

# 平成20年1月期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）決算短信

平成20年3月14日

不動産投信発行者名 プロスペクト・レジデンシャル投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8969 URL <http://www.prospect-reit.co.jp/>  
 代表者 執行役員 西吉 健夫

資産運用会社名 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役 真木 剛  
 問合せ先責任者 財務部長 大杉 正美 TEL (03) 5221-8080 (代表)  
 有価証券報告書提出予定日 平成20年4月25日  
 分配金支払開始予定日 平成20年4月16日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成20年1月期の運用、資産の状況（平成19年8月1日～平成20年1月31日）

### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年1月期	2,330	( 8.5 )	1,057	( 8.8 )	663	( 6.7 )
19年7月期	2,148	( 3.7 )	972	( 3.2 )	710	( 4.5 )

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
20年1月期	662	( 6.6 )	8,820	1.9	0.9	28.5
19年7月期	709	( 4.6 )	9,448	2.0	1.1	33.1

### (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	%	%
20年1月期	8,820	662	0	0	100.0	1.9
19年7月期	9,448	709	0	0	99.9	2.0

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切り捨てています。

### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
20年1月期	74,343	35,203	47.4	468,752
19年7月期	67,589	35,316	52.3	470,265

(参考)自己資本 平成20年1月期 35,203百万円 平成19年7月期 35,316百万円

### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
20年1月期	2,050	8,296	5,884	2,963
19年7月期	1,630	11,343	10,163	3,324

## 2. 平成20年7月期の運用状況の予想（平成20年2月1日～平成20年7月31日）

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり利益超 過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年7月期	2,491 ( 6.8 )	1,106 ( 4.6 )	679 ( 2.5 )	678 ( 2.5 )	9,039	0

(参考)1口当たり予想当期純利益（平成20年7月期）9,039円

### 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20年1月期	75,100口	平成19年7月期	75,100口
期末自己投資口数	平成20年1月期	-口	平成19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、3ページ「2.運用方針及び運用状況 (2)運用状況」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

後記40ページ「投資法人の関係法人」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19年10月25日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」に関し、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。）は、これまで、本投資法人の営業期間毎に不動産関連資産全体につき「資産管理計画」を、各不動産関連資産毎に「個別資産管理計画」を策定していましたが、これに加え、営業期間毎に投資運用に係る資産運用計画を策定する旨、平成19年12月に本資産運用会社の内規である投資運用規程を改定しました。

上記のほか、上記有価証券報告書における「投資方針」「投資対象」「分配方針」において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・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、平成17年4月22日に出資総額201百万円で設立され、同年5月25日関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第34号）。また、本投資法人は公募による投資口の追加発行（74,698口）を実施し、34,420百万円の資金を調達して平成17年7月12日東京証券取引所不動産投資信託市場に上場し（銘柄コード8969）、引き続き当期も運用基本方針に従い賃貸住宅に特化して運用を行って参りました。

(イ)運用環境

- a. 当期の日本経済は、企業部門中心に足下は底堅さを維持したものの、サブプライムローン問題等による米国景気の減速や円高傾向などを背景に、先行きについては不透明感を増す状況となりました。鉱工業生産指数は、平成19年4-6月期以降3四半期連続で前期比プラスとなっていますが、平成20年1-3月期についてはマイナスに転じる可能性が出てきています。雇用情勢も、常用雇用者数では前年比で1%台後半の伸びが続く一方、完全失業率（季節調整値）は平成19年7月に3.6%まで低下したのち上昇に転じ、平成19年12月の速報値では3.8%となっています。勤労統計調査による現金給与総額は一進一退の動きでしたが、平成19年12月の速報値は前年同月比で1.9%減となっており、個人消費も伸び悩みの状況となっています。金融マーケットでは、平成19年7月以降、米国のサブプライムローン問題が世界の金融市場に様々なマイナスの影響を及ぼしており、特に平成20年年明けには世界同時株安に見舞われました。当期末である平成20年1月下旬には日経平均株価で13,000円台を一時割り込む状況となり、当期6ヶ月間の日経平均株価の下落率は20%強に達しました。局面打開に向け米国を始めとする世界の金融当局が様々な施策を講じつつありますが、金融市場への影響、不透明感を払拭するまでには至っていない状況となっています。
- b. 投資環境については、既存の投資法人や投資ファンド等の不動産取得需要はピークアウトしたものの依然高水準であり、また政府系ファンドも含めた海外マネーの投資意欲は強く、東京都心のみならず地方主要都市に至るまで好立地物件の取得競争は厳しい状況が続いています。一棟売りの賃貸住宅価格は高水準、横ばいで推移しました。物件の供給がやや増加傾向となり始めた地域もあり、上値が切り上がる状況ではなくなっています。
- c. 賃貸住宅市場については、東京及び地方中核都市の都市部への人口流入、社宅制度の廃止等を背景に優良賃貸住宅に対する需要は根強いものがあります。一方、企業体力を向上させた一部の企業においては自社保有物件を建設する動きもあり、まとめ借り需要が多少弱含む傾向も見受けられます。優良な賃貸住宅については、稼働率、賃料の上昇も見られています。賃料動向（リクルート住宅指数）を過去の経緯も含めて俯瞰すると首都圏においては平成17年秋を底（ボトム）として東京都区部を中心に横ばい又は微増となってきています。

