び装置 (純額)	225,593	信託工具、器具及び備品 (純額)	39,812	信託土地	36,074,511	合計	69,028,811	短期借入金	7,500,000	長期借入金	22,904,000	合計	30,404,000	<p>*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,768,022</td></tr> <tr><td>建物 (純額)</td><td>740,916</td></tr> <tr><td>構築物 (純額)</td><td>735</td></tr> <tr><td>機械及び装置 (純額)</td><td>3,024</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品 (純額)</td><td>2,468</td></tr> <tr><td>土地</td><td>794,545</td></tr> <tr><td>信託建物 (純額)</td><td>29,440,739</td></tr> <tr><td>信託構築物 (純額)</td><td>120,690</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置 (純額)</td><td>251,161</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品 (純額)</td><td>50,742</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>36,725,573</td></tr> <tr><td>合計</td><td>69,898,621</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>3,000,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>17,346,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>10,058,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>30,404,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,768,022	建物 (純額)	740,916	構築物 (純額)	735	機械及び装置 (純額)	3,024	工具、器具及び備品 (純額)	2,468	土地	794,545	信託建物 (純額)	29,440,739	信託構築物 (純額)	120,690	信託機械及び装置 (純額)	251,161	信託工具、器具及び備品 (純額)	50,742	信託土地	36,725,573	合計	69,898,621	短期借入金	3,000,000	1年内返済予定の長期借入金	17,346,000	長期借入金	10,058,000	合計	30,404,000
信託現金及び信託預金	1,825,489																																																														
建物 (純額)	754,254																																																														
構築物 (純額)	779																																																														
機械及び装置 (純額)	3,420																																																														
工具、器具及び備品 (純額)	2,718																																																														
土地	794,545																																																														
信託建物 (純額)	29,195,304																																																														
信託構築物 (純額)	112,382																																																														
信託機械及び装置 (純額)	225,593																																																														
信託工具、器具及び備品 (純額)	39,812																																																														
信託土地	36,074,511																																																														
合計	69,028,811																																																														
短期借入金	7,500,000																																																														
長期借入金	22,904,000																																																														
合計	30,404,000																																																														
信託現金及び信託預金	1,768,022																																																														
建物 (純額)	740,916																																																														
構築物 (純額)	735																																																														
機械及び装置 (純額)	3,024																																																														
工具、器具及び備品 (純額)	2,468																																																														
土地	794,545																																																														
信託建物 (純額)	29,440,739																																																														
信託構築物 (純額)	120,690																																																														
信託機械及び装置 (純額)	251,161																																																														
信託工具、器具及び備品 (純額)	50,742																																																														
信託土地	36,725,573																																																														
合計	69,898,621																																																														
短期借入金	3,000,000																																																														
1年内返済予定の長期借入金	17,346,000																																																														
長期借入金	10,058,000																																																														
合計	30,404,000																																																														
<p>*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>*2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>同左</p>																																																														

