



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9期 資産運用報告

自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日

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9期（自：平成21年8月1日 至：平成22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、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9期資産運用報告

I 平成22年1月期の概要	3
II 資産運用報告	12
III 貸借対照表	28
IV 損益計算書	30
V 投資主資本等変動計算書	31
VI 注記表	32
VII 金銭の分配に係る計算書	40
VIII 会計監査人の監査報告書	41
IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42

決算ハイライト

	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	第9期 平成22年1月期
営業収益	2,499 百万円	2,254 百万円	2,236 百万円	2,191 百万円
賃貸事業収益	2,341 百万円	2,254 百万円	2,236 百万円	2,191 百万円
営業利益	1,114 百万円	902 百万円	843 百万円	878 百万円
経常利益	711 百万円	451 百万円	361 百万円	194 百万円
当期純利益	710 百万円	448 百万円	362 百万円	193 百万円
総資産額	72,770 百万円	71,767 百万円	71,683 百万円	71,397 百万円
負債総額	37,507 百万円	36,786 百万円	36,776 百万円	36,660 百万円
純資産額	35,262 百万円	34,980 百万円	34,906 百万円	34,737 百万円
1口当たり分配金	9,458 円	5,970 円	4,826 円	2,577 円

第9期分配金

2,577 円

(注)第9期の運用期間は、平成21年8月1日から平成22年1月31日までの184日間です。

日本賃貸住宅投資法人との投資法人合併に関する基本合意について

(注) II 資産運用報告における「6.決算期後に生じた重要な事実」は、平成22年3月15日現在時点として記載しておりますが、以下は平成22年3月26日の合併契約締結に基づいて記載しておりますのでご留意下さい。

平成22年3月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて投資法人合併に関する契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

合併の目的

日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）と本投資法人は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、本合併契約を締結いたしました。

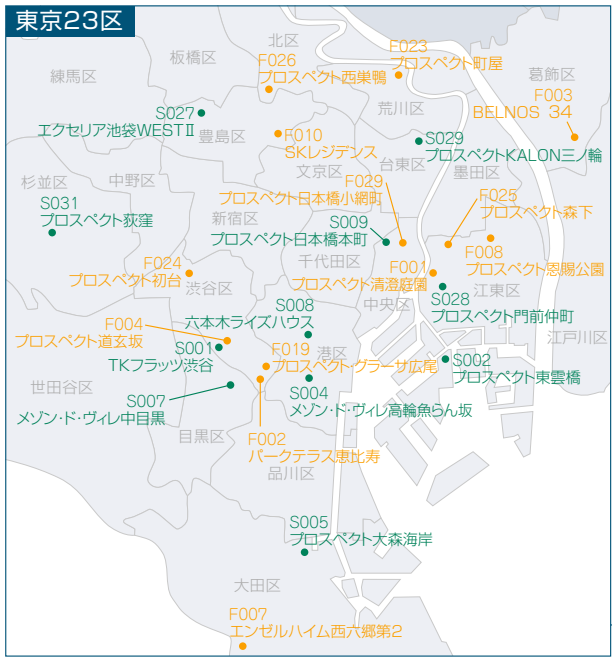
	プロスペクト・リート投資法人	日本賃貸住宅投資法人
合併の方法	吸収合併方式	
	吸収合併消滅法人	吸収合併存続法人
合併比率	0.75口	1口

(注1) 上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し、合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。

(注2) JRHは平成22年6月30日を割当基準日とし平成22年7月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割を予定しており、上記割当比率及びJRHが割当交付する新投資口数は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。

(注3) JRHは、平成22年6月30日を払込期日とする第三者割当増資50億円を決議しております。本合併は、この第三者割当増資が実施されることを条件の一つとしており、当該割当比率は、かかる事象を考慮したものとなっております。

(注4) 合併効力発生日は、2010年7月1日を予定しております。



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
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 ドーム四ッ谷
F005 ユーハウス代官町
F006 ユーハウス御器所
F014 ユーハウス鶴舞II

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)	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 (㎡)	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	昭和63年2月	322	946.04	36	0.5
S014	ドーム四ッ谷	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	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) 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。

シングル
S001 TKフラッツ渋谷



「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：6,903.54㎡
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・グラサ広尾



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：3,846.27㎡
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



「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：3,032.27㎡
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



「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：2,705.09㎡
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



「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：4,849.20㎡
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



「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：5,556.73㎡
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



「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：2,478.04㎡
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



「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：5,321.89㎡
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、企業に一枚貸している物件です。

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(スカイヒルズ高台Ⅰ、ユーハウス鶴舞Ⅱ)

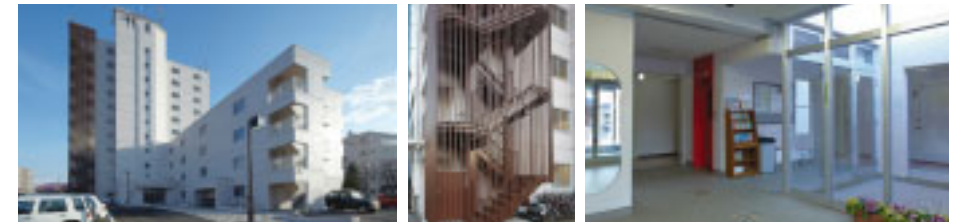
大規模修繕の実施方針

- ◆エンジニアリングレポート、長期修繕計画に則り、実施。
- ◆建物の劣化状況に応じて、外部塗装、鉄部塗装、防水改修、シーリング工事等を実施。

S026 スカイヒルズ高台Ⅰ

築年数：18年
工事費総額：約54百万円(うち資本的支出:49百万円)

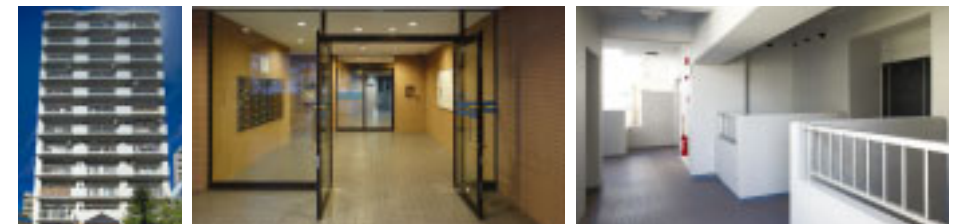
大規模修繕工事(外部塗装、鉄部塗装、シーリング工事、防水工事、防犯カメラ新設、インターホン改修)



F014 ユーハウス鶴舞Ⅱ

築年数：18年
工事費総額：約39百万円(うち資本的支出:36百万円)

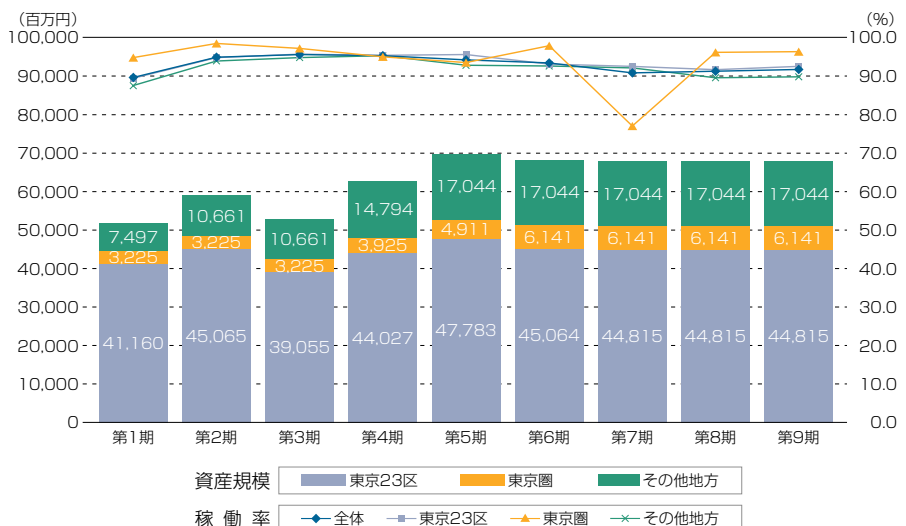
大規模修繕工事(外部塗装、鉄部塗装、シーリング工事、防水工事)