(ロ)運用の実績

- a. 当期において本投資法人は、運用資産49物件、取得価格の総額62,746百万円、賃貸可能戸数3,022戸、総賃貸可能面積122,497.72㎡と、初めて3,000戸を超えるポートフォリオで運用を開始しました。その投資の基本方針に則り、中長期的な観点から着実な成長と安定した収益の確保を目指

すべく積極的な新規物件取得を行い、6物件の取得を実現しました。うち5物件は建築後約1年以内の新しい物件で、運用資産全体での平均築年数の低下を含めポートフォリオのクオリティー向上にも寄与しています。立地的にも今後賃料上昇の見込まれる地域が過半を占めます。なお物件名は取得時期順に、プロスペクトKALON三ノ輪、プロスペクト川崎、プロスペクト日本橋小網町、プロスペクト中之島、パレドール円山、プロスペクト荻窪となります。

一方、本投資法人は、都市部の中で競争が激化している地域に所在する物件や、収益性の低い物件については、運用資産の入れ替えのため、売却も行っていきます。平成19年8月にはガーデンシティ北戸田を売却し、不動産売却益84百万円を計上しました。

- b. その結果、当期における本投資法人の取得は6物件合計で取得価格の総額7,723百万円、賃貸可能面積15,131.25㎡、譲渡は1物件で譲渡価格は811百万円、賃貸可能面積3,678.83㎡でした。当期末時点で運用資産は54物件、取得価格の総額69,739百万円、賃貸可能戸数3,311戸、総賃貸可能面積は133,950.14㎡となりました。

また、本投資法人の利害関係人である株式会社プロスペクト（注）との連携も利益相反に留意しつつ、体制を強化してきています。新規開発物件の取得においては、リーシングリスクの抑制を目的として、スポンサーである株式会社プロスペクトによるウェアハウジング機能を活用しています。稼働率の低い新規開発物件は、一旦、株式会社プロスペクトが特別目的会社などを通じて取得してリースアップを行い、安定稼働状態になってから、本投資法人が取得を図ります。当期は株式会社プロスペクトによるウェアハウジング機能を活用し、プロスペクト川崎、プロスペクト中之島、プロスペクト日本橋小網町の3物件の取得を行いました。

(注) 株式会社プロスペクトは、本投資法人の資産運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の100%株主です。

- c. 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。さらには本資産運用会社は、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。

また、築後17年となった、SKレジデンスについて、大規模修繕工事を実施し、収益の改善につなげました。

- d. 資金調達状況

本投資法人は、平成19年9月にリーマン・ブラザーズ証券株式会社から2,924百万円(期間5年)のローン契約を締結して長期資金を調達し、財務の安定化を図りました。平成19年3月には、株式会社あおぞら銀行及び農林中央金庫との間でコミットメントライン契約を締結しておりますところ、平成19年9月、同契約に基づき借入れた1,700百万円を一旦返済し、改めて同銀行及び同金庫から2,400百万円を借入れ、機動的な資金調達を行いました。

また、平成19年7月には株式会社日本格付研究所(JCR)より、長期優先債務格付けA-(シングルAマイナス)を取得しました。それに合わせ、平成19年9月、関東財務局長に投資法人債の発行登録書(発行予定額50,000百万円)を提出し、同発行登録に基づき、平成19年10月、5,000百万円の第1回無担保投資法人債(変動金利)を発行いたしました。これらの結果、平成20年1月末時点での有利子負債残高は37,558百万円、期末総資産有利子負債比率は、50.5%となりました。

