

平成22年1月期 決算短信 (REIT)

平成22年3月15日

不動産投資信託証券発行者名 プロスペクト・リート投資法人 上場取引所 東証
 コーディング番号 8969 U R L <http://www.prospect-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 西吉 健夫
 資産運用会社名 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 築島 秋雄
 問合せ先責任者 (役職名) 財務部長兼IR・企画総務部長 (氏名) 高瀬 信二
 TEL (03) 5221 - 8080 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成22年4月23日

分配金支払開始予定日 平成22年4月19日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年1月期の運用、資産の状況 (平成21年8月1日～平成22年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年1月期	2,191	(2.0)	878	(4.2)	194	(46.4)	193	(46.6)
21年7月期	2,236	(0.8)	843	(6.6)	361	(19.8)	362	(19.2)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年1月期	2,577	0.6	0.3	8.9
21年7月期	4,825	1.0	0.5	16.2

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年1月期	2,577	193	0	0	100.0	0.6
21年7月期	4,826	362	0	0	100.0	1.0

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年1月期	71,397	34,737	48.7	462,548
21年7月期	71,683	34,906	48.7	464,804

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年1月期	750	111	412	3,285
21年7月期	702	167	448	3,059

2. みなし事業年度の運用状況の予想（平成22年2月1日～平成22年6月30日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円(%)	百万円(%)	百万円(%)	百万円(%)	円	円
みなし事業年度	1,874(4.9)	689(3.8)	31(80.1)	30(80.6)	406	

（参考）1口当たり予想当期純利益（みなし事業年度） 406円

（注1）みなし事業年度の対前期増減比は、1日当たりの増減に換算し計算しています。

（注2）JRHとの合併に係る費用は、現時点において140百万円発生すると見込んでいますが、上記の予想数値には含めていません。

これについては、本投資法人では前払費用として処理し、合併後JRHが合併に伴う負ののれんを活用し処理する予定です。

また、合併の効力発生を停止条件とする費用がこれとは別に190百万円ありますが、これも同様に合併後JRHが合併に伴う負ののれんを活用し処理する予定であり、上記の予想数値には、含めていません。

< 通期の運用状況予想（平成22年2月1日～平成22年7月31日） >

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超 過分配金は含 まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円(%)	百万円(%)	百万円(%)	百万円(%)	円	円
通期	2,229(1.7)	851(3.1)	22(88.2)	21(88.6)	292	

3. その他

（1）会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

（2）発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成22年1月期	75,100口	平成21年7月期	75,100口
期末自己投資口数	平成22年1月期	-口	平成21年7月期	-口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、6ページ「2. 運用方針及び運用状況（4）運用状況の見通し」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

後記45ページの「6. その他」をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年10月23日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

当期の概況

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。

(イ) 運用環境

当期の日本経済は、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、前年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、東京都心部の高額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。

c. 資金調達の状況

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。

d. その他

本投資法人及び本資産運用会社は資産規模の拡大や経営基盤の強化等、本投資法人の成長及び企業価値の向上を目指し、様々な施策を幅広く検討しました。

(ハ) 業績及び分配の概要

上記の結果、当期は営業収益2,191百万円、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末処分利益の全額を配当することとし、投資口1口当たりの分配金は2,577円としました。

次期の見通し

(イ) 今後の運用環境について

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。

(ロ) 管理運営（内部成長）について

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。

(ハ) 財務戦略

本投資法人は財務の安定化を図るため、資金調達コストや金利上昇リスクに留意しつつ、保守的なLTV（総資産有利子負債比率）水準の維持、有利子負債の返済時期の分散化、資金調達の多様化に取り組んでいきます。

(ニ) その他

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

(3) 決算期後に生じた重要な事実

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。

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。

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。

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。

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。

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

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。

・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。

・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

・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月の各月末日及び満期日	3月、6月、9月、12月の各月15日及び満期日	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	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

（4）運用状況の見通し

4 ページ「2．運用方針及び運用状況（3）決算期後に生じた重要な事実 . 合併の時期」を前提とした、みなし事業年度（第10期 平成22年2月1日～平成22年6月30日）の運用状況としては、以下の通り見込んでいます。なお、当該見通しの前提条件については下記の「みなし事業年度（第10期 平成22年2月1日～平成22年6月30日）運用予想の前提条件」をご参照ください。

みなし事業年度（第10期 平成22年2月1日～平成22年6月30日）

営業収益	1,874百万円
営業利益	689百万円
経常利益金額	31百万円
当期純利益金額	30百万円
1口当たり分配金	406円

（注1）上記予想数値は一定の条件の下に算出した現時点のものであり、今後の状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

（注2）JRHとの合併に係る費用は、現時点において140百万円発生すると見込んでいますが、上記の予想数値には含めていません。これについては、本投資法人では前払費用として処理し、合併後JRHが合併に伴う負ののれんを活用し処理する予定です。

また、合併の効力発生を停止条件とする費用がこれとは別に190百万円ありますが、これも同様に合併後JRHが合併に伴う負ののれんを活用し処理する予定であり、上記の予想数値には、含めていません。

みなし事業年度（第10期 平成22年2月1日～平成22年6月30日）運用予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	みなし事業年度（第10期 平成22年2月1日～平成22年6月30日）（150日）
運用資産	平成22年1月31日現在保有している物件を前提としています。すなわち物件の取得および譲渡はないことを前提としています。（なお、実際には新規物件の取得、または既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。）
投資口の発行	新投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	平成22年1月31日現在の総資産有利子負債比率は49.5%、平成22年6月30日時点の総資産有利子負債比率は49.7%となることを前提としています。 本表における総資産有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 [総資産有利子負債比率 = 有利子負債総額 ÷ 総資産 × 100]
営業費用	建物等の修繕費は各営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として、93百万円の計上を前提としています。しかし、予想外の要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があります。プロパティ・マネジメントフィーなどを含む業務管理費は、180百万円の計上を前提としています。 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税された額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。公租公課は賃貸事業費用として、102百万円の計上を前提としています。減価償却費は、付帯費用を含めて定額法により算出し、407百万円の計上を前提としています。
営業外費用	支払利息は、395百万円の計上を前提としています。また、融資関連費用は258百万円の計上を前提としています。当該みなし事業年度については、残額7,950百万円である短期借入金（返済期限平成22年2月15日）および平成22年3月15日に返済期限が到来する長期借入金残額17,346百万円については、約343百万円を任意期限前弁済（返済期限平成22年3月3日）し、残額については全額借換えを行うことを前提条件としています。
その他施策	JRHとの合併を推進し、企業価値及び投資主価値の向上を図っていく予定です。
1口当たり分配金	本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、利益の全額を分配することを前提としています。利益を超えて分配される利益超過分配金は、ないことを前提としています。

【第9期に比した減額要因】

今回の合併に伴う計算期間の短縮（運用日数の減少）、及び（3）決算期後に生じた重要な事実 . 資金の借入 に記載のとおり平成22年3月15日付で総額24,795百万円のリファイナンスを実行したことに伴い支払利息及び融資関連費用が下記のとおり増大したことを主因として、第10期は減収減益を見込んでいます。なお、項目別の要因は下記をご参照ください。

< 主要項目別の1日当たりの増減 >

	第9期	第10期	増減
営業収益	11,912千円	12,493千円	581千円
営業利益	4,777千円	4,594千円	183千円
（支払利息及び融資関連費用）（注）	3,654千円	4,355千円	701千円
経常利益金額	1,054千円	210千円	844千円
当期純利益金額	1,052千円	203千円	849千円
参考：運用日数	184日	150日	34日

（注）第9期の支払利息及び融資関連費用には投資法人債利息及び投資法人債発行費償却を含んでいます。

（注）JRHとの合併の効力発生日は、現時点においては平成22年7月1日を予定していますが、今後不測の事態により合併の効力発生日が延びる可能性もあります。この場合の通期（第10期 平成22年2月1日～平成22年7月31日）の運用状況については以下のとおり見込んでいます。

平成22年7月期（第10期 平成22年2月1日～平成22年7月31日）

営業収益	2,229百万円
営業利益	851百万円
経常利益金額	22百万円
当期純利益金額	21百万円
1口当たり分配金	292円

（注1）上記予想数値は一定の条件の下に算出した現時点のものであり、今後の状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

（注2）JRHとの合併に係る費用は、現時点において140百万円発生すると見込んでいますが、上記の予想数値には含めていません。これについては、本投資法人では前払費用として処理し、合併後JRHが合併に伴う負のれんを活用し処理する予定です。

また、合併の効力発生を停止条件とする費用がこれとは別に190百万円ありますが、これも同様に合併後JRHが合併に伴う負のれんを活用し処理する予定であり、上記の予想数値には、含めていません。