第10期資本的支出の予定

物件の名称	目的	完了(予定)時期	CAPEX(百万円)
BELNOS 34	2階店舗改修	平成22年7月	35
プロスペクト桂	屋上防水改修	平成22年6月	10
ユーハウス御器所	リノベーション3室	平成22年7月	9
ディム橋本	リノベーション3室	平成22年7月	9
BELNOS 34	機械式駐車場保全	平成22年7月	7
パレドール円山	店舗事務所区画空調	平成22年2月	6
SKレジデンス	機械式駐車場保全	平成22年7月	5

資産規模と稼働率の推移



■ 各種施策の実施

プロパティマネジメント(PM)会社の変更

本投資法人主要物件である、渋谷2物件において、PM会社を変更し、コストの削減・収益向上を図っております。PM会社との連携を強化し、リーシング活動の強化、解約抑制、稼働の維持を図っています。



S001 TKフラッツ渋谷

住 所: 東京都渋谷区
建 築 時 期: 平成14年11月
取 得 価 格: 6,399百万円
賃 貸 可 能 面 積: 6,903.54㎡
賃 貸 可 能 戸 数: 194戸

	平成21年1月期	平成21年7月期	平成22年1月期
稼働率	88.1%	90.3%	82.7%
月額賃料	27,830千円	28,333千円	26,016千円



F004 プロスペクト道玄坂

住 所: 東京都渋谷区
建 築 時 期: 平成17年2月
取 得 価 格: 2,294百万円
賃 貸 可 能 面 積: 2,058.53㎡
賃 貸 可 能 戸 数: 47戸

	平成21年1月期	平成21年7月期	平成22年1月期
稼働率	76.5%	96.5%	98.5%
月額賃料	7,810千円	9,400千円	9,576千円

省エネでコスト削減

1物件にて共有部の電気系統を工事し、省エネを実現しています。これにより、電気料金の削減を見込んでいます。今後も同様の施策を検討し、効果が発揮できる場合に導入していく予定です。

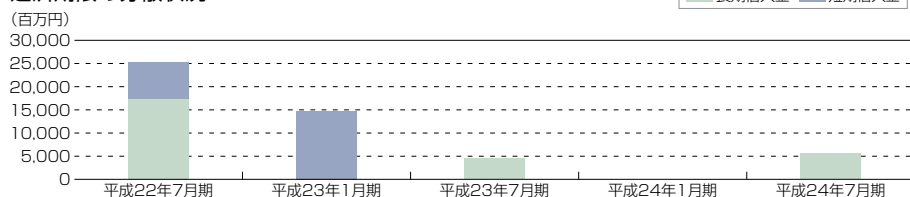


S008 六本木ライズハウス

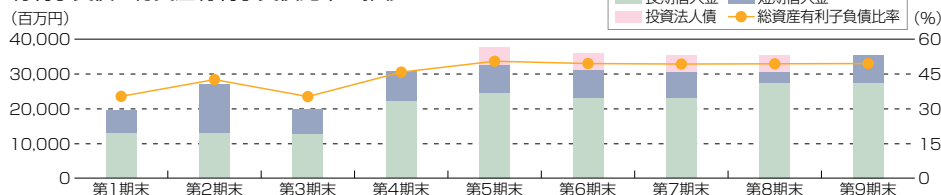
住 所: 東京都港区
建 築 時 期: 平成15年3月
取 得 価 格: 1,184百万円
賃 貸 可 能 面 積: 1,209.87㎡
賃 貸 可 能 戸 数: 34戸