なお、第1回無担保投資法人債発行につきましては、金利スワップ契約を締結し支払金利の固定化を果たし、金利変動リスクをヘッジいたしました。さらに、平成19年8月には金利上昇リスクのヘッジを目的に、借入金5,000百万円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結し、平成19年7月契約分(15,000百万円)と合わせて合計で、借入金20,000百万円を対象とした円金利キャップの購入契約を締結したことになります。

(注) 株式会社日本格付研究所(JCR)によると、長期優先債務格付けとは、債務者(発行体)の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものとされています。株式会社日本格付研究所は、このうち、期限1年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付けと位置づけています。個別債務の評価(債券の格付け、ローンの格付け等)では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付けが長期優先債務格付けと異なること(上回ること、または下回ること)もあります。

なお、上記格付けの定義等の詳細につきましては、株式会社日本格付研究所(JCR)宛ご照会願います。株式会社日本格付研究所(日本語ウェブサイト): <http://www.jcr.co.jp/>

- e. その他

本投資法人および本資産運用会社はその資産規模の拡大や経営基盤の強化など本投資法人の成長および企業価値の向上を目指し、様々な施策を財務アドバイザーの協力を得ながら幅広く検討し

ております。そのアドバイザーフィーおよび関連費用を営業外費用として計上しました。

（八）業績及び分配の概要

上記の結果、当期は営業収益2,330百万円、経常利益金額663百万円、当期純利益金額662百万円を計上しました。

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8,820円となりました。

次期の見通し

（イ）今後の運用環境について

不動産取得需要は全体として高水準が続くと予想されます。既存の投資法人や投資ファンド等の不動産取得需要はやや鈍化傾向ですが、政府系ファンドも含めた海外マネーの日本の不動産への投資意欲は強く、東京都心及び地方中核都市における好立地優良物件の取得競争は厳しい状況が続き、一棟売りの賃貸住宅価格も当面は高止まりを維持していくものと思われます。一方、供給元のデベロッパーについては分譲市場の陰りから一棟売り形式の供給減局面は徐々に変化する可能性が出てきており、供給動向によっては、年後半から平成21年にかけて、価格の変動要因になることも考えられます。

一方、地方においては、ここ約2年間の大量供給を背景に、やや供給過剰となっている地域もあり、必ずしも賃貸住宅価格が上昇しているとは言えません。

なお、賃貸住宅の賃料動向については、賃料の上昇は一部の地域にとどまるものの、徐々に広がる可能性も出てきています。

（ロ）新規物件取得（外部成長）について

上記運用環境を踏まえ、物件情報入手先の中心である信託銀行はもとより幅広く物件取得先を開拓し、中長期的な観点から優良な資産を取得して参りたいと考えています。

資産規模の拡大にあたっては、必要資金の手当てと将来の金利上昇の可能性も考慮し、収益力の向上は当然のことながら、従来以上に分配金の支払いに資する物件の購入を進めていきます。

本投資法人は、本資産運用会社を通じ、スポンサーである株式会社プロスペクトが有するウェアハウジング機能、デベロップメント機能及び情報提供機能を生かし、投資価値の高まった物件を適正価格で購入していきます。また、デューデリジェンスについては、従前同様きめ細やかな対応をし、投資家及び入居者の方々が満足できるように努めます。

（ハ）管理運営（内部成長）について

前期に続き、運用資産の管理の主体となるプロパティ・マネジメント会社については、それぞれの特徴・強みを生かすと共にサービス内容、コスト等を常に競争させる方針をより徹底することにより稼働率・収益性の向上を図っていきます。また、社内の専門家（一級建築士等）によるチェックも引き続き着実に実施し、コスト削減を図ると共に入居者・投資家の信頼を得られるよう努力します。

（ニ）財務戦略

本投資法人は、資金調達コストの低減及び金利上昇リスクの軽減に配慮し、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、及び資金調達の多様化について継続して取り組んでまいります。今後第2回無担保投資法人債の発行も視野に入れ、市況を睨みながら、投資法人債の発行も含め、機動的な資金調達を検討してまいります。

（ホ）その他

本投資法人および本資産運用会社はその資産規模の拡大や経営基盤の強化など本投資法人の成長および企業価値の向上を目指し、様々な施策を財務アドバイザーの協力を得ながら引き続き幅広く検討していきます。