3 財務諸表
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成21年7月31日現在	当期 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

（単位：千円）

	前期 平成21年7月31日現在	当期 平成22年1月31日現在
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
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

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	当期 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

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	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	
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

（4）金銭の分配に係る計算書

期 別	前 期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	当 期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)
項 目	円	円
当期末処分利益	362,436,651	193,579,723
分配金の額	362,432,600	193,532,700
（投資口1口当たりの分配金の額）	(4,826)	(2,577)
次期繰越利益	4,051	47,023

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。</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>	<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す。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,100口の整数倍の最大値となる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。</p>
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	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	
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
未収消費税等の増減額（ 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

(6) 継続企業の前提に関する注記

前期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	当期 (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。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	当期 (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	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>3年～60年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>3年～15年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3年～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3年～60年	構築物	2年～45年	機械及び装置	3年～15年	工具、器具及び備品	3年～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
建物	3年～60年									
構築物	2年～45年									
機械及び装置	3年～15年									
工具、器具及び備品	3年～15年									
2. 繰延資産の処理方法	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	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はございません。</p>	固定資産税等の処理方法 同左								

期別 項目	前期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	当期 (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	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 投資法人債、借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>(2) 消費税等の会計処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>(2) 消費税等の会計処理方法 同左</p>

(8) 注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成21年7月31日現在)	当期 (平成22年1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</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,768,022</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">740,916</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">735</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">3,024</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">2,468</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">794,545</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">29,440,739</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">120,690</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">251,161</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">50,742</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">36,725,573</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">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。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,000,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,346,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,058,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">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	<p>* 1 . 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,784,152</td></tr> <tr><td>建物（純額）</td><td style="text-align: right;">724,721</td></tr> <tr><td>構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">692</td></tr> <tr><td>機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">2,629</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">2,728</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">794,545</td></tr> <tr><td>信託建物（純額）</td><td style="text-align: right;">29,092,363</td></tr> <tr><td>信託構築物（純額）</td><td style="text-align: right;">116,214</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置（純額）</td><td style="text-align: right;">239,257</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品（純額）</td><td style="text-align: right;">62,066</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">36,725,573</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">69,544,944</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">7,950,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,346,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,058,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">35,354,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,784,152	建物（純額）	724,721	構築物（純額）	692	機械及び装置（純額）	2,629	工具、器具及び備品（純額）	2,728	土地	794,545	信託建物（純額）	29,092,363	信託構築物（純額）	116,214	信託機械及び装置（純額）	239,257	信託工具、器具及び備品（純額）	62,066	信託土地	36,725,573	合計	69,544,944	短期借入金	7,950,000	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	35,354,000
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																																																																
信託現金及び信託預金	1,784,152																																																																
建物（純額）	724,721																																																																
構築物（純額）	692																																																																
機械及び装置（純額）	2,629																																																																
工具、器具及び備品（純額）	2,728																																																																
土地	794,545																																																																
信託建物（純額）	29,092,363																																																																
信託構築物（純額）	116,214																																																																
信託機械及び装置（純額）	239,257																																																																
信託工具、器具及び備品（純額）	62,066																																																																
信託土地	36,725,573																																																																
合計	69,544,944																																																																
短期借入金	7,950,000																																																																
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	35,354,000																																																																
<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 style="text-align: center;">同左</p>																																																																

〔損益計算書に関する注記〕

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日)	当期 (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 2,000,000口	同左
発行済投資口の総口数 75,100口	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 (自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日)	当期 (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 1,291,069千円	現金及び預金 1,501,188千円
信託現金及び信託預金 1,768,022千円	信託現金及び信託預金 1,784,152千円
現金及び現金同等物 3,059,092千円	現金及び現金同等物 3,285,341千円

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 平成21年 2月 1日 至 平成21年 7月31日)	当期 (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 464,804円	1口当たり純資産額 462,548円
1口当たり当期純利益 4,825円	1口当たり当期純利益 2,577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。

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

<p style="text-align: center;">前期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>・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。</p> <p>合併の目的</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。）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。</p> <p>合併の方法</p> <p>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。</p> <p>合併比率</p> <p>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。</p>

前期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	当期 (自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日)																												
	<p>吸収合併存続法人JRHの直前期（平成21年9月期）の概要</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業内容</th> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>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)：5.25545%</p> <p>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%</p> <p>(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。</p> <p>・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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>返済金額</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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	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	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																												

<p style="text-align: center;">前期 （自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日）</p>	<p style="text-align: center;">当期 （自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日）</p>
	<p>・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。</p> <p>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 資金用途：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</p> <p>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%（注） 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250万円宛弁済、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 資金用途：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 （注）平成22年3月15日から平成22年6月15日までの適用利率です。</p> <p>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 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 資金用途：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</p>

（開示の省略）

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略いたします。

（9）発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から平成22年1月期（第9期）末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 （口）		出資総額 （百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年4月22日	私募設立	402	402	201	201	（注1）
平成17年7月12日	公募増資	74,698	75,100	34,420	34,621	（注2）

（注1）1口当たり500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり480,000円（引受価額460,800円）にて物件の取得資金等の調達を目的として公募で新投資口を発行しました。

4．役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

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。

		前期 (平成21年7月31日現在)		当期 (平成22年1月31日現在)	
資産の種類	用途	保有総額 (百万円)(注)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注)	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) 投資不動産及び信託不動産

投資資産の概要

下記の表は、平成22年1月31日現在における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にまとめたものです。

なお、下記投資資産はS017、F017及びF022が不動産の他は、いずれも不動産を信託する信託の受益権です。

物件番号	物件の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	取得時期
S001	TKフラッツ渋谷	6,399	9.4	5,150	平成17年7月12日
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	4.9	3,270	平成17年7月12日
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	2.6	1,540	平成17年7月14日
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	2.7	1,660	平成17年7月14日
S006	アプレスト新大阪	1,826	2.7	1,444	平成17年7月12日
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	1.7	1,080	平成17年7月14日
S008	六本木ライズハウス	1,184	1.7	930	平成17年7月12日
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	1.6	881	平成17年7月12日
S011	フレグランス川崎	624	0.9	582	平成17年7月12日
S012	アプレスト桜川	516	0.8	415	平成17年7月12日
S013	ドーム高峯	322	0.5	210	平成17年7月12日
S014	ドーム四ッ谷	275	0.4	183	平成17年7月12日
S016	アプレストながせ	209	0.3	155	平成17年7月12日
S017	リビングステージ東仙台	435	0.6	336	平成17年8月31日
S018	プロスペクト豊中服部	396	0.6	382	平成18年2月10日
S019	プロスペクト美章園	376	0.6	284	平成18年2月15日
S020	プロスペクト下鴨	411	0.6	314	平成18年3月15日
S021	プロスペクト河原町五条	803	1.2	614	平成19年3月15日
S022	プロスペクト中央林間	700	1.0	538	平成19年3月15日

物件番号	物件の名称	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	期末評価額 (百万円) (注3)	取得時期
S023	スカイヒルズN15	932	1.4	841	平成19年5月31日
S024	スカイヒルズ栄町	1,115	1.6	878	平成19年5月31日
S025	ドーマー千歳	592	0.9	500	平成19年5月31日
S026	スカイヒルズ高台	691	1.0	507	平成19年5月31日
S027	エクセリア池袋WEST	1,020	1.5	864	平成19年6月28日
S028	プロスペクト門前仲町	1,250	1.8	1,080	平成19年6月28日
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,930	2.8	1,730	平成19年9月7日
S030	プロスペクト中之島	1,000	1.5	768	平成19年10月19日
S031	プロスペクト荻窪	880	1.3	708	平成19年11月7日
S032	プロスペクト武蔵新城	1,230	1.8	1,090	平成20年5月30日
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	4.1	2,660	平成17年7月14日
F002	パークテラス恵比寿	2,712	4.0	2,160	平成17年7月14日
F003	BELNOS 34	2,534	3.7	1,890	平成17年7月12日
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	3.4	1,740	平成17年7月12日
F005	ユーハウス代官町	1,548	2.3	1,230	平成17年7月12日
F006	ユーハウス御器所	1,406	2.1	1,124	平成17年7月12日
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	2.1	1,014	平成17年7月14日
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	1.8	1,160	平成17年7月12日
F009	ディム橋本	992	1.5	825	平成17年7月14日
F010	SKレジデンス	1,020	1.5	876	平成17年7月12日
F012	プロスペクト浦和常盤	878	1.3	779	平成17年7月12日
F014	ユーハウス鶴舞	685	1.0	576	平成17年7月12日
F017	リビングステージ南仙台	275	0.4	222	平成17年8月31日
F019	プロスペクト・グラサ広尾	3,905	5.7	3,930	平成18年2月15日
F020	プロスペクト桂	570	0.8	471	平成18年3月3日
F021	クラウンハイム西田辺	601	0.9	436	平成18年3月3日
F022	高砂関式番館	810	1.2	619	平成18年3月15日
F023	プロスペクト町屋	547	0.8	497	平成18年11月7日
F024	プロスペクト初台	730	1.1	560	平成19年3月15日
F025	プロスペクト森下	1,480	2.2	1,260	平成19年3月15日
F026	プロスペクト西巢鴨	1,419	2.1	1,170	平成19年3月30日
F027	パレドール円山	1,250	1.8	824	平成19年10月19日