〔損益計算書関係〕

(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7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> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td>1,975,963</td><td></td></tr> <tr><td>共益費</td><td>78,245</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>80,723</td><td></td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>25,554</td><td>2,160,486</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>93,566</td><td>93,566</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td>2,254,053</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>業務管理費</td><td>161,966</td><td></td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>86,043</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>45,969</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>113,433</td><td></td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>7,279</td><td></td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>44,434</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>485,978</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>108,072</td><td>1,053,178</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td>1,053,178</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td></td><td>1,200,875</td></tr> </table>	賃貸事業収入			賃貸料	1,975,963		共益費	78,245		駐車場収入	80,723		付帯収入	25,554	2,160,486	その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	93,566	93,566	不動産賃貸事業収益合計		2,254,053	賃貸事業費用			業務管理費	161,966		修繕費	86,043		水道光熱費	45,969		公租公課	113,433		損害保険料	7,279		信託報酬	44,434		減価償却費	485,978		その他賃貸事業費用	108,072	1,053,178	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)		1,200,875	<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> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td>1,936,298</td><td></td></tr> <tr><td>共益費</td><td>80,195</td><td></td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>78,814</td><td></td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>26,253</td><td>2,121,562</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業収入</td><td>115,305</td><td>115,305</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td></td><td>2,236,868</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>業務管理費</td><td>206,073</td><td></td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>115,089</td><td></td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>45,295</td><td></td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>120,201</td><td></td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>6,858</td><td></td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>44,183</td><td></td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>485,275</td><td></td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>110,721</td><td>1,133,698</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td></td><td>1,133,698</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td></td><td>1,103,169</td></tr> </table>	賃貸事業収入			賃貸料	1,936,298		共益費	80,195		駐車場収入	78,814		付帯収入	26,253	2,121,562	その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入	115,305	115,305	不動産賃貸事業収益合計		2,236,868	賃貸事業費用			業務管理費	206,073		修繕費	115,089		水道光熱費	45,295		公租公課	120,201		損害保険料	6,858		信託報酬	44,183		減価償却費	485,275		その他賃貸事業費用	110,721	1,133,698	不動産賃貸事業費用合計		1,133,698	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,103,169
賃貸事業収入																																																																																																																			
賃貸料	1,975,963																																																																																																																		
共益費	78,245																																																																																																																		
駐車場収入	80,723																																																																																																																		
付帯収入	25,554	2,160,486																																																																																																																	
その他賃貸事業収入																																																																																																																			
その他賃貸事業収入	93,566	93,566																																																																																																																	
不動産賃貸事業収益合計		2,254,053																																																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																																																			
業務管理費	161,966																																																																																																																		
修繕費	86,043																																																																																																																		
水道光熱費	45,969																																																																																																																		
公租公課	113,433																																																																																																																		
損害保険料	7,279																																																																																																																		
信託報酬	44,434																																																																																																																		
減価償却費	485,978																																																																																																																		
その他賃貸事業費用	108,072	1,053,178																																																																																																																	
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)		1,200,875																																																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																																																			
賃貸料	1,936,298																																																																																																																		
共益費	80,195																																																																																																																		
駐車場収入	78,814																																																																																																																		
付帯収入	26,253	2,121,562																																																																																																																	
その他賃貸事業収入																																																																																																																			
その他賃貸事業収入	115,305	115,305																																																																																																																	
不動産賃貸事業収益合計		2,236,868																																																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																																																			
業務管理費	206,073																																																																																																																		
修繕費	115,089																																																																																																																		
水道光熱費	45,295																																																																																																																		
公租公課	120,201																																																																																																																		
損害保険料	6,858																																																																																																																		
信託報酬	44,183																																																																																																																		
減価償却費	485,275																																																																																																																		
その他賃貸事業費用	110,721	1,133,698																																																																																																																	
不動産賃貸事業費用合計		1,133,698																																																																																																																	
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,103,169																																																																																																																	
<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> <table border="1"> <tr><td>不動産等売却収入</td><td>225,000</td></tr> <tr><td>不動産等売却原価</td><td>244,524</td></tr> <tr><td>その他売却費用</td><td>1,413</td></tr> <tr><td>不動産等売却損</td><td>△20,937</td></tr> </table>	不動産等売却収入	225,000	不動産等売却原価	244,524	その他売却費用	1,413	不動産等売却損	△20,937	<p>*2. _____</p>																																																																																																										
不動産等売却収入	225,000																																																																																																																		
不動産等売却原価	244,524																																																																																																																		
その他売却費用	1,413																																																																																																																		
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7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)				
<p>*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <table border="1"> <tr><td>発行可能投資口総口数</td><td>2,000,000口</td></tr> <tr><td>発行済投資口の総口数</td><td>75,100口</td></tr> </table>	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	<p>*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>同左</p>
発行可能投資口総口数	2,000,000口				
発行済投資口の総口数	75,100口				