■ 財務の状況

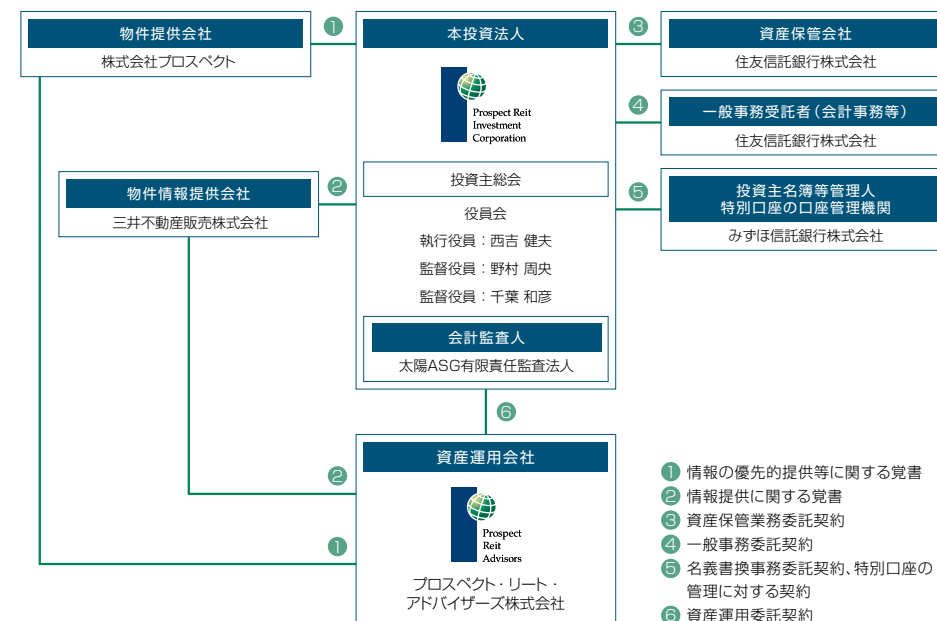
返済期限の分散状況



有利子負債と総資産有利子負債比率の推移

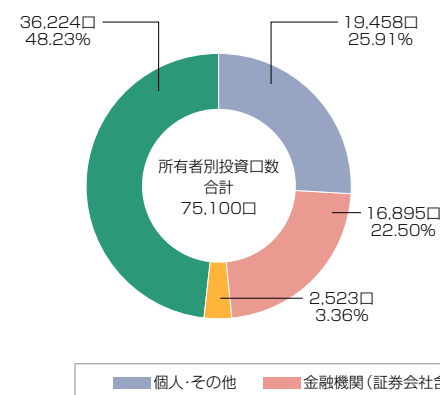


■ 投資法人の仕組図

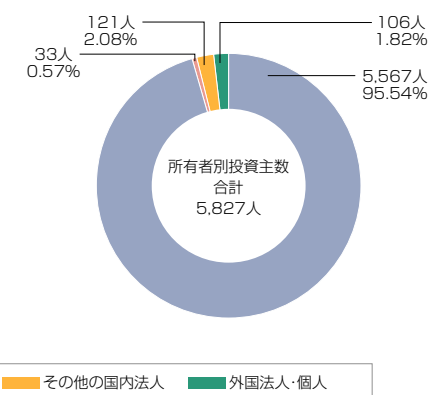


■ 所有者別投資主の構成

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月		平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月
営業収益	百万円	2,330	2,499	2,254	2,236	2,191
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,246)	(2,341)	(2,254)	(2,236)	(2,191)
営業費用	百万円	1,273	1,384	1,351	1,393	1,312
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(984)	(1,102)	(1,053)	(1,133)	(1,065)
営業利益	百万円	1,057	1,114	902	843	878
経常利益	百万円	663	711	451	361	194
当期純利益	百万円	662	710	448	362	193
総資産額	百万円	74,343 (対前期比10.0%)	72,770 (対前期比△21%)	71,767 (対前期比△1.4%)	71,683 (対前期比△0.1%)	71,397 (対前期比△0.4%)
純資産額	百万円	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%)	34,737 (対前期比△0.5%)
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	8,819	9,458	5,969	4,825	2,577
1口当たり純資産額	円	468,752	469,544	465,782	464,804	462,548
分配総額	百万円	662	710	448	362	193
1口当たり分配金額	円	8,820	9,458	5,970	4,826	2,577
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,820)	(9,458)	(5,970)	(4,826)	(2,577)
(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)	%	0.9	1.0	0.6	0.5	0.3
(年換算) (注3)	%	(1.9)	(1.9)	(1.2)	(1.0)	(0.5)
自己資本利益率 (注4)	%	1.9	2.0	1.3	1.0	0.6
(年換算) (注3)	%	(3.7)	(4.0)	(2.5)	(2.1)	(1.1)
自己資本比率 (注5)	%	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%)	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	184	182	184	181	184
投資物件数	件	54	54	53	53	53
総賃貸可能面積 (注7)	㎡	133,950.14	133,238.08	132,808.58	127,458.61	127,458.61
期末テナント数	件	127	125	118	116	111
期末稼働率 (注8)	%	94.1	93.2	90.7	91.2	91.7
減価償却費	百万円	482	503	485	485	487
資本的支出額	百万円	90	42	105	142	111
賃貸NOI(Net Operating Income) (注9)	百万円	1,744	1,743	1,686	1,589	1,618

(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、第9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位未満を四捨五入して記載しています。

配当性向＝(1口当たり分配金÷1口当たり当期純利益金額)×100

(注7) 「スカイヒルズN15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドローミー千歳」、「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（第8期）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22年1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げています。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

アジアを中心に海外経済の回復が続く中、総じて持ち直しの動きが見え始めましたが、その足取りはなお弱さを残しています。不動産マーケットにおいては、平成21年9月公表の都道府県地価調査によると、平成21年7月から1年間の地価動向は、厳しい景気を反映し平均で住宅地が△4.0%、商業地が△5.9%となるなど、前回に引続き全用途で下落しています。不動産売買市場においては、金融機関の融資姿勢を反映し、依然低調に推移しています。賃貸住宅市場においては、賃貸オフィス市場のような悪化はみられないものの、東京都心部の高価物件を中心に引続き低下傾向にあります。ただ、大都市周辺部等の手頃な優良賃貸物件については、根強い需要があり比較的底堅く推移しました。

(ロ) 運用の実績

a. 本投資法人は、運用資産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㎡というポートフォリオで当期の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、新規物件の情報収集に注力するとともにポートフォリオの改善に向けた運用資産の入れ替え等を検討してきましたが、ファイナンス、不動産売買市場の動向等を仔細に検討した結果、当期中の物件の取得及び売却はありませんでした。

この結果、当期末における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㎡となっています。

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

本投資法人は既存の投資法人債50億円の償還のため、平成21年10月株式会社あおぞら銀行より期間4か月にて5,000百万円調達しました。また、既存ローンの借り換えのため平成21年9月に株式会社あおぞら銀行より期間3か月にて3,000百万円、同年12月に当該3,000百万円の借り換えのため期間2か月にて2,950百万円を調達しました。なお、平成22年1月末時点での有利子負債残高は35,354百万円、期末総資産有利子負債比率は49.5%となっています。

(4) 業績及び分配概要

上記の結果、当期は営業収益2,191百万円、営業利益878百万円、経常利益194百万円、当期純利益193百万円を計上しました。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2,577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は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（取引値）は以下のとおりです。

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月	平成22年1月
最 高	425,000円	382,000円	290,000円	165,000円	122,000円
最 低	294,000円	215,000円	38,900円	40,800円	63,100円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例（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2,577円といたしました。

項 目	期 別	第5期 (自 平成19年8月 1 日 至 平成20年1月31日)	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)	第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)
当期未処分利益総額		662,390千円	710,320千円	448,355千円	362,436千円	193,579千円
利益留保額		8千円	24千円	8千円	4千円	47千円
金銭の分配金総額		662,382千円	710,295千円	448,347千円	362,432千円	193,532千円
(1口当たり分配金)		(8,820円)	(9,458円)	(5,970円)	(4,826円)	(2,577円)
うち利益分配金総額		662,382千円	710,295千円	448,347千円	362,432千円	193,532千円
(1口当たり利益分配金)		(8,820円)	(9,458円)	(5,970円)	(4,826円)	(2,577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

日本経済が回復過程にある中、不動産売買市場においては、売り手と買い手の目線のギャップは徐々に埋まりつつあり、また金融機関の不動産向け融資姿勢に一部緩和傾向が見られます。こうしたことから不動産売買市場はなだらかに上昇すると予想されます。賃貸住宅市場においては、東京都心部の高額物件を中心に引続き低迷すると予想されますが、大都市周辺部等の手頃な優良賃貸物件については、根強い需要が期待でき比較的底堅く推移するものと見ています。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

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・強みを生かしつつサービス内容、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、コスト削減を図りながら入居者・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

本投資法人において、第9期末（平成22年1月31日）後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

I. 本投資法人と日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）は、平成22年2月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて投資法人の合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結しました。

- ①合併の目的
- JRHと本投資法人は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、本基本合意書を締結いたしました。
- 合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、今般の本基本合意書に従い、今後、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、両投資法人の合併を目指してまいります。
- なお、本合併の効力発生日付で本投資法人とプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（以下、「PRA」といいます。）の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下、「MAM」といいます。）が行うことを予定しております。これに伴いMAMはその親会社であるアップルリング・ホールディングス・ピー・ヴィ（以下「ARH」といいます。）、PRAの親会社である株式会社プロスペクト（以下「KKP」といいます。）及びPRAとの間で、KKPからその保有するPRAの全ての発行済株式を本合併の効力発生日と同日付で譲り受け、MAM及びPRAが同日付でMAMを存続会社とする合併を行うこと（以下「本運用会社統合」といいます。）に関し基本合意しております。

- ②合併の方法
- 合併契約の締結は平成22年3月を予定しており、JRHを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を方式予定しています。

- ③合併比率
- JRHと本投資法人は、本投資法人の投資口1口に対し、JRHの投資口0.75口の割合をもってJRHの投資口を割当交付することで基本合意いたしました。なお、上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し、合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。

- ④吸収合併存続法人JRHの直前期（平成21年9月期）の概要
- | | |
|-------|------------------------------|
| 事業内容 | 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと |
| 営業収益 | 3,494百万円 |
| 当期純利益 | 480百万円 |
| 資産額 | 111,914百万円 |
| 負債額 | 51,879百万円 |
| 純資産額 | 60,034百万円 |

- ⑤合併の時期
- 合併効力発生日については、平成22年7月1日を予定しています。

- Ⅱ. 借入金の延長
- 本投資法人は、平成22年2月15日に期日が到来した第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンにつき下記のとおり延長しました。

名 称	借入先	借入日	返済期日	借入金額	金利(年率)(注)
第12回新規物件ローン	株式会社あおぞら銀行	平成21年10月 8 日	平成22年 3 月15日	5,000,000,000円	5.25545%
第13回新規物件ローン	株式会社あおぞら銀行	平成21年12月25日	平成22年 3 月15日	2,950,000,000円	2.20545%

(注) 平成22年2月16日から平成22年3月15日までの適用利率です。

- Ⅲ. 借入金の一部期限前弁済
- 本投資法人は、平成22年3月3日付で借入金の一部元本につき総額700百万円返済しました。各ローン別の返済金額の内訳は以下のとおりです。