物件番号	物件の名称	取得価格 （百万円） （注1）	投資比率 （％） （注2）	期末評価額 （百万円） （注3）	取得時期
F028	プロスペクト川崎	1,717	2.5	1,600	平成19年10月19日
F029	プロスペクト日本橋小網町	946	1.4	857	平成19年10月19日
合計		68,000	100.0	57,417	

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

（注2）小数点第2位を四捨五入しています。

（注3）期末評価額は本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定会社の青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所、及び大和不動産鑑定株式会社と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、F014 ユーハウス鶴舞、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。

不動産及び信託不動産の概要

平成22年1月31日現在における物件の名称、所在地、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積、賃貸可能戸数、賃貸戸数、月額賃料、テナント総数及び稼働率（面積ベース及び戸数ベース）は以下のとおりです。

物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 （㎡） （注1）	賃貸可能 面積 （㎡） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	賃貸可 能戸数 （注4）	賃貸 戸数 （注5）	月額 賃料 （千円） （注6）	テナ ント数 （注7）	稼働率 （面積 ベース） （注8）	稼働率 （戸数 ベース） （注9）
S001	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	1,800.47	6,903.54	5,710.08	194	163	26,016	1	82.7	84.0
S002	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	1,385.45	4,849.20	4,673.08	171	165	17,803	1	96.4	96.5
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	638.65	1,778.37	1,653.12	70	65	7,825	1	93.0	92.9
S005	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	856.82	2,478.04	2,478.04	89	89	9,013	1	100.0	100.0
S006	アプレスト新大阪	大阪府大阪市淀川区	766.13	2,984.64	2,206.17	92	70	13,767	37	73.9	76.1
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	275.36	1,275.00	1,249.50	50	49	5,870	1	98.0	98.0
S008	六本木ライズハウス	東京都港区	574.65	1,209.87	1,152.33	34	32	5,011	1	95.2	94.1
S009	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	174.36	1,290.49	1,066.66	50	42	4,531	1	82.7	84.0
S011	フレグランス川崎	神奈川県川崎市川崎区	228.05	1,065.96	847.98	45	36	2,970	1	79.6	80.0
S012	アプレスト桜川	大阪府大阪市浪速区	361.99	1,009.92	967.92	48	46	2,864	1	95.8	95.8
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋市昭和区	983.60	946.04	786.20	36	30	1,633	1	83.1	83.3
S014	ドーム四ッ谷	愛知県名古屋市昭和区	812.09	765.90	639.66	36	30	1,409	1	83.5	83.3
S016	アプレストながせ	大阪府東大阪市	318.54	532.98	471.74	26	23	1,257	23	88.5	88.5
S017	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市宮城野区	904.00	1,539.41	1,304.59	52	44	2,376	1	84.7	84.6
S018	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	352.75	986.34	986.34	34	34	2,448	1	100.0	100.0
S019	プロスペクト美章園	大阪府大阪市東住吉区	313.24	901.15	901.15	26	26	2,010	1	100.0	100.0

物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可 能戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	月額 賃料 (千円) (注6)	テナン ト数 (注7)	稼働率 (面積 ベース) (注8)	稼働率 (戸数 ベース) (注9)
S020	プロスペクト下鴨	京都府京都市 左京区	234.53	675.51	611.76	31	28	1,775	1	90.6	90.3
S021	プロスペクト河原町五 条	京都府京都市 下京区	234.98	1,528.12	1,287.86	52	44	3,752	1	84.3	84.6
S022	プロスペクト中央林間	神奈川県大和 市	589.73	1,098.24	1,075.36	48	47	3,403	1	97.9	97.9
S023	スカイヒルズN15	北海道札幌市 北区	1,232.73	3,443.55	3,443.55	111	111	5,106	1	100.0	100.0
S024	スカイヒルズ栄町 (注10)	北海道千歳市	4,189.97	5,194.78	5,194.78	134	134	6,039	1	100.0	100.0
S025	ドローミー千歳	北海道千歳市	1,796.60	2,145.70	2,145.70	110	110	4,081	1	100.0	100.0
S026	スカイヒルズ高台	北海道千歳市	2,401.78	3,697.20	3,697.20	120	120	5,500	1	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST	東京都豊島区	290.14	1,379.52	1,286.22	48	45	4,839	1	93.2	93.8
S028	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	613.01	1,790.56	1,657.70	62	57	6,030	1	92.6	91.9
S029	プロスペクトKALON三ノ 輪	東京都台東区	473.35	3,032.27	2,757.86	82	76	9,282	1	91.0	92.7
S030	プロスペクト中之島	大阪府大阪市 北区	370.61	1,572.48	1,472.64	63	59	4,966	1	93.7	93.7
S031	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	731.41	1,106.63	1,053.91	40	38	4,170	1	95.2	95.0
S032	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎 市中原区	972.48	1,855.03	1,855.03	85	85	6,827	1	100.0	100.0
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	1,586.77	5,556.73	5,491.37	77	76	14,894	1	98.8	98.7
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	790.18	2,705.09	2,561.44	51	48	11,247	1	94.7	94.1
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	3,092.58	5,321.89	4,698.79	100	94	11,541	1	88.3	94.0
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	274.24	2,058.53	2,028.52	47	46	9,576	1	98.5	97.9
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋 市東区	2,060.52	5,944.44	5,356.01	96	87	8,775	1	90.1	90.6
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋 市昭和区	3,113.87	5,127.19	4,541.40	78	68	7,700	1	88.6	87.2
F007	エンゼルハイム西六郷 第2	東京都大田区	1,666.28	2,776.64	2,702.05	40	39	6,315	1	97.3	97.5
F008	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	772.00	2,033.77	1,954.74	61	58	6,439	1	96.1	95.1
F009	ディム橋本	神奈川県相模 原市	898.13	3,170.41	2,934.34	92	88	6,101	1	92.6	95.7
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	474.55	1,624.49	1,584.09	30	29	5,160	1	97.5	96.7
F012	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま 市浦和区	1,557.49	2,263.05	2,263.05	30	30	4,848	1	100.0	100.0
F014	ユーハウス鶴舞	愛知県名古屋 市中区	615.51	2,262.63	2,135.01	34	32	3,660	1	94.4	94.1

物件番号	物件の名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可 能戸数 (注4)	賃貸 戸数 (注5)	月額 賃料 (千円) (注6)	テナン ト数 (注7)	稼働率 (面積 ベース) (注8)	稼働率 (戸数 ベース) (注9)
F017	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市太白区	476.23	1,277.10	851.25	27	18	1,352	1	66.7	66.7
F019	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都渋谷区	803.31	3,846.27	3,503.01	112	104	17,686	1	91.1	92.9
F020	プロスペクト桂	京都府京都市西京区	1,354.29	1,769.96	1,769.96	29	29	3,215	1	100.0	100.0
F021	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市阿倍野区	444.20	1,517.86	1,342.29	22	20	2,704	1	88.4	90.9
F022	高砂閣式番館	宮城県仙台市宮城野区	1,794.83	3,336.52	2,880.38	41	35	4,576	1	86.3	85.4
F023	プロスペクト町屋	東京都荒川区	251.44	1,169.37	1,057.72	21	19	2,805	1	90.5	90.5
F024	プロスペクト初台	東京都渋谷区	586.68	817.71	817.71	22	22	3,364	1	100.0	100.0
F025	プロスペクト森下	東京都江東区	736.43	2,399.23	2,258.86	45	43	6,978	1	94.1	95.6
F026	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	368.15	2,023.42	1,569.77	42	32	5,263	1	77.6	76.2
F027	パレドール円山	北海道札幌市中央区	2,236.99	4,678.32	3,329.08	64	49	5,404	1	71.2	76.6
F028	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市幸区	1,218.89	3,377.53	3,377.53	52	52	9,098	1	100.0	100.0
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	273.37	1,364.02	1,264.52	37	35	4,729	1	92.7	94.6
合計			52,324.40	127,458.61	116,907.02	3,289	3,051	336,012	111	-	-