(3) 決算後に生じた重要な事実

(イ) 物件の譲渡

物件番号	S003
物件の名称	メゾン・ド・ヴィレ麻布台
所在地（住居表示）	東京都港区麻布台二丁目3番7号
譲渡価格(注1)	2,956百万円
簿価(注2)	2,709百万円
不動産売却益（予定）	約160百万円
引渡日	平成20年4月23日（予定）

(注1) 但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。

(注2) 平成20年1月31日現在。

(4) 運用状況の見通し

平成20年1月期(第6期 平成20年2月1日～平成20年7月31日)の運用状況は、以下のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件は下記の「第6期(平成20年7月期)運用予想の前提条件」をご参照ください。

平成20年1月期(第6期 平成20年2月1日～平成20年7月31日)

営業収益	2,491百万円
経常利益金額	679百万円
当期純利益金額	678百万円
1口当たり分配金	9,039円

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

第6期（平成20年7月期）運用予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成20年7月期（第6期 平成20年2月1日～平成20年7月31日）（184日）
運用資産	平成20年1月31日現在保有している物件に、本書の日付までに譲渡した1物件（5、18ページをご参照ください。）を考慮した53物件を前提としています。なお、実際には新規物件の取得、または既存物件の譲渡等により変動する可能性があります。
投資口の発行	新投資口の追加発行がないことを前提としています。
有利子負債比率	平成20年1月31日現在の有利子負債比率は52.0%ですが、上記物件譲渡に伴う借入金の返済と取得物件の決済に係る新規借入金を勘案し、平成20年7月31日時点の有利子負債比率は約51.0%となることを前提としています。 本表における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。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
営業費用	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。 なお、建物の修繕費は、各営業期間に必要なと想定される額を費用として72百万円（当期比11百万円増）の計上を前提としています。しかし、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があります。 また、公租公課は107百万円（当期比29百万円増）の計上を前提としております。減価償却費は、付帯費用を含めて定額法により算出し、496百万円（当期比13百万円増）の計上を前提としております。
営業外費用	支払利息は330百万円（当期比26百万円増）の計上を前提としております。 第5期と同様に、財務アドバイザーに対するアドバイザーフィー、およびその関連費用の計上を前提としております。
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。

3. 財務諸表等  
 (1) 貸借対照表

期 別  科 目	注 記 番 号	前 期 (平成19年7月31日現在)			当 期 (平成20年1月31日現在)			増 減	
		金 額		構 成 比	金 額		構 成 比	金 額	前 期 比
		千 円	千 円	%	千 円	千 円	%	千 円	%
(資産の部)									
I 流動資産									
現金及び預金			1,671,760		1,122,528				
信託現金及び信託預金	*1		1,652,851		1,841,193				
営業未収入金			22,309		24,663				
前払費用			119,950		104,425				
繰延税金資産			9,437		2,344				
未収消費税等			78,412		-				
デリバティブ資産			3,258		844				
その他流動資産			1,291		11,009				
流動資産合計			3,559,271	5.3	3,107,008	4.2	452,262	12.7	
固定資産									
1.有形固定資産									
建物	*1	846,350			857,922				
減価償却累計額		56,785	789,565		73,780	784,141			
構築物	*1	417			1,131				
減価償却累計額		195	222		252	879			
機械及び装置	*1	6,189			6,189				
減価償却累計額		1,582	4,606		1,978	4,211			
工具器具及び備品	*1	315			2,835				
減価償却累計額		25	289		90	2,744			
土地	*1		794,545			794,545			
信託建物	*1	28,268,874			32,525,381				
減価償却累計額		1,321,531	26,947,342		1,734,521	30,790,860			
信託構築物	*1	115,899			141,241				
減価償却累計額		19,368	96,530		23,654	117,587			
信託機械及び装置	*1	257,481			320,034				
減価償却累計額		53,776	203,705		67,001	253,032			
信託工具器具及び備品	*1	37,881			44,116				
減価償却累計額		4,682	33,199		7,788	36,328			
信託土地	*1		34,940,138			38,187,083			
有形固定資産合計			63,810,145	94.4	70,971,413	95.5	7,161,268	11.2	
2.無形固定資産									
その他無形固定資産			5,168		4,447				
無形固定資産合計			5,168	0.0	4,447	0.0	721	14.0	
3.投資その他の資産									
長期前払費用			136,940		117,133				
繰延税金資産			-		50,260				
差入預託保証金			11,382		38,352				
長期デリバティブ資産			66,556		28,852				
投資その他の資産合計			214,879	0.3	234,599	0.3	19,720	9.2	
固定資産合計			64,030,194	94.7	71,210,460	95.8	7,180,266	11.2	
繰延資産									