名 称	返済金額
第3回新規物件ローン	52,152,514円
第4回新規物件ローン	57,894,439円
第10回新規物件ローン	89,098,828円
第12回新規物件ローン	98,998,698円
第13回新規物件ローン	58,409,232円
取得済物件ローン	343,446,289円
計	700,000,000円

- Ⅳ. 資金の借入
- 本投資法人は、決算日以後、以下の資金の借入れを行いました。

名 称	第14回ローン	第15回ローン	第16回ローン
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社	信託受託者住友信託銀行株式会社（不動産安定化ファンド口）	株式会社あおぞら銀行
借入金額	11,817,931,466円	10,000,000,000円	2,977,214,315円
金利（年率）	TIBOR + 1.7%	TIBOR + 4.98368%	TIBOR + 1.7%
借入日	平成22年 3 月15日	平成22年 3 月15日	平成22年 3 月15日
利息支払日	1月、4月、7月、10月の各月末日および満期日	3月、6月、9月、12月の各月15日および満期日	1月、4月、7月、10月の各月末日および満期日
元本返済方法	返済期日に一括返済	平成22年9月15日以降、毎年3月、6月、9月、12月の各15日に25百万円宛弁済、残額期限完済	返済期日に一括返済
元本返済期日	平成22年 9 月15日	平成24年 9 月18日	平成22年 9 月15日
担保	有担保	有担保	有担保
資金使途	第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え	第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え	第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	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	平成22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	4,903人	4,689人	5,349人	5,918人	5,827人

2. 投資口に関する事項

平成22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	8,580	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	5,730	7.6
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	3,920	5.2
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	2,356	3.1
ビーエヌピー 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
ステート ストリート バンク アンド ト ラストカンパニー 505200	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHU- SETTS 02101 U.S.A.	2,312	3.1
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	6803 S TUCSON WAY CENTENNIAL COLORADO 80112392403 U.S.A.	2,263	3.0
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
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	2,000	2.7
合 計		36,978	49.2

3. 役員等に関する事項

平成22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	赤坂一丁目法律事務所 弁護士	3,600
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	2,400
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 株式会社エフ・アイ・ティ 監査役	2,400
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人		10,476

(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。なお、執行役員が欠員となる場合に備えて補欠執行役員として眞木剛を選任しております。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22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・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (会計事務等)	住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (名義書換等)	みずほ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

本投資法人の平成22年1月期末（平成22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。

		第8期 (平成21年7月31日現在)		第9期 (平成22年1月31日現在)	
資産の種類	用 途	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)	保有総額(百万円)	対総資産比率(%)
不動産信託受益権	賃貸住宅	66,588	92.9	66,235	92.8
不動産	賃貸住宅	1,541	2.2	1,525	2.1
預金等その他資産		3,552	5.0	3,636	5.1
資産合計		71,683	100.0	71,397	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22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	6,230	6,903.54	5,710.08	82.7	8.1	住居
F019	プロスペクト・グラサ広尾	3,972	3,846.27	3,503.01	91.1	5.0	住居
S002	プロスペクト東雲橋	3,230	4,849.20	4,673.08	96.4	5.2	住居
F001	プロスペクト清澄庭園	2,699	5,556.73	5,491.37	98.8	4.4	住居
F002	パークテラス恵比寿	2,645	2,705.09	2,561.44	94.7	3.2	住居
F003	BELNOS 34	2,404	5,321.89	4,698.79	88.3	3.7	住居
F004	プロスペクト道玄坂	2,246	2,058.53	2,028.52	98.5	2.7	住居
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	2,017	3,032.27	2,757.86	91.0	2.9	住居
S005	プロスペクト大森海岸	1,760	2,478.04	2,478.04	100.0	2.6	住居
F028	プロスペクト川崎	1,754	3,377.53	3,377.53	100.0	2.7	住居
合 計		28,960	40,129.09	37,279.72	92.9	40.4	

3. 不動産等組入資産明細

平成22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	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	5,150	6,230
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	3,230
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	1,540	1,744
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	1,760
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	1,444	1,715
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	1,080	1,169
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	930	1,158
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	881	1,038
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	582	599
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	415	489

物件番号	物件の名称	所在地	所有形態	賃貸可能 面積(㎡)	期末算定 価額 (注) (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	210	330
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	183	271
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	155	197
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	336	432
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	382	404
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	284	385
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	314	420
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	614	808
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	538	693
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	841	964
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	878	1,152
S025	ドーマー千歳	北海道千歳市	不動産信託受益権	2,145.70	500	613
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	507	777
S027	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	不動産信託受益権	1,379.52	864	1,037
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	1,299
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	1,730	2,017
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	768	1,021
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	708	904
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	1,090	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	2,699
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	2,160	2,645
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	不動産信託受益権	5,321.89	1,890	2,404
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	2,246
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	1,230	1,576
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	1,124	1,457
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	1,014	1,346
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	1,138
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	998
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	不動産信託受益権	1,624.49	876	1,028
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	779	926
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	576	696
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	222	275
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	3,930	3,972
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	471	583
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	436	622
F022	高砂関町番館	宮城県仙台市宮城野区	不動産	3,336.52	619	816
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	569
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	560	729
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	1,260	1,474
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	1,170	1,420
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	824	1,280
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	1,600	1,754
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	857	967
合 計				127,458.61	57,417	67,760

(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算定価額を記載しています。なお、算定価格として、S022 プロスペクト中央林間、S026 スカイヒルズ高台Ⅰ、F014 ユーハウス鶴舞Ⅱ、F024 プロスペクト初台、F025 プロスペクト森下は鑑定評価額を、それ以外の物件については調査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8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)				第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)			
		テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸	テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸
		期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)	期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)
S001	TKフラッツ渋谷	1	90.3	185	8.3	1	82.7	177	8.1
S002	プロスペクト東雲橋	1	98.3	112	5.0	1	96.4	114	5.2
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1	90.1	50	2.3	1	93.0	48	2.2
S005	プロスペクト大森海岸	1	97.0	59	2.7	1	100.0	57	2.6
S006	アプレスト新大阪	39	78.1	93	4.2	37	73.9	85	3.9
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1	90.0	35	1.6	1	98.0	35	1.6
S008	六本木ライズハウス	1	81.8	30	1.4	1	95.2	31	1.5
S009	プロスペクト日本橋本町	1	92.9	33	1.5	1	82.7	30	1.4
S011	フレグランス川崎	1	100.0	22	1.0	1	79.6	22	1.0
S012	アプレスト桜川	1	95.8	18	0.8	1	95.8	19	0.9
S013	ドーム高峯	1	88.6	10	0.5	1	83.1	10	0.5
S014	ドーム四ッ谷	1	77.9	9	0.4	1	83.5	8	0.4
S016	アプレストながせ	26	100.0	8	0.4	23	88.5	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1	85.0	17	0.8	1	84.7	15	0.7
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	100.0	12	0.6	1	100.0	12	0.6
S020	プロスペクト下鴨	1	100.0	12	0.6	1	90.6	11	0.5
S021	プロスペクト河原町五条	1	85.8	26	1.2	1	84.3	24	1.1
S022	プロスペクト中央林間	1	91.7	22	1.0	1	97.9	22	1.0
S023	スカイヒルズN15	1	100.0	32	1.4	1	100.0	32	1.5
S024	スカイヒルズ栄町	1	100.0	37	1.7	1	100.0	38	1.7
S025	ドーミー千歳	1	100.0	25	1.1	1	100.0	25	1.2
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WESTⅡ	1	95.9	32	1.5	1	93.2	31	1.4
S028	プロスペクト門前仲町	1	95.8	43	1.9	1	92.6	39	1.8
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1	94.8	64	2.9	1	91.0	62	2.9
S030	プロスペクト中之島	1	92.1	31	1.4	1	93.7	31	1.4
S031	プロスペクト荻窪	1	88.6	24	1.1	1	95.2	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	100.0	97	4.3	1	98.8	95	4.4
F002	パークテラス恵比寿	1	84.5	73	3.3	1	94.7	69	3.2
F003	BELNOS 34	1	86.4	80	3.6	1	88.3	80	3.7
F004	プロスペクト道玄坂	1	96.5	52	2.3	1	98.5	59	2.7
F005	ユーハウス代官町	1	89.4	58	2.6	1	90.1	56	2.6
F006	ユーハウス御器所	1	89.0	53	2.4	1	88.6	54	2.5
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1	92.6	58	2.6	1	97.3	54	2.5
F008	プロスペクト恩賜公園	1	94.9	44	2.0	1	96.1	40	1.9
F009	ディム橋本	1	89.5	37	1.7	1	92.6	38	1.8
F010	SKレジデンス	1	94.3	34	1.6	1	97.5	34	1.6
F012	プロスペクト浦和常盤	1	100.0	25	1.2	1	100.0	30	1.4
F014	ユーハウス鶴舞Ⅱ	1	97.5	25	1.1	1	94.4	28	1.3
F017	リビングステージ南仙台	1	62.9	11	0.5	1	66.7	8	0.4
F019	プロスペクト・グラースサ広尾	1	85.9	113	5.1	1	91.1	108	5.0
F020	プロスペクト桂	1	93.1	22	1.0	1	100.0	24	1.1
F021	クラウンハイム西田辺	1	84.2	17	0.8	1	88.4	16	0.8
F022	高砂関式番館	1	77.6	34	1.5	1	86.3	31	1.4
F023	プロスペクト町屋	1	90.3	18	0.8	1	90.5	18	0.8