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

(注2) 「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を、登記簿又は設計図書等に基づいて記載しています。また、「スカイヒルズM15」、「スカイヒルズ栄町」、「ドーマー千歳」、「スカイヒルズ高台」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いましたが、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います。

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

(注4) 「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。また、「スカイヒルズ栄町」及び「ドーマー千歳」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5) 「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、平成22年1月31日現在において実際に信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注6) 「月額賃料」欄には、原則として、平成22年1月31日現在において信託受託者又はマスターリース会社と締結されている賃貸借契約書に表示されている貸室部分に係る月額賃料（共益費含む）の合計額を消費税等を除いて記載し、千円未満を切り捨てています。

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

また、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。「テナント総数」は、平成22年1月31日時点の情報に基づき記載しています。

(注8) 「稼働率（面積ベース）」欄には、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成22年1月31日現在における賃貸可能面積合計に対する賃貸面積合計の割合を記載しています。

(注9) 「稼働率（戸数ベース）」欄には、個々の不動産及び信託不動産の賃貸可能戸数に占める賃貸戸数の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。なお、「合計」欄における稼働率は、平成22年1月31日現在において賃貸されている物件について、その賃貸可能戸数合計に対する賃貸戸数合計の割合を記載しています。

(注10) 札幌法務局による登記所備付地図作成完了に伴い、平成21年2月5日より敷地面積を変更しています。

(3) 運用資産の資本的支出
資本的支出の予定（1百万円以上）

物件番号	物件の名称	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
S001	TKフラッツ渋谷	自家発電設備バッテリー・防災用UPS交換	自平成22年2月 至平成22年4月	1	-	-
S013	ドーム高峯	防犯カメラ設置	自平成22年2月 至平成22年3月	1	-	-
S013	ドーム高峯	排水ポンプ、受水槽改修	自平成22年5月 至平成22年7月	3	-	-
S014	ドーム四ッ谷	防犯カメラ設置	自平成22年2月 至平成22年3月	1	-	-
S024	スカイヒルズ栄町	袖壁剥落防止カバー取り付け	自平成22年4月 至平成22年7月	4	-	-
S026	スカイヒルズ高台	加圧給水ポンプ更新	自平成22年2月 至平成22年3月	1	-	-
S026	スカイヒルズ高台	屋外駐輪場新設	自平成22年6月 至平成22年7月	4	-	-
F003	BELNOS 34	機械式駐車場保全	自平成22年6月 至平成22年7月	7	-	-
F003	BELNOS 34	防犯カメラ設置	自平成22年6月 至平成22年7月	2	-	-
F003	BELNOS 34	2階店舗改修	自平成22年2月 至平成22年7月	35	-	-
F005	ユーハウス代官町	引込分電盤改修	自平成22年4月 至平成22年7月	4	-	-
F005	ユーハウス代官町	水道メーター交換	自平成22年4月 至平成22年7月	3	-	-
F006	ユーハウス御器所	CATV地上デジタル対応	自平成22年7月 至平成22年7月	1	-	-
F006	ユーハウス御器所	メールボックス取替	自平成22年4月 至平成22年4月	1	-	-
F006	ユーハウス御器所	リノベーション3室	自平成22年2月 至平成22年7月	9	-	-
F009	デйм橋本	リノベーション3室	自平成22年2月 至平成22年7月	9	-	-
F010	SKレジデンス	機械式駐車場保全	自平成22年5月 至平成22年7月	5	-	-
F020	プロスペクト桂	屋上防水改修	自平成22年6月 至平成22年6月	10	-	-
F022	高砂関式番館	非常照明バッテリー交換	自平成22年6月 至平成22年6月	1	-	-
F027	パレドール円山	加圧給水ポンプ更新	自平成22年2月 至平成22年3月	1	-	-
F027	パレドール円山	店舗事務所区画空調	自平成22年2月 至平成22年2月	6	-	-
F028	プロスペクト川崎	排水ポンプ更新・湧水対応	自平成22年2月 至平成22年3月	1	-	-

(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。

期中に行った資本的支出

物件番号	物件の名称	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
S026	スカイヒルズ高台	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
F009	ディム橋本	1階集会室、店舗梁改修	自平成21年7月 至平成21年9月	2
F014	ユーハウス鶴舞	大規模修繕工事	自平成21年6月 至平成21年12月	36
F014	ユーハウス鶴舞	タワ-パ-キング部品交換工事	自平成21年11月 至平成21年11月	3
	その他不動産	エアコン・給湯器等設備更新		12
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。

修繕費の積み立て

(単位：百万円)

営業期間 項目	第1期		第2期		第3期		第4期	
	自 至	平成17年4月22日 平成18年1月31日	自 至	平成18年2月1日 平成18年7月31日	自 至	平成18年8月1日 平成19年1月31日	自 至	平成19年2月1日 平成19年7月31日
前期末積立金残高		-		194		309		376
当期積立額		194		115		169		64
当期積立金取崩額		-		-		112		57
次期繰越額		194		309		376		384

営業期間 項目	第5期		第6期		第7期		第8期	
	自 至	平成19年8月1日 平成20年1月31日	自 至	平成20年2月1日 平成20年7月31日	自 至	平成20年8月1日 平成21年1月31日	自 至	平成21年2月1日 平成21年7月31日
前期末積立金残高		384		428		469		548
当期積立額		73		81		151		69
当期積立金取崩額		28		40		72		104
次期繰越額		428		469		548		512

営業期間 項目	第9期	
	自 至	平成21年8月1日 平成22年1月31日
前期末積立金残高		512
当期積立額		56
当期積立金取崩額		28
次期繰越額		540

（4）建物エンジニアリングレポートの概要

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

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

物件番号	物件の名称	委託調査業者 (注1)	修繕費用見積額(千円) (注2)			建物再調達価格 (百万円) (注2)	建物状況調査 報告書年月
			緊急	1年以内	今後12年間		
S001	TKフラッツ渋谷	竹中工務店	-	490	184,420	2,174	平成17年6月
S002	プロスペクト東雲橋	東京建築検査機構	-	-	10,180	1,450	平成17年4月
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京建築検査機構	-	-	47,800	463	平成17年4月
S005	プロスペクト大森海岸	東京建築検査機構	-	-	6,830	600	平成17年4月
S006	アプレスト新大阪	東京建築検査機構	-	-	94,760	910	平成17年5月
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京建築検査機構	-	-	37,070	372	平成17年4月
S008	六本木ライズハウス	東京建築検査機構	-	-	3,570	362	平成17年4月
S009	プロスペクト日本橋本町	東京建築検査機構	-	-	3,830	385	平成17年4月
S011	フレグランス川崎	東京建築検査機構	-	-	2,990	274	平成17年4月
S012	アプレスト桜川	東京建築検査機構	-	-	11,570	275	平成17年6月
S013	ドーム高峯	竹中工務店	-	870	49,760	161	平成17年6月
S014	ドーム四ッ谷	竹中工務店	-	370	49,250	138	平成17年6月
S016	アプレストながせ	東京建築検査機構	-	-	21,200	160	平成17年5月
S017	リビングステージ東仙台	東京建築検査機構	-	300	46,660	312	平成17年8月
S018	プロスペクト豊中服部	竹中工務店	-	-	18,490	277	平成18年2月
S019	プロスペクト美章園	竹中工務店	-	-	8,360	209	平成18年2月
S020	プロスペクト下鴨	東京建築検査機構	-	-	2,460	203	平成18年3月
S021	プロスペクト河原町五条	東京建築検査機構	-	-	4,320	440	平成19年1月
S022	プロスペクト中央林間	東京建築検査機構	-	-	3,960	301	平成19年2月
S023	スカイヒルズN15	竹中工務店	300	-	52,710	609	平成19年3月
S024	スカイヒルズ栄町	竹中工務店	-	-	98,660	850	平成19年3月
S025	ドーマー千歳	竹中工務店	300	-	63,750	415	平成19年3月
S026	スカイヒルズ高台	東京建築検査機構	-	-	83,480	818	平成22年1月
S027	エクセリア池袋WEST	東京建築検査機構	-	-	4,860	350	平成19年5月
S028	プロスペクト門前仲町	東京建築検査機構	-	-	5,400	410	平成19年5月
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京建築検査機構	-	-	8,000	970	平成19年7月
S030	プロスペクト中之島	東京建築検査機構	-	-	5,210	534	平成19年8月