投資法人債発行費			-			26,020			
繰延資産合計			-	-		26,020	0.0	26,020	-
資産合計			67,589,465	100.0		74,343,489	100.0	6,754,024	10.0

期 別 科 目	注記 番号	前 期 (平成19年7月31日現在)		当 期 (平成20年1月31日現在)		増 減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
		千円	%	千円	%	千円	%
(負債の部)							
I 流動負債							
営業未払金		84,249		123,753			
短期借入金	*1,2	8,800,000		8,000,000			
未払金		33,006		65,337			
未払費用		189,811		244,398			
未払法人税等		1,030		602			
未払消費税等		-		12,342			
前受金		224,786		259,530			
その他流動負債		255		189			
流動負債合計		9,333,141	13.8	8,706,154	11.7	626,986	6.7
固定負債							
投資法人債		-		5,000,000			
長期借入金	*1	22,134,000		24,558,000			
預り敷金保証金		805,398		876,022			
固定負債合計		22,939,398	33.9	30,434,022	40.9	7,494,624	32.7
負債合計		32,272,539	47.7	39,140,177	52.6	6,867,638	21.3
(純資産の部)							
投資主資本							
1.出資総額							
出資総額		34,621,838	51.2	34,621,838	46.6	-	-
2.剰余金							
当期未処分利益		709,564		662,390			
剰余金合計		709,564	1.1	662,390	0.9	47,174	6.6
投資主資本合計		35,331,402	52.3	35,284,228	47.5	47,174	0.1
評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益		14,476		80,916			
評価・換算差額等合計		14,476	0.0	80,916	0.1	66,439	-
純資産合計	*3	35,316,925	52.3	35,203,312	47.4	113,613	0.3
負債・純資産合計		67,589,465	100.0	74,343,489	100.0	6,754,024	10.0

（2）損益計算書

期 別 科 目	注 記 番 号	前 期 〔自 平成19年2月1日〕 〔至 平成19年7月31日〕			当 期 〔自 平成19年8月1日〕 〔至 平成20年1月31日〕			増 減	
		金 額		百 分 比	金 額		百 分 比	金 額	前 期 比
		千 円	千 円	%	千 円	千 円	%	千 円	%
営業収益									
不動産賃貸事業収入	*1	1,884,684			2,157,743				
その他賃貸事業収入	*1	117,059			89,150				
不動産等売却益	*2	146,548	2,148,292	100.0	84,053	2,330,947	100.0	182,654	8.5
営業費用									
不動産賃貸事業費用	*1	918,295			984,820				
資産運用報酬		132,273			147,748				
資産保管委託報酬		3,181			3,613				
一般事務委託報酬		20,249			21,722				
役員報酬		4,800			6,000				
その他営業費用		97,467	1,176,267	54.8	109,294	1,273,198	54.6	96,931	8.2
営業利益金額			972,025	45.2		1,057,748	45.4	85,723	8.8
営業外収益									
受取利息		883			2,187				
還付加算金		-			1,335				
その他営業外収益		16	900	0.0	396	3,919	0.2	3,019	335.4
営業外費用									
支払利息		172,163			265,286				
投資法人債利息		-			33,193				
投資法人債発行費償却		-			4,726				
融資関連費用		87,332			92,626				
その他営業外費用		2,693	262,190	12.2	2,473	398,307	17.1	136,116	51.9
経常利益金額			710,735	33.0		663,361	28.5	47,374	6.7
税引前当期純利益金額			710,735	33.0		663,361	28.5	47,374	6.7
法人税、住民税及び事業税		1,191			979				
法人税等調整額		9	1,182	0.0	10	990	0.1	192	16.3
当期純利益金額			709,552	33.0		662,370	28.4	47,182	6.6
前期繰越利益			11			19		8	71.8
当期末処分利益			709,564			662,390		47,174	6.6

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自平成19年2月1日 至平成19年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産 合計
	出資 総額 *1	剰余金		投資主 資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計				
前期末残高	34,621,838	743,576	743,576	35,365,414	2,962	2,962	35,368,377
当期変動額							
剰余金の配当	-	743,565	743,565	743,565	-	-	743,565
当期純利益金額	-	709,552	709,552	709,552	-	-	709,552
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	-	-	-	-	17,438	17,438	17,438
当期変動額合計	-	34,012	34,012	34,012	17,438	17,438	51,451
当期末残高	34,621,838	709,564	709,564	35,331,402	14,476	14,476	35,316,925