物件 番号	物件の名称	第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)				第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)			
		テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸	テナント総数	稼働率	総賃貸	対総賃貸
		期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)	期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	事業収益 期間中 (百万円)	事業収益 比率 (%)
F024	プロスペクト初台	1	95.9	20	0.9	1	100.0	20	0.9
F025	プロスペクト森下	1	88.2	45	2.0	1	94.1	43	2.0
F026	プロスペクト西巣鴨	1	79.2	33	1.5	1	77.6	35	1.6
F027	パレドール円山	1	72.5	39	1.8	1	71.2	36	1.7
F028	プロスペクト川崎	1	97.9	59	2.7	1	100.0	59	2.7
F029	プロスペクト日本橋小網町	1	82.6	29	1.3	1	92.7	28	1.3
合 計		116	91.2	2,236	100.0	111	91.7	2,191	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. 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」に一括して記載しています。平成22年1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。

特定取引の契約額等及び時価の状況表

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	0	120
合 計		10,000,000	0	120

- (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。

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
F003	BELNOS 34	2階店舗改修	自 平成22年 2 月 至 平成22年 7 月	35	－	－
F020	ブロスベクト桂	屋上防水改修	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	10	－	－

(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の概要は以下のとおりです。当期中の資本的支出は111百万円で、当期費用に区分された修繕費77百万円と合わせ、合計188百万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	支払金額（百万円）
S026	スカイヒルズ高台 I	大規模修繕工事	自 平成21年 8 月 至 平成21年11月	49
F006	ユーハウス御器所	リノベーション2室	自 平成21年 6 月 至 平成21年 8 月	6
F014	ユーハウス鶴舞 II	大規模修繕工事	自 平成21年 6 月 至 平成21年12月	36
その他不動産				18
合 計				111

(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5期 (自 平成19年8月 1 日/ 至 平成20年1月31日)	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)	第8期 (自 平成21年2月 1 日/ 至 平成21年7月31日)	第9期 (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		384	428	469	548	512
当期積立額		73	81	151	69	56
当期積立金取崩額		28	40	72	104	28
次期繰越額		428	469	548	512	540

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8期 (自 平成21年2月 1 日/ 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年6月 1 日/ 至 平成22年1月31日)
(a) 資産運用報酬	122,267	116,704
(b) 資産保管手数料	3,584	3,576
(c) 一般事務委託手数料	22,848	23,590
(d) 役員報酬	6,000	8,400
(e) その他費用	105,267	95,262
合 計	259,968	247,533

2. 借入状況

平成22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	使途	摘 要	
短期	株式会社あおぞら銀行	平成21年 5 月29日	3,000,000	－	2.379	平成21年 9 月30日	期限一括	(注3)	担保付無保証	
	株式会社あおぞら銀行	平成21年10月 8 日	－	5,000,000	5.487	平成22年 2 月15日	期限一括	(注4)	担保付無保証 (注5)	
	株式会社あおぞら銀行	平成21年12月25日	－	2,950,000	2.300	平成22年 2 月15日	期限一括	(注3)	担保付無保証	
小 計			3,000,000	7,950,000	－	－	－	－	－	
一年 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	4,336,500	1.296	平成22年 3 月15日	期限一括	(注3)	担保付無保証	
	株式会社三井住友銀行		2,601,900	2,601,900						
	住友信託銀行株式会社		867,300	867,300						
	株式会社武蔵野銀行		867,300	867,300						
	農中信託銀行株式会社		8,239,350	8,239,350						
	NTTファイナンス株式会社		433,650	433,650						
小 計			17,346,000	17,346,000	－	－	－	－	－	
短期借入金合計			－	20,346,000	25,296,000	－	－	－	－	－
長期	株式会社あおぞら銀行	平成21年 5 月29日	4,500,000	4,500,000	2.547	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	1.497	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	平成19年 9 月 7 日	2,924,000	2,924,000	1.547	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			－	10,058,000	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) 資金使途は投資法人債の償還資金への充当を目的とした新規借入れです。

(注5) 下記の付帯条件および担保提供項目が付されております。

i) 本投資法人が（発行済投資口時価総額の10%超の）新規投資口を発行する場合、エージェント（借入先、以下同社とします）の事前承諾を条件とする（ただし同社は不合理に拒絶等をしない）。ii) スポンサーである株式会社ブロスベクトが保有する資産運用会社の全株式4,000株に株式質権設定を行う。iii) 株式会社ブロスベクトの代表取締役カーティス・フリーズ氏が連帯保証を行う。

3. 投資法人債

平成22年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

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

(注2) 資金使途は不動産信託受益権の購入資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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資産運用会社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）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） (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
第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)	202	101	0.3

(注) 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。

Ⅲ 貸借対照表

Prospect Reit Investment Corporation

(単位：千円)