物件 番号	物件の名称	委託調査業者 (注1)	修繕費用見積額(千円) (注2)			建物再調 達価格 (百万円) (注2)	建物状況調査 報告書年月
			緊急	1年以内	今後12年間		
S031	プロスペクト荻窪	東京建築検査機構	-	-	3,300	305	平成19年8月
S032	プロスペクト武蔵新城	竹中工務店	-	-	26,960	501	平成20年5月
F001	プロスペクト清澄庭園	竹中工務店	-	100	238,790	1,332	平成17年6月
F002	パークテラス恵比寿	東京建築検査機構	-	-	41,750	700	平成17年4月
F003	BELNOS 34	東京建築検査機構	-	150	174,670	1,735	平成17年6月
F004	プロスペクト道玄坂	東京建築検査機構	-	-	4,130	552	平成17年4月
F005	ユーハウス代官町	竹中工務店	250	410	228,290	1,563	平成21年1月
F006	ユーハウス御器所	竹中工務店	-	500	165,900	1,141	平成19年8月
F007	エンゼルハイム西六郷第2	竹中工務店	-	130	108,540	580	平成17年6月
F008	プロスペクト恩賜公園	東京建築検査機構	-	-	4,980	574	平成17年4月
F009	ディム橋本	東京建築検査機構	-	150	38,280	646	平成17年4月
F010	SKレジデンス	東京建築検査機構	-	-	36,930	447	平成20年2月
F012	プロスペクト浦和常盤	東京建築検査機構	-	-	14,980	657	平成21年6月
F014	ユーハウス鶴舞	東京カンテイ	-	-	19,270	513	平成22年1月
F017	リビングステージ南仙台	東京建築検査機構	-	150	36,750	300	平成17年8月
F019	プロスペクト・グラサ広尾	東京建築検査機構	-	270	16,680	1,185	平成17年12月
F020	プロスペクト桂	東京建築検査機構	-	-	41,620	351	平成18年3月
F021	クラウンハイム西田辺	東京建築検査機構	-	160	7,070	405	平成18年3月
F022	高砂関式番館	東京建築検査機構	-	150	80,220	761	平成18年2月
F023	プロスペクト町屋	東京建築検査機構	-	-	2,680	290	平成18年10月
F024	プロスペクト初台	東京建築検査機構	-	-	2,190	179	平成19年1月
F025	プロスペクト森下	東京建築検査機構	-	-	4,930	616	平成19年2月
F026	プロスペクト西巣鴨	東京建築検査機構	-	-	3,890	504	平成19年2月
F027	パレドール円山	東京建築検査機構	-	300	96,650	975	平成19年8月
F028	プロスペクト川崎	東京建築検査機構	-	-	5,810	862	平成19年9月
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京建築検査機構	-	-	4,150	399	平成19年8月
ポートフォリオ全体			850	4,500	2,338,960	32,498	

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

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

(5) 地震リスク調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件の名称	予想損失率(%) (注1)	地震リスク調査PML 算出年月
S001	TKフラッツ渋谷	8.0	平成22年1月
S002	プロスペクト東雲橋	19.0	平成22年1月
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	12.0	平成22年1月
S005	プロスペクト大森海岸	10.0	平成22年1月
S006	アプレスト新大阪	12.0	平成22年1月
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	7.0	平成22年1月
S008	六本木ライズハウス	15.0	平成22年1月
S009	プロスペクト日本橋本町	12.0	平成22年1月
S011	フレグランズ川崎	13.0	平成22年1月
S012	アプレスト桜川	15.0	平成22年1月
S013	ドーム高峯	6.0	平成22年1月
S014	ドーム四ッ谷	5.0	平成22年1月
S016	アプレストながせ	12.0	平成22年1月
S017	リビングステージ東仙台	7.0	平成22年1月
S018	プロスペクト豊中服部	9.0	平成22年1月
S019	プロスペクト美章園	14.0	平成22年1月
S020	プロスペクト下鴨	5.0	平成22年1月
S021	プロスペクト河原町五条	12.0	平成22年1月
S022	プロスペクト中央林間	14.0	平成22年1月
S023	スカイヒルズN15	2.0	平成22年1月
S024	スカイヒルズ栄町	4.0	平成22年1月
S025	ドーマー千歳	3.0	平成22年1月
S026	スカイヒルズ高台	4.0	平成22年1月
S027	エクセリア池袋WEST	10.0	平成22年1月
S028	プロスペクト門前仲町	19.0	平成22年1月
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	14.0	平成22年1月
S030	プロスペクト中之島	12.0	平成22年1月
S031	プロスペクト荻窪	11.0	平成22年1月
S032	プロスペクト武蔵新城	12.0	平成22年1月

物件番号	物件の名称	予想損失率(%) (注1)	地震リスク調査PML 算出年月
F001	プロスペクト清澄庭園	15.0	平成22年1月
F002	パークテラス恵比寿	11.0	平成22年1月
F003	BELNOS 34	12.0	平成22年1月
F004	プロスペクト道玄坂	9.0	平成22年1月
F005	ユーハウス代官町	11.0	平成22年1月
F006	ユーハウス御器所	10.0	平成22年1月
F007	エンゼルハイム西六郷第2	11.0	平成22年1月
F008	プロスペクト恩賜公園(注2)	25.0	平成22年1月
F009	ディム橋本	13.0	平成22年1月
F010	SKレジデンス	11.0	平成22年1月
F012	プロスペクト浦和常盤	5.0	平成22年1月
F014	ユーハウス鶴舞	17.0	平成22年1月
F017	リビングステージ南仙台	7.0	平成22年1月
F019	プロスペクト・グラサ広尾	7.0	平成22年1月
F020	プロスペクト桂	7.0	平成22年1月
F021	クラウンハイム西田辺	11.0	平成22年1月
F022	高砂関式番館	11.0	平成22年1月
F023	プロスペクト町屋	14.0	平成22年1月
F024	プロスペクト初台	8.0	平成22年1月
F025	プロスペクト森下	11.0	平成22年1月
F026	プロスペクト西巣鴨	10.0	平成22年1月
F027	パレドール円山	2.0	平成22年1月
F028	プロスペクト川崎	10.0	平成22年1月
F029	プロスペクト日本橋小網町	12.0	平成22年1月
ポートフォリオ全体		7.6	平成22年1月

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

(注2)本投資法人は、当該物件について地震保険を付保しています。

(6) テナント等の概要

個別不動産及び信託不動産に関する賃貸状況の概要

物件番号	物件の名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	対総不動産賃 貸事業収益比 率(%)
S001	TKフラッツ渋谷	6,903.54	5,710.08	1	177	8.1
S002	プロスペクト東雲橋	4,849.20	4,673.08	1	114	5.2
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,653.12	1	48	2.2
S005	プロスペクト大森海岸	2,478.04	2,478.04	1	57	2.6
S006	アプレスト新大阪	2,984.64	2,206.17	37	85	3.9
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	35	1.6
S008	六本木ライズハウス	1,209.87	1,152.33	1	31	1.5
S009	プロスペクト日本橋本町	1,290.49	1,066.66	1	30	1.4
S011	フレグランス川崎	1,065.96	847.98	1	22	1.0
S012	アプレスト桜川	1,009.92	967.92	1	19	0.9
S013	ドーム高峯	946.04	786.20	1	10	0.5
S014	ドーム四ッ谷	765.90	639.66	1	8	0.4
S016	アプレストながせ	532.98	471.74	23	8	0.4
S017	リビングステージ東仙台	1,539.41	1,304.59	1	15	0.7
S018	プロスペクト豊中服部	986.34	986.34	1	15	0.7
S019	プロスペクト美章園	901.15	901.15	1	12	0.6
S020	プロスペクト下鴨	675.51	611.76	1	11	0.5
S021	プロスペクト河原町五条	1,528.12	1,287.86	1	24	1.1
S022	プロスペクト中央林間	1,098.24	1,075.36	1	22	1.0
S023	スカイヒルズN15	3,443.55	3,443.55	1	32	1.5
S024	スカイヒルズ栄町	5,194.78	5,194.78	1	38	1.7
S025	ドーマー千歳	2,145.70	2,145.70	1	25	1.2
S026	スカイヒルズ高台	3,697.20	3,697.20	1	35	1.6
S027	エクセリア池袋WEST	1,379.52	1,286.22	1	31	1.4
S028	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,657.70	1	39	1.8
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	3,032.27	2,757.86	1	62	2.9
S030	プロスペクト中之島	1,572.48	1,472.64	1	31	1.4
S031	プロスペクト荻窪	1,106.63	1,053.91	1	24	1.1
S032	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	42	1.9