当期（自平成19年8月1日 至平成20年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産 合計
	出資 総額 *1	剰余金		投資主 資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	
		当期 未処分 利益	剰余金 合計				
前期末残高	34,621,838	709,564	709,564	35,331,402	14,476	14,476	35,316,925
当期変動額							
剰余金の配当	-	709,544	709,544	709,544	-	-	709,544
当期純利益金額	-	662,370	662,370	662,370	-	-	662,370
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	-	-	-	-	66,439	66,439	66,439
当期変動額合計	-	47,174	47,174	47,174	66,439	66,439	113,613
当期末残高	34,621,838	662,390	662,390	35,284,228	80,916	80,916	35,203,312

（ 4 ）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期	当期
		〔 自 平成 19 年 2 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 7 月 31 日 〕	〔 自 平成 19 年 8 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 1 月 31 日 〕
		円	円
当期末処分利益		709,564,207	662,390,183
分配金の額		709,544,800	662,382,000
（投資口 1 口当たり分配金の額）		（ 9,448 ）	（ 8,820 ）
次期繰越利益		19,407	8,183

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 36 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。</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 709,544,800 円を分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> <p>本投資法人の規約は平成 19 年 4 月 11 日に改定され、平成 19 年 4 月 10 日以前の規約の第 34 条は、改定後、第 36 条に条数変更されています。従って、規約改定前の第 3 期は「第 34 条」、規約改定後の第 4 期は「第 36 条」と記載していますが、それぞれの条文の趣旨は同内容となっています。</p>	<p>本投資法人の規約第 36 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。</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 662,382,000 円を分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第 36 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

（5）キャッシュ・フロー計算書

期 別 項 目	前 期	当 期	増 減
	〔 自 平成 19 年 2 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 7 月 31 日 〕	〔 自 平成 19 年 8 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 1 月 31 日 〕	
	金 額	金 額	金 額
	千円	千円	千円
Ⅰ 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額	710,735	663,361	47,374
減価償却費	417,583	483,370	65,786
投資法人債発行費償却	-	4,726	4,726
受取利息	883	2,187	1,303
支払利息	172,163	298,479	126,316
営業未収入金の増加・減少額	883	2,353	1,470
未収入金の増加・減少額	556	1,042	1,599
未収消費税等の増加・減少額	78,412	78,412	156,824
前払費用の増加・減少額	12,918	15,524	28,443
営業未払金の増加・減少額	12,468	86	12,381
未払金の増加・減少額	9,625	31,050	40,675
未払消費税等の増加・減少額	152,017	12,342	164,360
未払費用の増加・減少額	29,440	25,488	3,952
前受金の増加・減少額	13,608	34,743	21,134
長期前払費用の増加・減少額	136,940	19,806	156,746
信託有形固定資産の売却による減少額	932,423	724,903	207,520
その他	93,595	69,715	23,879
小 計	1,802,591	2,319,082	516,490
利息の受取額	883	2,187	1,303
利息の支払額	172,163	269,380	97,216
法人税等の支払額	1,127	1,418	291
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,630,184	2,050,470	420,286
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	290	5,879	5,588
信託有形固定資産の取得による支出	11,415,292	8,323,524	3,091,767
差入敷金保証金の支出	176	37,570	37,393
預り敷金保証金の収入	166,838	138,658	28,179
預り敷金保証金の支出	94,142	68,033	26,108
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,343,063	8,296,348	3,046,714
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入	19,700,000	2,400,000	17,300,000
短期借入金の返済による支出	30,926,432	3,200,000	27,726,432
長期借入金の借入による収入	22,634,000	2,924,000	19,710,000
長期借入金の返済による支出	500,000	500,000	-
投資法人債の発行による収入	-	5,000,000	5,000,000
投資法人債発行費の支出	-	30,747	30,747
分配金の支払額	744,010	708,264	35,745
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,163,557	5,884,988	4,278,569
現金及び現金同等物の増加・減少額	450,678	360,889	811,568
現金及び現金同等物の期首残高	2,873,933	3,324,611	450,678
現金及び現金同等物の期末残高 *1	3,324,611	2,963,721	360,889