	(ご参考) 第8期 (平成21年7月31日現在)	第9期 (平成22年1月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,291,069	1,501,188
信託現金及び信託預金	* 1 1,768,022	* 1 1,784,152
営業未収入金	17,158	18,812
前払費用	222,713	192,756
繰延税金資産	23,862	50,816
未収消費税等	409	-
デリバティブ資産	279	120
その他	25,875	2,805
貸倒引当金	△2,634	△2,031
流動資産合計	3,346,755	3,548,621
固定資産		
有形固定資産		
建物	866,388	867,550
減価償却累計額	△125,472	△142,829
建物（純額）	* 1 740,916	* 1 724,721
構築物	1,131	1,131
減価償却累計額	△395	△439
構築物（純額）	* 1 735	* 1 692
機械及び装置	6,189	6,189
減価償却累計額	△3,164	△3,560
機械及び装置（純額）	* 1 3,024	* 1 2,629
工具、器具及び備品	3,307	3,848
減価償却累計額	△838	△1,120
工具、器具及び備品（純額）	* 1 2,468	* 1 2,728
土地	* 1 794,545	* 1 794,545
信託建物	32,441,755	32,537,860
減価償却累計額	△3,001,016	△3,445,496
信託建物（純額）	* 1 29,440,739	* 1 29,092,363
信託構築物	162,742	164,852
減価償却累計額	△42,051	△48,637
信託構築物（純額）	* 1 120,690	* 1 116,214
信託機械及び装置	358,359	358,583
減価償却累計額	△107,197	△119,325
信託機械及び装置（純額）	* 1 251,161	* 1 239,257
信託工具、器具及び備品	70,793	88,055
減価償却累計額	△20,051	△25,989
信託工具、器具及び備品（純額）	* 1 50,742	* 1 62,066
信託土地	* 1 36,725,573	* 1 36,725,573
信託建設仮勘定	11,210	-
有形固定資産合計	68,141,808	67,760,791
無形固定資産		
その他	5,696	4,588
無形固定資産合計	5,696	4,588
投資その他の資産		
長期前払費用	135,098	60,268
繰延税金資産	27,028	-
差入保証金	23,393	23,250
長期デリバティブ資産	777	-
投資その他の資産合計	186,298	83,518
固定資産合計	68,333,802	67,848,898
繰延資産		
投資法人債発行費	2,959	-
繰延資産合計	2,959	-
資産合計	71,683,518	71,397,520

(単位：千円)

	(ご参考) 第8期 (平成21年7月31日現在)	第9期 (平成22年1月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	100,025	72,718
短期借入金	* 1 3,000,000	* 1 7,950,000
1年内返済予定の長期借入金	* 1 17,346,000	* 1 17,346,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	-
未払金	37,800	54,504
未払費用	196,489	162,591
未払法人税等	605	605
未払消費税等	-	3,856
前受金	264,637	254,911
その他	1,486	1,390
流動負債合計	25,947,044	25,846,577
固定負債		
長期借入金	* 1 10,058,000	* 1 10,058,000
預り敷金及び保証金	771,640	755,533
固定負債合計	10,829,640	10,813,533
負債合計	36,776,684	36,660,111
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（△）	362,436	193,579
剰余金合計	362,436	193,579
投資主資本合計	34,984,275	34,815,418
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△77,441	△78,009
評価・換算差額等合計	△77,441	△78,009
純資産合計	* 2 34,906,833	* 2 34,737,409
負債純資産合計	71,683,518	71,397,520

Ⅳ 損益計算書

(単位：千円)

	(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)		第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	* 1	2,121,562	* 1	2,115,122
その他賃貸事業収入	* 1	115,305	* 1	76,711
営業収益合計		2,236,868		2,191,833
営業費用				
賃貸事業費用	* 1	1,133,698	* 1	1,065,331
資産運用報酬		122,267		116,704
資産保管手数料		3,584		3,576
一般事務委託手数料		22,848		23,590
役員報酬		6,000		8,400
貸倒損失		1,322		450
その他営業費用		103,944		94,812
営業費用合計		1,393,667		1,312,864
営業利益		843,200		878,969
営業外収益				
受取利息		1,431		512
その他		787		359
営業外収益合計		2,218		871
営業外費用				
支払利息		284,995		336,209
投資法人債利息		54,364		21,279
投資法人債発行費償却		7,686		2,959
融資関連費用		129,020		311,913
その他		7,442		13,459
営業外費用合計		483,510		685,820
経常利益		361,908		194,020
特別利益				
貸倒引当金戻入額		580		603
特別利益合計		580		603
税引前当期純利益		362,488		194,623
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		△544		442
法人税等合計		60		1,047
当期純利益		362,428		193,575
前期繰越利益		8		4
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		362,436		193,579

Ⅴ 投資主資本等変動計算書

Prospect Reit Investment Corporation

(単位：千円)

	(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)		第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22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		448,355		362,436
当期変動額				
剰余金の配当		△448,347		△362,432
当期純利益		362,428		193,575
当期変動額合計		△85,918		△168,856
当期末残高		362,436		193,579
剰余金合計				
前期末残高		448,355		362,436
当期変動額				
剰余金の配当		△448,347		△362,432
当期純利益		362,428		193,575
当期変動額合計		△85,918		△168,856
当期末残高		362,436		193,579
投資主資本合計				
前期末残高		35,070,193		34,984,275
当期変動額				
剰余金の配当		△448,347		△362,432
当期純利益		362,428		193,575
当期変動額合計		△85,918		△168,856
当期末残高		34,984,275		34,815,418
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△89,902		△77,441
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		12,461		△567
当期変動額合計		12,461		△567
当期末残高		△77,441		△78,009
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△89,902		△77,441
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		12,461		△567
当期変動額合計		12,461		△567
当期末残高		△77,441		△78,009
純資産合計				
前期末残高		34,980,291		34,906,833
当期変動額				
剰余金の配当		△448,347		△362,432
当期純利益		362,428		193,575
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		12,461		△567
当期変動額合計		△73,457		△169,424
当期末残高		34,906,833		34,737,409

〔継続企業の前提に関する注記〕

（ご参考）第8期 （自 平成21年2月 1 日） 至 平成21年7月31日）	第9期 （自 平成21年8月 1 日） 至 平成22年1月31日）
該当事項はありません。	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8期 （自 平成21年2月 1 日） 至 平成21年7月31日）	第9期 （自 平成21年8月 1 日） 至 平成22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8期 （自 平成21年2月 1 日） 至 平成21年7月31日）	第9期 （自 平成21年8月 1 日） 至 平成22年1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、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

〔貸借対照表に関する注記〕

(ご参考) 第8期 (平成21年7月31日現在)		第9期 (平成22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。		*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)		(単位：千円)	
信託現金及び信託預金	1,768,022	信託現金及び信託預金	1,784,152
建物（純額）	740,916	建物（純額）	724,721
構築物（純額）	735	構築物（純額）	692
機械及び装置（純額）	3,024	機械及び装置（純額）	2,629
工具、器具及び備品（純額）	2,468	工具、器具及び備品（純額）	2,728
土地	794,545	土地	794,545
信託建物（純額）	29,440,739	信託建物（純額）	29,092,363
信託構築物（純額）	120,690	信託構築物（純額）	116,214
信託機械及び装置（純額）	251,161	信託機械及び装置（純額）	239,257
信託工具、器具及び備品（純額）	50,742	信託工具、器具及び備品（純額）	62,066
信託土地	36,725,573	信託土地	36,725,573
合計	69,898,621	合計	69,544,944
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
短期借入金	3,000,000	短期借入金	7,950,000
1年内返済予定の長期借入金	17,346,000	1年内返済予定の長期借入金	17,346,000
長期借入金	10,058,000	長期借入金	10,058,000
合計	30,404,000	合計	35,354,000
*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		*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		同左	

〔損益計算書に関する注記〕

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)		第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22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		賃貸料	
1,936,298		1,928,988	
共益費		共益費	
80,195		84,946	
駐車場収入		駐車場収入	
78,814		75,914	
付帯収入		付帯収入	
26,253		25,272	
2,121,562		2,115,122	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
115,305		76,711	
115,305		76,711	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
2,236,868		2,191,833	
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		業務管理費	
206,073		172,168	
修繕費		修繕費	
115,089		77,427	
水道光熱費		水道光熱費	
45,295		42,231	
公租公課		公租公課	
120,201		120,149	
損害保険料		損害保険料	
6,858		7,203	
信託報酬		信託報酬	
44,183		44,183	
減価償却費		減価償却費	
485,275		487,468	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
110,721		114,499	
1,133,698		1,065,331	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
1,133,698		1,065,331	
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	
1,103,169		1,126,502	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)		第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22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		同左	
2,000,000口			
発行済投資口の総口数			
75,100口			