物件 番号	物件の名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数	不動産賃貸 事業収益 (百万円)	対総不動産賃 貸事業収益比 率(%)
F001	プロスペクト清澄庭園	5,556.73	5,491.37	1	95	4.4
F002	パークテラス恵比寿	2,705.09	2,561.44	1	69	3.2
F003	BELNOS 34	5,321.89	4,698.79	1	80	3.7
F004	プロスペクト道玄坂	2,058.53	2,028.52	1	59	2.7
F005	ユーハウス代官町	5,944.44	5,356.01	1	56	2.6
F006	ユーハウス御器所	5,127.19	4,541.40	1	54	2.5
F007	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,702.05	1	54	2.5
F008	プロスペクト恩賜公園	2,033.77	1,954.74	1	40	1.9
F009	ディム橋本	3,170.41	2,934.34	1	38	1.8
F010	SKレジデンス	1,624.49	1,584.09	1	34	1.6
F012	プロスペクト浦和常盤	2,263.05	2,263.05	1	30	1.4
F014	ユーハウス鶴舞	2,262.63	2,135.01	1	28	1.3
F017	リビングステージ南仙台	1,277.10	851.25	1	8	0.4
F019	プロスペクト・グラサ広尾	3,846.27	3,503.01	1	108	5.0
F020	プロスペクト桂	1,769.96	1,769.96	1	24	1.1
F021	クラウンハイム西田辺	1,517.86	1,342.29	1	16	0.8
F022	高砂関式番館	3,336.52	2,880.38	1	31	1.4
F023	プロスペクト町屋	1,169.37	1,057.72	1	18	0.8
F024	プロスペクト初台	817.71	817.71	1	20	0.9
F025	プロスペクト森下	2,399.23	2,258.86	1	43	2.0
F026	プロスペクト西巢鴨	2,023.42	1,569.77	1	35	1.6
F027	パレドール円山	4,678.32	3,329.08	1	36	1.7
F028	プロスペクト川崎	3,377.53	3,377.53	1	59	2.7
F029	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,264.52	1	28	1.3
合計		127,458.61	116,907.02	111	2,191	100.0

稼働率推移（面積ベース）

（％）

物件 番号	物件の名称	平成21年 7月	平成21年 8月	平成21年 9月	平成21年 10月	平成21年 11月	平成21年 12月	平成22年 1月
S001	TKフラッツ渋谷	90.3	87.3	89.2	88.3	85.8	83.5	82.7
S002	プロスペクト東雲橋	98.3	99.5	100.0	97.5	97.5	96.4	96.4
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	90.1	91.5	91.5	90.1	88.7	90.1	93.0
S005	プロスペクト大森海岸	97.0	98.0	96.7	95.7	95.9	97.7	100.0
S006	アプレスト新大阪	78.1	77.1	77.1	75.0	75.0	75.0	73.9
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	90.0	84.0	92.0	98.0	98.0	98.0	98.0
S008	六本木ライズハウス	81.8	100.0	95.2	95.2	97.6	100.0	95.2
S009	プロスペクト日本橋本町	92.9	92.9	89.1	88.7	88.7	84.7	82.7
S011	フレグランス川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	79.6
S012	アプレスト桜川	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8
S013	ドーム高峯	88.6	85.9	83.1	83.1	80.4	77.6	83.1
S014	ドーム四ッ谷	77.9	77.9	86.6	86.6	83.7	80.8	83.5
S016	アプレストながせ	100.0	96.2	96.2	96.2	92.4	92.3	88.5
S017	リビングステージ東仙台	85.0	82.9	82.9	86.8	86.6	86.6	84.7
S018	プロスペクト豊中服部	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S019	プロスペクト美章園	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	96.6	100.0
S020	プロスペクト下鴨	100.0	96.9	96.9	96.9	93.8	93.8	90.6
S021	プロスペクト河原町五条	85.8	85.8	84.1	87.7	89.4	86.0	84.3
S022	プロスペクト中央林間	91.7	95.8	93.8	91.7	93.8	97.9	97.9
S023	スカイヒルズN15	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S024	スカイヒルズ栄町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S025	ドーマー千歳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S026	スカイヒルズ高台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST	95.9	100.0	100.0	98.2	100.0	95.0	93.2
S028	プロスペクト門前仲町	95.8	95.9	93.9	95.9	95.9	94.2	92.6
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	94.8	94.8	97.5	96.0	92.5	92.4	91.0
S030	プロスペクト中之島	92.1	93.7	96.8	98.4	98.4	93.7	93.7
S031	プロスペクト荻窪	88.6	78.0	73.0	77.0	92.9	95.2	95.2
S032	プロスペクト武蔵新城	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件 番号	物件の名称	平成21年 7月	平成21年 8月	平成21年 9月	平成21年 10月	平成21年 11月	平成21年 12月	平成22年 1月
F001	プロスペクト清澄庭園	100.0	100.0	100.0	98.7	97.6	97.5	98.8
F002	パークテラス恵比寿	84.5	86.5	87.1	91.0	97.0	93.4	94.7
F003	BELNOS 34	86.4	88.3	89.6	85.3	86.5	87.4	88.3
F004	プロスペクト道玄坂	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	98.5
F005	ユーハウス代官町	89.4	88.8	89.2	89.0	88.8	90.1	90.1
F006	ユーハウス御器所	89.0	89.0	92.5	90.8	86.6	84.4	88.6
F007	エンゼルハイム西六郷第2	92.6	97.6	100.0	97.3	97.3	97.3	97.3
F008	プロスペクト恩賜公園	94.9	94.9	98.8	97.3	97.3	94.3	96.1
F009	ディム橋本	89.5	90.8	90.8	93.2	93.2	93.9	92.6
F010	SKレジデンス	94.3	91.7	91.7	88.7	97.1	100.0	97.5
F012	プロスペクト浦和常盤	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F014	ユーハウス鶴舞	97.5	97.5	97.5	97.5	94.4	94.4	94.4
F017	リビングステージ南仙台	62.9	62.9	62.9	62.9	62.9	66.7	66.7
F019	プロスペクト・グラーサ広尾	85.9	82.9	82.8	88.5	92.4	89.4	91.1
F020	プロスペクト桂	93.1	93.1	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0
F021	クラウンハイム西田辺	84.2	84.2	84.2	84.2	84.2	84.2	88.4
F022	高砂関式番館	77.6	79.8	82.0	84.1	86.3	86.3	86.3
F023	プロスペクト町屋	90.3	95.1	90.5	90.5	95.1	90.5	90.5
F024	プロスペクト初台	95.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F025	プロスペクト森下	88.2	87.3	86.4	95.3	96.1	96.1	94.1
F026	プロスペクト西巢鴨	79.2	79.1	84.2	87.5	87.5	82.9	77.6
F027	パレドール円山	72.5	69.0	67.4	68.3	68.3	71.2	71.2
F028	プロスペクト川崎	97.9	97.9	97.9	97.9	93.9	100.0	100.0
F029	プロスペクト日本橋小網町	82.6	80.5	80.5	79.0	89.9	92.7	92.7

(注)稼働率は、「賃貸面積」を「賃貸可能面積」で除したものを、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(7) 個別資産の収益状況

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

(単位：千円)

	S001 TKフラッツ渋谷	S002 プロスペクト東 雲橋	S004 メゾン・ド・ヴィ レ高輪魚らん坂	S005 プロスペクト大 森海岸	S006 アprest新大 阪
不動産賃貸事業収益	177,587	114,689	48,233	57,254	85,785
賃貸事業収入	171,190	110,105	45,987	54,002	84,580
その他賃貸事業収入	6,396	4,584	2,245	3,252	1,204
不動産賃貸事業費用	89,486	42,872	20,686	23,317	63,247
公租公課	10,962	4,718	1,938	2,680	3,718
諸経費	14,344	5,972	4,043	4,211	2,499
管理業務費	16,448	6,458	5,064	4,090	30,879
水道光熱費	5,703	1,155	461	641	4,702
修繕費	9,223	1,182	2,553	2,332	1,484
減価償却費	32,804	23,385	6,623	9,362	19,962
不動産賃貸事業損益	88,100	71,816	27,546	33,936	22,538
賃貸NOI	120,904	95,202	34,170	43,299	42,500

	S007 メゾン・ド・ ヴィレ中目黒	S008 六本木ライズハ ウス	S009 プロスペクト日 本橋本町	S011 フレグランス川 崎	S012 アprest桜川
不動産賃貸事業収益	35,533	31,816	30,329	22,696	19,037
賃貸事業収入	34,125	30,554	29,270	21,095	18,441
その他賃貸事業収入	1,408	1,261	1,059	1,601	596
不動産賃貸事業費用	14,556	14,958	13,042	10,324	10,492
公租公課	1,418	2,020	1,608	1,160	928
諸経費	2,276	2,141	2,158	1,635	1,354
業務管理費	2,760	3,517	1,570	1,671	1,170
水道光熱費	517	383	486	270	899
修繕費	2,358	1,519	742	144	639
減価償却費	5,223	5,377	6,475	5,441	5,501
不動産賃貸事業損益	20,977	16,857	17,286	12,372	8,545
賃貸NOI	26,201	22,234	23,762	17,813	14,046