（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 8 月 1 日 至 平成 20 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）定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="395 465 774 589"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～58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～58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）定額法を採用しています。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> <p>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～58年									
構築物	2年～45年									
機械及び装置	3年～15年									
工具器具及び備品	3年～15年									
2. 繰延資産の処理方法	-	<p>投資法人債発行費</p> <p>償還までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>								
3. 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います。</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います。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20,075千円です。</p>	<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います。</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います。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4,599千円です。</p>								
4. 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。</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 借入金金利</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います。</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</p>	<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 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 ヘッジ開始時から有効性判定時点まで</p>								

	<p>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います。</p>	<p>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います。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>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同左
6. 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います。 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います。 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 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います。</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 同左</p> <p>(2) 消費税等の会計処理方法 同左</p>

(7) 財務諸表に関する注記事項  
〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (平成19年7月31日現在)	当期 (平成20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>1,652,851</td></tr> <tr><td>建物</td><td>789,565</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>222</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>4,606</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td>289</td></tr> <tr><td>土地</td><td>794,545</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,947,342</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>96,530</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,652,851	建物	789,565	構築物	222	機械及び装置	4,606	工具器具及び備品	289	土地	794,545	信託建物	26,947,342	信託構築物	96,530	<p>*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,724,166</td></tr> <tr><td>建物</td><td>784,141</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>879</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>4,211</td></tr> <tr><td>工具器具及び備品</td><td>2,744</td></tr> <tr><td>土地</td><td>794,545</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>26,983,714</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>98,231</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,724,166	建物	784,141	構築物	879	機械及び装置	4,211	工具器具及び備品	2,744	土地	794,545	信託建物	26,983,714	信託構築物	98,231
信託現金及び信託預金	1,652,851																																
建物	789,565																																
構築物	222																																
機械及び装置	4,606																																
工具器具及び備品	289																																
土地	794,545																																
信託建物	26,947,342																																
信託構築物	96,530																																
信託現金及び信託預金	1,724,166																																
建物	784,141																																
構築物	879																																
機械及び装置	4,211																																
工具器具及び備品	2,744																																
土地	794,545																																
信託建物	26,983,714																																
信託構築物	98,231																																

<table border="1"> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>203,705</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>33,199</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>34,940,138</td></tr> <tr><td>合計</td><td>65,462,997</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>8,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>22,134,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>30,934,000</td></tr> </table>	信託機械及び装置	203,705	信託工具器具及び備品	33,199	信託土地	34,940,138	合計	65,462,997	短期借入金	8,800,000	長期借入金	22,134,000	合計	30,934,000	<table border="1"> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>214,030</td></tr> <tr><td>信託工具器具及び備品</td><td>36,091</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>35,495,345</td></tr> <tr><td>合計</td><td>66,138,101</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>8,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>24,558,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>32,558,000</td></tr> </table>	信託機械及び装置	214,030	信託工具器具及び備品	36,091	信託土地	35,495,345	合計	66,138,101	短期借入金	8,000,000	長期借入金	24,558,000	合計	32,558,000
信託機械及び装置	203,705																												
信託工具器具及び備品	33,199																												
信託土地	34,940,138																												
合計	65,462,997																												
短期借入金	8,800,000																												
長期借入金	22,134,000																												
合計	30,934,000																												
信託機械及び装置	214,030																												
信託工具器具及び備品	36,091																												
信託土地	35,495,345																												
合計	66,138,101																												
短期借入金	8,000,000																												
長期借入金	24,558,000																												
合計	32,558,000																												
<p>*2.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)</p> <table> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>7,000,000</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td><u>5,300,000</u></td></tr> <tr><td>当期末未使用枠残高</td><td><u>1,700,000</u></td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	7,000,000	当期末借入残高	<u>5,300,000</u>	当期末未使用枠残高	<u>1,700,000</u>	<p>*2.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)</p> <table> <tr><td>コミットメントライン契約の総額</td><td>7,000,000</td></tr> <tr><td>当期末借入残高</td><td><u>6,000,000</u></td></tr> <tr><td>当期末未使用枠残高</td><td><u>1,000,000</u></td></tr> </table>	コミットメントライン契約の総額	7,000,000	当期末借入残高	<u>6,000,000</u>	当期末未使用枠残高	<u>1,000,000</u>																
コミットメントライン契約の総額	7,000,000																												
当期末借入残高	<u>5,300,000</u>																												
当期末未使用枠残高	<u>1,700,000</u>																												
コミットメントライン契約の総額	7,000,000																												
当期末借入残高	<u>6,000,000</u>																												
当期末未使用枠残高	<u>1,000,000</u>																												
<p>*3.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</p>	<p>*3.投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 同左</p>																												