〔税効果会計に関する注記〕

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22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)
(1)流動資産	(1)流動資産
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
貸倒引当金	貸倒引当金
小計	小計
(2)固定資産	(2)固定資産
繰延ヘッジ損益	繰延ヘッジ損益
小計	小計
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
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	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等負担率	税効果会計適用後の法人税等負担率

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)
該当事項はありません。	同左

〔投資口1口当たり情報に関する注記〕

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)
1口当たり純資産額	1口当たり純資産額
1口当たり当期純利益	1口当たり当期純利益
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22年1月期75,100口 (期中増減なし)
期中平均投資口数 平成21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8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)
当期純利益 (千円)	362,428	193,575
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)	362,428	193,575
期中平均投資口数 (口)	75,100	75,100

〔重要な後発事象に関する注記〕

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)
該当事項はありません。	I. 本投資法人と日本賃貸住宅投資法人（以下「JRH」といいます。）は、平成22年2月26日開催のそれぞれの投資法人役員会にて投資法人の合併に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）を締結することについて決定し、同日付にて本基本合意書を締結しました。 ①合併の目的 JRHと本投資法人は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、本基本合意書を締結いたしました。 合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュフローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、今般の本基本合意書に従い、今後、両投資法人の主要投資主及び主要金融機関のサポートのもと、両投資法人の合併を目指してまいります。 なお、本合併の効力発生日付で本投資法人とプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社（以下、「PRA」といいます。）の資産運用委託契約は合意解約され、本合併後の投資法人の資産運用は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下、「MAM」といいます。）が行うことを予定しております。これに伴いMAMはその親会社であるアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ（以下「ARH」といいます。）、PRAの親会社である株式会社プロスペクト（以下「KKP」といいます。）

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日) (至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日) (至 平成22年1月31日)																																																				
	す。)及びPRAとの間で、KKPからその保有するPRAの全ての発行済株式を本合併の効力発生日と同日付で譲り受け、MAM及びPRAが同日付でMAMを存続会社とする合併を行うこと(以下「本運用会社統合」といいます。)に関し基本合意しております。 ②合併の方法 合併契約の締結は平成22年3月を予定しており、JRHを吸収合併存続法人とし、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を方式予定しています。 ③合併比率 JRHと本投資法人は、本投資法人の投資口1口に対し、JRHの投資口0.75口の割合をもってJRHの投資口を割当交付することで基本合意いたしました。なお、上記の割当比率の算定の根拠に重大な影響を与える事象が発生又は判明した場合には、両投資法人が協議し、合意の上、上記の割当比率を変更することがあります。 ④吸収合併存続法人JRHの直前期(平成21年9月期)の概要 <table> <tr> <td>事業内容</td><td>投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと</td></tr> <tr> <td>営業収益</td><td>3,494百万円</td></tr> <tr> <td>当期純利益</td><td>480百万円</td></tr> <tr> <td>資産額</td><td>111,914百万円</td></tr> <tr> <td>負債額</td><td>51,879百万円</td></tr> <tr> <td>純資産額</td><td>60,034百万円</td></tr> </table> ⑤合併の時期 合併効力発生日については、平成22年7月1日を予定しています。 Ⅱ．借入金の延長 本投資法人は、平成22年2月15日に期日が到来した第12回新規物件ローン及び第13回新規物件ローンにつき下記のとおり延長しました。 <table> <tr> <td>名称</td><td>：第12回新規物件ローン</td></tr> <tr> <td>借入先</td><td>：株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr> <td>借入日</td><td>：平成21年10月8日</td></tr> <tr> <td>返済期日</td><td>：平成22年3月15日</td></tr> <tr> <td>借入金額</td><td>：5,000,000,000円</td></tr> <tr> <td>金利(年率)(注)</td><td>：5.2545%</td></tr> </table> <table> <tr> <td>名称</td><td>：第13回新規物件ローン</td></tr> <tr> <td>借入先</td><td>：株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr> <td>借入日</td><td>：平成21年12月25日</td></tr> <tr> <td>返済期日</td><td>：平成22年3月15日</td></tr> <tr> <td>借入金額</td><td>：2,950,000,000円</td></tr> <tr> <td>金利(年率)(注)</td><td>：2.20545%</td></tr> </table> (注)平成22年2月16日から平成22年3月15日までの適用利率です。 Ⅲ．借入金の一部期限前弁済 本投資法人は、平成22年3月3日付で借入金の一部元本につき総額700百万円返済しました。各ローン別の返済金額の内訳は以下のとおりです。 <table> <tr> <th>名 称</th><th>返済金額</th></tr> <tr> <td>第3回新規物件ローン</td><td>52,152,514円</td></tr> <tr> <td>第4回新規物件ローン</td><td>57,894,439円</td></tr> <tr> <td>第10回新規物件ローン</td><td>89,098,828円</td></tr> <tr> <td>第12回新規物件ローン</td><td>98,998,698円</td></tr> <tr> <td>第13回新規物件ローン</td><td>58,409,232円</td></tr> <tr> <td>取得済物件ローン</td><td>343,446,289円</td></tr> <tr> <td>計</td><td>700,000,000円</td></tr> </table>	事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと	営業収益	3,494百万円	当期純利益	480百万円	資産額	111,914百万円	負債額	51,879百万円	純資産額	60,034百万円	名称	：第12回新規物件ローン	借入先	：株式会社あおぞら銀行	借入日	：平成21年10月8日	返済期日	：平成22年3月15日	借入金額	：5,000,000,000円	金利(年率)(注)	：5.2545%	名称	：第13回新規物件ローン	借入先	：株式会社あおぞら銀行	借入日	：平成21年12月25日	返済期日	：平成22年3月15日	借入金額	：2,950,000,000円	金利(年率)(注)	：2.20545%	名 称	返済金額	第3回新規物件ローン	52,152,514円	第4回新規物件ローン	57,894,439円	第10回新規物件ローン	89,098,828円	第12回新規物件ローン	98,998,698円	第13回新規物件ローン	58,409,232円	取得済物件ローン	343,446,289円	計	700,000,000円
事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと																																																				
営業収益	3,494百万円																																																				
当期純利益	480百万円																																																				
資産額	111,914百万円																																																				
負債額	51,879百万円																																																				
純資産額	60,034百万円																																																				
名称	：第12回新規物件ローン																																																				
借入先	：株式会社あおぞら銀行																																																				
借入日	：平成21年10月8日																																																				
返済期日	：平成22年3月15日																																																				
借入金額	：5,000,000,000円																																																				
金利(年率)(注)	：5.2545%																																																				
名称	：第13回新規物件ローン																																																				
借入先	：株式会社あおぞら銀行																																																				
借入日	：平成21年12月25日																																																				
返済期日	：平成22年3月15日																																																				
借入金額	：2,950,000,000円																																																				
金利(年率)(注)	：2.20545%																																																				
名 称	返済金額																																																				
第3回新規物件ローン	52,152,514円																																																				
第4回新規物件ローン	57,894,439円																																																				
第10回新規物件ローン	89,098,828円																																																				
第12回新規物件ローン	98,998,698円																																																				
第13回新規物件ローン	58,409,232円																																																				
取得済物件ローン	343,446,289円																																																				
計	700,000,000円																																																				