(注) 諸経費には、契約別手数料、一般管理費、損害保険料、借地借家料、信託報酬、その他営業費用を含みます。

	S013 ドーム高峯	S014 ドーム四ツ谷	S016 アプレストなが せ	S017 リビングステー ジ東仙台	S018 プロスペクト豊 中服部
不動産賃貸事業収益	10,223	8,923	8,470	15,510	15,058
賃貸事業収入	10,115	8,760	8,362	15,187	15,058
その他賃貸事業収入	108	163	108	322	-
不動産賃貸事業費用	6,386	5,764	5,526	10,053	7,830
公租公課	698	568	476	1,176	1,062
諸経費	1,317	1,208	399	1,218	1,426
業務管理費	481	826	1,512	1,049	300
水道光熱費	426	391	422	852	375
修繕費	1,261	1,396	167	598	25
減価償却費	2,201	1,374	2,549	5,157	4,640
不動産賃貸事業損益	3,837	3,158	2,943	5,456	7,228
賃貸NOI	6,038	4,532	5,493	10,614	11,868

	S019 プロスペクト美 草園	S020 プロスペクト下 鴨	S021 プロスペクト河 原町五条	S022 プロスペクト中 央林間	S023 スカイヒルズN15
不動産賃貸事業収益	12,108	11,775	24,642	22,740	32,090
賃貸事業収入	11,804	11,641	23,827	21,418	32,090
その他賃貸事業収入	304	134	815	1,321	-
不動産賃貸事業費用	6,264	6,761	13,922	12,688	12,760
公租公課	826	640	1,682	1,323	3,864
諸経費	1,354	1,441	2,354	2,074	1,161
業務管理費	482	345	1,490	1,154	500
水道光熱費	142	507	1,072	388	40
修繕費	168	399	534	330	292
減価償却費	3,290	3,427	6,788	7,416	6,900
不動産賃貸事業損益	5,844	5,013	10,720	10,051	19,330
賃貸NOI	9,134	8,441	17,509	17,468	26,231

	S024 スカイヒルズ栄町	S025 ドーム一千歳	S026 スカイヒルズ高台	S027 エクセリア池袋WEST	S028 プロスペクト門前仲町
不動産賃貸事業収益	38,034	25,653	35,437	31,743	39,118
賃貸事業収入	38,034	25,653	35,437	30,901	37,546
その他賃貸事業収入	-	-	-	841	1,572
不動産賃貸事業費用	15,457	9,008	17,854	12,559	14,155
公租公課	4,620	2,362	3,047	759	1,165
諸経費	1,214	1,117	3,435	2,708	2,772
業務管理費	500	500	500	1,793	2,044
水道光熱費	42	-	949	484	378
修繕費	376	411	4,459	983	857
減価償却費	8,704	4,617	5,463	5,830	6,937
不動産賃貸事業損益	22,576	16,644	17,583	19,184	24,963
賃貸NOI	31,280	21,261	23,046	25,015	31,901

	S029 プロスペクトKALON三ノ輪	S030 プロスペクト中之島	S031 プロスペクト荻窪	S032 プロスペクト武蔵新城
不動産賃貸事業収益	62,631	31,292	24,825	42,458
賃貸事業収入	58,885	30,824	22,453	42,458
その他賃貸事業収入	3,745	468	2,372	-
不動産賃貸事業費用	31,965	20,542	13,613	17,525
公租公課	893	2,064	686	2,885
諸経費	5,171	2,929	2,227	3,153
業務管理費	6,212	3,101	3,318	893
水道光熱費	810	429	422	575
修繕費	1,287	1,122	757	-
減価償却費	17,589	10,895	6,200	10,016
不動産賃貸事業損益	30,666	10,750	11,211	24,932
賃貸NOI	48,255	21,645	17,412	34,949

	F001 プロスペクト清 澄庭園	F002 パークテラス恵 比寿	F003 BELNOS 34	F004 プロスペクト道 玄坂	F005 ユーハウス代官 町
不動産賃貸事業収益	95,777	69,433	80,135	59,043	56,971
賃貸事業収入	92,884	67,184	78,411	58,203	55,929
その他賃貸事業収入	2,893	2,248	1,724	840	1,042
不動産賃貸事業費用	36,415	32,726	38,494	18,729	25,181
公租公課	6,240	3,331	6,945	2,380	3,490
諸経費	5,455	4,903	6,161	2,757	3,740
業務管理費	4,612	7,301	5,496	3,442	3,041
水道光熱費	1,092	665	2,332	558	785
修繕費	1,126	2,688	2,322	344	2,325
減価償却費	17,888	13,835	15,235	9,246	11,797
不動産賃貸事業損益	59,362	36,707	41,640	40,314	31,790
賃貸NOI	77,251	50,542	56,876	49,561	43,588

	F006 ユーハウス御器 所	F007 エンゼルハイム 西六郷第2	F008 プロスペクト恩 賜公園	F009 ディム橋本	F010 SKレジデンス
不動産賃貸事業収益	54,687	54,003	40,987	38,935	34,197
賃貸事業収入	53,119	51,312	39,580	37,371	32,815
その他賃貸事業収入	1,567	2,690	1,406	1,564	1,381
不動産賃貸事業費用	28,577	22,079	18,920	22,476	14,337
公租公課	4,338	3,106	1,728	2,157	1,962
諸経費	4,597	5,119	3,310	2,649	3,573
業務管理費	3,188	2,590	1,794	2,919	2,078
水道光熱費	1,631	383	408	406	617
修繕費	4,230	758	547	6,365	883
減価償却費	10,591	10,120	11,131	7,978	5,222
不動産賃貸事業損益	26,109	31,924	22,067	16,458	19,859
賃貸NOI	36,701	42,044	33,198	24,437	25,082

	F012 プロスペクト浦 和常盤	F014 ユーハウス鶴舞	F017 リビングステー ジ南仙台	F019 プロスペクト・ グラサ広尾	F020 プロスペクト桂
不動産賃貸事業収益	30,853	28,755	8,655	108,962	24,020
賃貸事業収入	30,655	24,931	8,407	104,437	22,578
その他賃貸事業収入	198	3,824	248	4,524	1,442
不動産賃貸事業費用	15,853	19,026	7,109	55,450	11,423
公租公課	1,966	2,028	1,076	4,388	1,386
諸経費	2,380	6,307	1,247	4,816	2,322
業務管理費	1,159	733	499	12,236	1,003
水道光熱費	450	265	571	991	1,153
修繕費	1,013	4,137	354	3,056	377
減価償却費	8,882	5,553	3,360	29,962	5,180
不動産賃貸事業損益	14,999	9,729	1,545	53,511	12,596
賃貸NOI	23,882	18,929	4,906	83,473	17,777

	F021 クラウンハイム 西田辺	F022 高砂関式番館	F023 プロスペクト町 屋	F024 プロスペクト初 台	F025 プロスペクト森 下
不動産賃貸事業収益	16,596	31,379	18,427	20,675	43,621
賃貸事業収入	16,096	30,561	17,342	20,027	41,716
その他賃貸事業収入	500	817	1,084	647	1,904
不動産賃貸事業費用	7,907	19,352	11,626	8,588	20,704
公租公課	882	3,045	147	402	352
諸経費	1,581	2,970	2,395	2,165	2,501
業務管理費	739	1,685	986	1,109	3,804
水道光熱費	347	1,259	374	187	586
修繕費	865	831	745	455	1,388
減価償却費	3,491	9,559	6,976	4,268	12,071
不動産賃貸事業損益	8,688	12,026	6,801	12,087	22,916
賃貸NOI	12,180	21,585	13,778	16,355	34,988

	F026 プロスペクト西 巢鴨	F027 パレドール円山	F028 プロスペクト川 崎	F029 プロスペクト日 本橋小網町
不動産賃貸事業収益	35,770	36,866	59,345	28,028
賃貸事業収入	33,688	35,979	55,495	26,577
その他賃貸事業収入	2,082	886	3,849	1,450
不動産賃貸事業費用	17,583	25,969	26,919	15,143
公租公課	167	3,608	2,550	513
諸経費	2,811	5,871	3,645	2,166
業務管理費	3,725	1,228	3,406	2,745
水道光熱費	424	1,726	735	340
修繕費	759	2,520	1,180	540
減価償却費	9,695	11,014	15,401	8,837
不動産賃貸事業損益	18,187	10,897	32,426	12,884
賃貸NOI	27,882	21,911	47,827	21,721

(8) 主要な不動産及び信託不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかる不動産及び信託不動産のうち、平成22年1月期（第9期）の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上（総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上）を占める該当物件はありません。