〔税効果会計関係〕

(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7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)
(1)流動資産	(1)流動資産
未払事業税 144千円	繰延ヘッジ損益 23,173千円
繰延ヘッジ損益 10,360千円	貸倒引当金 688千円
貸倒引当金 967千円	小計 23,862千円
小計 11,472千円	(2)固定資産
(2)固定資産	繰延ヘッジ損益 27,028千円
繰延ヘッジ損益 47,919千円	小計 27,028千円
小計 47,919千円	繰延税金資産小計 50,890千円
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 39.39%	法定実効税率 39.33%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.16%	支払分配金の損金算入額 △39.21%
その他 0.37%	その他 △0.10%
税効果会計適用後の法人税等負担率 0.60%	税効果会計適用後の法人税等負担率 0.02%
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	3. _____
「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7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
1口当たり純資産額 465,782円	1口当たり純資産額 464,804円
1口当たり当期純利益 5,969円	1口当たり当期純利益 4,825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7月期75,100口 (期中増減なし)
期中平均投資口数 平成21年1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7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
当期純利益 (千円)	448,331	362,428
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)	448,331	362,428
期中平均投資口数 (口)	75,100	75,100

〔重要な後発事象〕

(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(単位：円)

項目	期別	(ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
	I 当期末処分利益		448,355,398
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)		448,347,000 (5,970)	362,432,600 (4,826)
III 次期繰越利益		8,398	4,051
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せん。</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>	<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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。</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362,432,600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 9 月 10 日

プロスペクト・リート投資法人
役員会 御中



太陽ASG有価証券監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大村 茂

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大宅 昇太

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

尾川 克明

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・リート投資法人の平成 21 年 2 月 1 日から平成 21 年 7 月 31 日までの第 8 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7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7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	451,018	362,488
減価償却費	486,763	486,382
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）	3,142	△580
受取利息	△2,493	△1,431
支払利息	348,429	339,360
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,995	4,938
未収入金の増減額（△は増加）	△41	△230
未取消費税等の増減額（△は増加）	△21,515	21,106
前払費用の増減額（△は増加）	5,966	△104,682
営業未払金の増減額（△は減少）	△14,886	19,408
未払金の増減額（△は減少）	14,438	△11,862
未払消費税等の増減額（△は減少）	△22,091	△6,799
未払費用の増減額（△は減少）	△13,825	△13,231
前受金の増減額（△は減少）	△10,041	19,836
長期前払費用の増減額（△は増加）	44,289	△106,683
信託有形固定資産の売却による減少額	244,524	-
その他	△3,264	28,928
小計	1,525,094	1,044,637
利息の受取額	2,505	1,431
利息の支払額	△345,967	△341,522
法人税等の支払額	△1,009	△2,373
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,180,622	702,173
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	△1,650	△1,812
信託有形固定資産の取得による支出	△92,499	△142,484
無形固定資産の取得による支出	△3,862	-
差入保証金の回収による収入	-	184
預り敷金及び保証金の収入	54,286	85,315
預り敷金及び保証金の支出	△100,978	△108,499
投資活動によるキャッシュ・フロー	△144,704	△167,295
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	7,500,000	6,500,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△11,000,000
長期借入れによる収入	-	4,500,000
長期借入金の返済による支出	△124,000	-
分配金の支払額	△711,279	△448,955
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,335,279	△448,955
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△299,361	85,922
現金及び現金同等物の期首残高	*1 3,272,531	*1 2,973,170
現金及び現金同等物の期末残高	*1 2,973,170	*1 3,059,092

〔重要な会計方針〕（参考情報）

項目	期別 (ご参考) 第7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7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7期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7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21年1月31日現在	平成21年7月31日現在
現金及び預金	1,119,128千円	現金及び預金 1,291,069千円
信託現金及び信託預金	1,854,042千円	信託現金及び信託預金 1,768,022千円
現金及び現金同等物	2,973,170千円	現金及び現金同等物 3,059,092千円