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日) (至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日) (至 平成22年1月31日)																																																												
	Ⅳ．資金の借入 本投資法人は、決算日以後、以下の資金の借入れを行いました。 <table> <tr> <td>名称</td><td>：第14回ローン</td></tr> <tr> <td>借入先</td><td>：株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社</td></tr> <tr> <td>借入金額</td><td>：11,817,931,466円</td></tr> <tr> <td>金利(年率)</td><td>：TIBOR+1.7%</td></tr> <tr> <td>借入日</td><td>：平成22年3月15日</td></tr> <tr> <td>利息支払日</td><td>：1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日</td></tr> <tr> <td>元本返済方法</td><td>：返済期日に一括返済</td></tr> <tr> <td>元本返済期日</td><td>：平成22年9月15日</td></tr> <tr> <td>担保</td><td>：有担保</td></tr> <tr> <td>資金使途</td><td>：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え</td></tr> </table> <table> <tr> <td>名称</td><td>：第15回ローン</td></tr> <tr> <td>借入先</td><td>：信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産安定化ファンド口)</td></tr> <tr> <td>借入金額</td><td>：10,000,000,000円</td></tr> <tr> <td>金利(年率)</td><td>：TIBOR+4.98368%</td></tr> <tr> <td>借入日</td><td>：平成22年3月15日</td></tr> <tr> <td>利息支払日</td><td>：3月、6月、9月、12月の各月15日及び満期日</td></tr> <tr> <td>元本返済方法</td><td>：平成22年9月15日以降、毎年3月、6月、9月、12月の各15日に25百万円宛弁済、残額期限完済</td></tr> <tr> <td>元本返済期日</td><td>：平成24年9月18日</td></tr> <tr> <td>担保</td><td>：有担保</td></tr> <tr> <td>資金使途</td><td>：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え</td></tr> </table> <table> <tr> <td>名称</td><td>：第16回ローン</td></tr> <tr> <td>借入先</td><td>：株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr> <td>借入金額</td><td>：2,977,214,315円</td></tr> <tr> <td>金利(年率)</td><td>：TIBOR+1.7%</td></tr> <tr> <td>借入日</td><td>：平成22年3月15日</td></tr> <tr> <td>利息支払日</td><td>：1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日</td></tr> <tr> <td>返済方法</td><td>：返済期日に一括返済</td></tr> <tr> <td>元本返済期日</td><td>：平成22年9月15日</td></tr> <tr> <td>担保</td><td>：有担保</td></tr> <tr> <td>資金使途</td><td>：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え</td></tr> </table>	名称	：第14回ローン	借入先	：株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社	借入金額	：11,817,931,466円	金利(年率)	：TIBOR+1.7%	借入日	：平成22年3月15日	利息支払日	：1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日	元本返済方法	：返済期日に一括返済	元本返済期日	：平成22年9月15日	担保	：有担保	資金使途	：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え	名称	：第15回ローン	借入先	：信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産安定化ファンド口)	借入金額	：10,000,000,000円	金利(年率)	：TIBOR+4.98368%	借入日	：平成22年3月15日	利息支払日	：3月、6月、9月、12月の各月15日及び満期日	元本返済方法	：平成22年9月15日以降、毎年3月、6月、9月、12月の各15日に25百万円宛弁済、残額期限完済	元本返済期日	：平成24年9月18日	担保	：有担保	資金使途	：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え	名称	：第16回ローン	借入先	：株式会社あおぞら銀行	借入金額	：2,977,214,315円	金利(年率)	：TIBOR+1.7%	借入日	：平成22年3月15日	利息支払日	：1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日	返済方法	：返済期日に一括返済	元本返済期日	：平成22年9月15日	担保	：有担保	資金使途	：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え
名称	：第14回ローン																																																												
借入先	：株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTTファイナンス株式会社																																																												
借入金額	：11,817,931,466円																																																												
金利(年率)	：TIBOR+1.7%																																																												
借入日	：平成22年3月15日																																																												
利息支払日	：1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日																																																												
元本返済方法	：返済期日に一括返済																																																												
元本返済期日	：平成22年9月15日																																																												
担保	：有担保																																																												
資金使途	：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え																																																												
名称	：第15回ローン																																																												
借入先	：信託受託者住友信託銀行株式会社 (不動産安定化ファンド口)																																																												
借入金額	：10,000,000,000円																																																												
金利(年率)	：TIBOR+4.98368%																																																												
借入日	：平成22年3月15日																																																												
利息支払日	：3月、6月、9月、12月の各月15日及び満期日																																																												
元本返済方法	：平成22年9月15日以降、毎年3月、6月、9月、12月の各15日に25百万円宛弁済、残額期限完済																																																												
元本返済期日	：平成24年9月18日																																																												
担保	：有担保																																																												
資金使途	：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え																																																												
名称	：第16回ローン																																																												
借入先	：株式会社あおぞら銀行																																																												
借入金額	：2,977,214,315円																																																												
金利(年率)	：TIBOR+1.7%																																																												
借入日	：平成22年3月15日																																																												
利息支払日	：1月、4月、7月、10月の各月末日及び満期日																																																												
返済方法	：返済期日に一括返済																																																												
元本返済期日	：平成22年9月15日																																																												
担保	：有担保																																																												
資金使途	：第12回新規物件ローン、第13回新規物件ローン及び取得済物件ローンの期限到来に伴う借り換え																																																												

(単位：円)		
期 別	(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月 1 日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月 1 日 至 平成22年1月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	362,436,651	193,579,723
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	362,432,600 (4,826)	193,532,700 (2,577)
III 次期繰越利益	4,051	47,023
分配金の額の算出方法	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す。 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。	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す。 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193,532,700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。

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 3 月 15 日

プロスペクト・リート投資法人
役員会 御中



指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大村 茂
大矢 昇太
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 8 月 1 日から平成 22 年 1 月 31 日までの第 9 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。

追記情報

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、プロスペクト・リート投資法人と日本賃貸住宅投資法人は、平成 22 年 2 月 26 日に合併基本合意書を締結している。

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8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22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	362,488	194,623
減価償却費	486,382	488,576
投資法人債発行費償却	7,686	2,959
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△580	△603
受取利息	△1,431	△512
支払利息	339,360	357,488
営業未収入金の増減額 (△は増加)	4,938	△1,653
未収入金の増減額 (△は増加)	△230	25,177
未取消費税等の増減額 (△は増加)	21,106	409
前払費用の増減額 (△は増加)	△104,682	29,956
営業未払金の増減額 (△は減少)	19,408	△42,220
未払金の増減額 (△は減少)	△11,862	17,160
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△6,799	3,856
未払費用の増減額 (△は減少)	△13,231	△4,286
前受金の増減額 (△は減少)	19,836	△9,725
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△106,683	74,829
その他	28,928	1,440
小計	1,044,637	1,137,476
利息の受取額	1,431	514
利息の支払額	△341,522	△387,100
法人税等の支払額	△2,373	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	702,173	750,285
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	△1,812	538
信託有形固定資産の取得による支出	△142,484	△95,721
差入保証金の回収による収入	184	143
預り敷金及び保証金の収入	85,315	53,904
預り敷金及び保証金の支出	△108,499	△70,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	△167,295	△111,146
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	6,500,000	10,950,000
短期借入金の返済による支出	△11,000,000	△6,000,000
長期借入れによる収入	4,500,000	-
投資法人債償還による支出	-	△5,000,000
分配金の支払額	△448,955	△362,889
財務活動によるキャッシュ・フロー	△448,955	△412,889
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	85,922	226,249
現金及び現金同等物の期首残高	* 1 2,973,170	* 1 3,059,092
現金及び現金同等物の期末残高	* 1 3,059,092	* 1 3,285,341

〔重要な会計方針に関する注記〕（参考情報）

期 別	(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22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〕（参考情報）

(ご参考) 第8期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	第9期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	* 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
平成21年7月31日現在	平成22年1月31日現在
現金及び預金	現金及び預金
1,291,069千円	1,501,188千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,768,022千円	1,784,152千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,059,092千円	3,285,341千円