(9) ポートフォリオの分散状況

保有資産の地域別及び築年数別の分散状況は以下のとおりです。

地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円) (注2)	価格比率 (%) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	面積比率 (%) (注3)
東京23区	24	44,815	65.9	60,790.65	47.7
東京圏（東京23区を除きます。）	6	6,141	9.0	12,830.22	10.1
上記以外の地方（注1）	23	17,044	25.1	53,837.74	42.2
合計	53	68,000	100.0	127,458.61	100.0

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

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

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

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

築年数別

築年数	物件数	取得価格 (百万円) (注1)	価格比率 (%) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注2)
1年超5年以下	20	24,231	35.6	35,015.70	27.5
5年超10年以下	12	23,093	34.0	37,225.03	29.2
10年超	21	20,676	30.4	55,217.88	43.3
合計	53	68,000	100.0	127,458.61	100.0

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

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

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

(10) 主要なテナントの概要

平成22年1月期（第9期）未保有資産にかかる不動産及び信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積と月額賃料総額は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。かかるテナントはいずれもマスターリース会社です。

テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率(%) (注2)	月額賃料総額 (千円)	月額賃料総額に占める当該テナントの月額賃料総額の比率(%) (注3)
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	39,879.99	34.1	117,302	34.9
株式会社東急コミュニティー	不動産業	29,428.17	25.2	51,146	15.2
三井不動産住宅リース株式会社 (注1)	不動産業	16,135.52	13.8	55,164	16.4
主要テナントの合計		85,443.68	73.1	223,614	66.5
全体ポートフォリオの合計		116,907.02	100.0	336,012	100.0

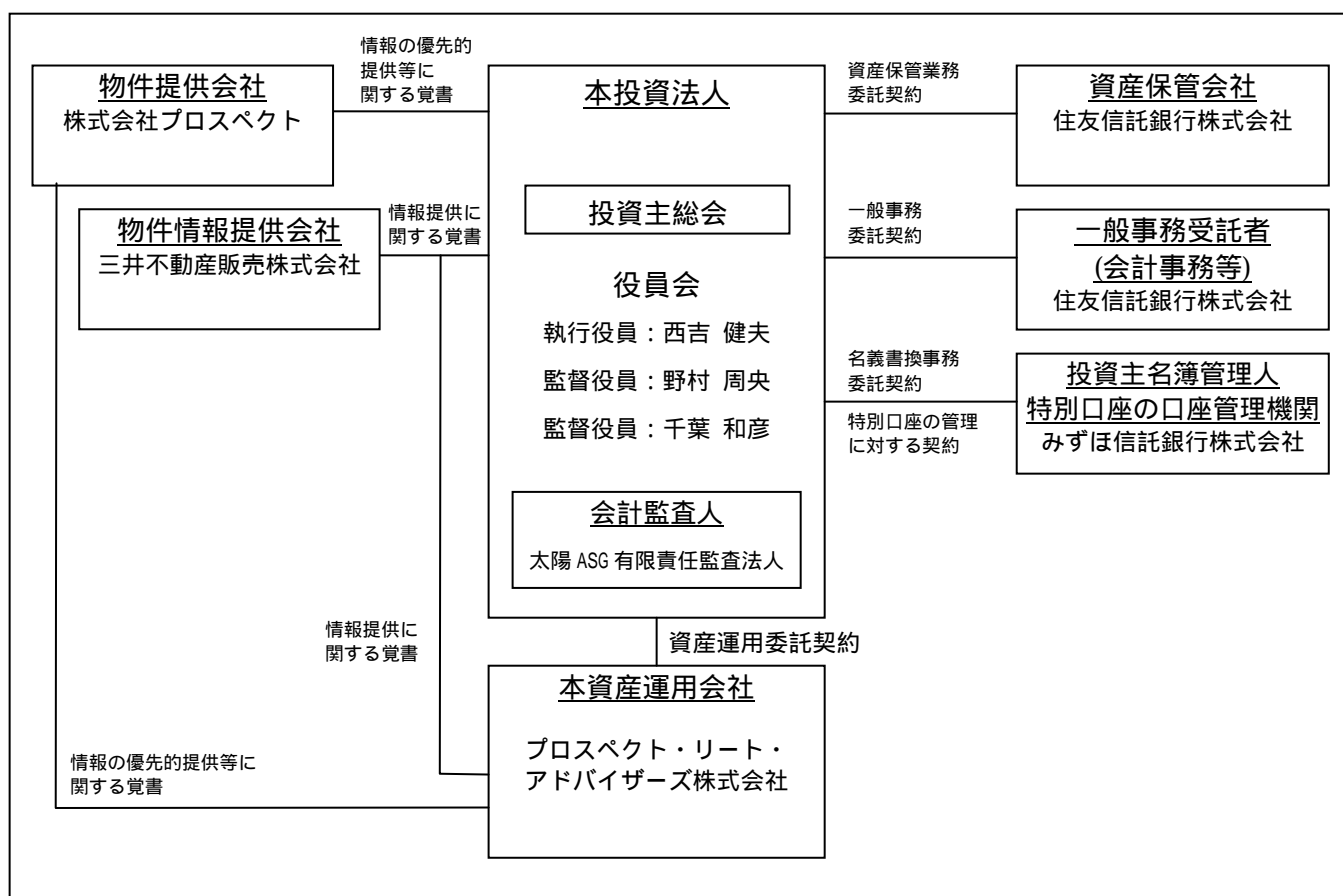
(注1) 三井不動産住宅リース株式会社は、平成15年4月1日の三井不動産販売株式会社の会社分割により、同社のリースマンション事業を承継しています。そのため、マスターリース契約書上の賃借人名が三井不動産販売株式会社となっているものがあります。

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

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

6 . その他

(1) 本投資法人の仕組み



(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	プロスペクト・リート投資法人	全部又は一部が住居の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産を主たる投資対象とし、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し、運用資産の運用を行ってきました。今般、本投資法人は、現状の不動産市場の状況に鑑み、平成21年4月10日開催の投資主総会において規約を改正してその運用方針を変更し、賃貸住宅の他、オフィス及び商業施設もその投資対象とする旨規定しました。
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	平成17年4月22日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。以下同じです。）を締結しており、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに従い、資産の運用にかかる業務を行っています。本資産運用会社に委託された業務は、本投資法人にかかる、資産の運用にかかる業務、資金調達にかかる業務、資産の状況についての本投資法人への報告業務、資産にかかる運営計画の策定業務、及びその他本投資法人が随時委託する上記乃至に付随し又は関連する業務です。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者(会計事務等) / 資産保管会社	住友信託銀行株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、本投資法人の計算に関する事務（本投資法人と投資主名簿管理人の間で締結される事務委託契約書（投資口名義書換事務受託契約書）に基づき投資主名簿管理人に委託される業務を除きます。）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、本投資法人の納税に関する事務、本投資法人の役員会、投資主総会の運営に関する事務（本投資法人と投資主名簿管理人の間で締結される事務委託契約書（投資口名義書換事務受託契約書）に基づき投資主名簿管理人に委託される業務を除きます。）及び上記乃至に掲げる事務の他、これらに付随する業務を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産の保管にかかる業務及びそれに付随する金銭出納管理業務を行います。
投資主名簿管理人 / 特別口座の口座管理機関	みずほ信託銀行株式会社	平成20年12月30日付で本投資法人との間で事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）平成20年12月30日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ締結しています。 上記事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、投資口の発行に関する事務、投資主総会招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付、議決権行使書（又は委任状）の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務、投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務、投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務、受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務、及び法令又は同契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務、投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、総投資主通知等の受理に関する事務、管理する本投資法人の発行総口数と振替機関より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合、本投資法人の情報提供請求権行使にかかる取次ぎに関する事務、振替機関からの個別投資主通知の本投資法人への取次ぎに関する事務、委託事務にかかる印紙税等の代理納付、委託事務に付随する事務等を行います。 また、上記特別口座の管理に関する契約に基づき、社債、株式等の振替に関する法律(以下「振替法」といいます。)に基づく特別口座の口座管理機関として、本投資法人の振替口座簿の作成・管理及び備置きその他の特別口座に関して行う事務等を行います。

(3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
物件提供会社	株式会社プロスペクト(注)	株式会社プロスペクトは、本投資法人及び本資産運用会社との間で「情報の優先的提供等に関する覚書」を締結しており、同覚書に基づき、一定の不動産情報を提供すると同時に、同社が保有し又は開発・保有を予定する不動産又は不動産関連資産の取得に関し、本投資法人に優先的な交渉権を付与することに合意しています。
物件情報提供会社	三井不動産販売株式会社	三井不動産販売株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で「情報提供に関する覚書」を締結しており、同覚書に基づき、本投資法人に対し売却が見込まれる一定の不動産に関する情報を提供します。

(注)株式会社プロスペクトは、本資産運用会社の100%株主です。