〔損益計算書に関する注記〕

前期 (自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日)	当期 (自 平成 19 年 8 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日)
* 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 不動産賃貸事業収入 賃貸料 1,717,265 共益費 71,603 駐車場収入 71,865 付帯収入 23,949 1,884,684 その他賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 117,059 117,059 不動産賃貸事業収益合計 2,001,744 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 業務管理費 160,810 修繕費 79,776 水道光熱費 38,534 公租公課 81,482 損害保険料 7,098 信託報酬 34,865 減価償却費 416,862 その他賃貸事業費用 98,864 918,295 不動産賃貸事業費用合計 918,295 C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 1,083,448	* 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 不動産賃貸事業収入 賃貸料 1,974,742 共益費 77,776 駐車場収入 79,267 付帯収入 25,956 2,157,743 その他賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 89,150 89,150 不動産賃貸事業収益合計 2,246,894 B. 不動産賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用 業務管理費 160,806 修繕費 61,338 水道光熱費 43,563 公租公課 78,672 損害保険料 8,105 信託報酬 45,711 減価償却費 482,648 その他賃貸事業費用 103,973 984,820 不動産賃貸事業費用合計 984,820 C. 不動産賃貸事業損益(A - B) 1,262,073
* 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円) オーフォート西葛西 不動産等売却収入 1,080,000 不動産等売却原価 932,423 その他売却費用 1,027 不動産等売却益 146,548	* 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円) ガーデンシティ北戸田 不動産等売却収入 811,100 不動産等売却原価 725,167 その他売却費用 1,878 不動産等売却益 84,053

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日〕	当期 〔自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日〕
*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	*1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口の総口数 75,100 口	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

前期 〔自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日〕	当期 〔自 平成19年8月1日 至 平成20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19年7月31日現在	平成20年1月31日現在
現金及び預金 1,671,760 千円	現金及び預金 1,122,528 千円
信託現金及び信託預金 1,652,851 千円	信託現金及び信託預金 1,841,193 千円
現金及び現金同等物 3,324,611 千円	現金及び現金同等物 2,963,721 千円

（開示の省略）

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 〔自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日〕	当期 〔自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日〕
1口当たり純資産額 470,265 円	1口当たり純資産額 468,752 円
1口当たり当期純利益金額 9,448 円	1口当たり当期純利益金額 8,820 円
潜在投資口調整後 1口当たり当期純利益金額については、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金額は、次の期中平均投資口数により算出しています。

期中平均投資口数 平成20年1月期 75,100口（期中増減なし）

期中平均投資口数 平成19年7月期 75,100口（期中増減なし）

	前期 〔自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日〕	当期 〔自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日〕
当期純利益金額（千円）	709,552	662,370
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金額（千円）	709,552	662,370
期中平均投資口数（口）	75,100	75,100

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 〔自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日〕	当期 〔自 平成 19 年 8 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日〕
<p>1. 資産の譲渡について 本投資法人は、平成 19 年 8 月 31 日付で、以下の資産譲渡を行いました。</p> <p>ガーデンシティ北戸田 譲渡価格(注) 811 百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成 19 年 7 月 19 日 引渡日 平成 19 年 8 月 31 日 譲渡先 株式会社中央住宅 営業収益として不動産売却益約 80 百万円を計上する予定です。</p> <p>2. 資金の借入れ 本投資法人は、決算日以降、以下の資金の借入れを行いました。</p> <p>借入先 リーマン・ブラザーズ証券株式会社 借入金額 2,924 百万円 利率等 1.78917% (変動) 借入日 平成 19 年 9 月 7 日 元本返済方法 元本返済日に一括返済します。 元本返済期日 平成 24 年 10 月 31 日</p> <p>借入先 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 借入金額 2,400 百万円 利率等 1.78917% (変動) 借入日 平成 19 年 9 月 7 日 元本返済方法 元本返済日に一括返済します。 元本返済期日 平成 20 年 9 月 5 日</p> <p>3. 借入金の返済 本投資法人は、決算日以降、以下の借入金の返済を行いました。</p> <p>(1)長期借入金 返済先 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 農中信託銀行株式会社 株式会社武蔵野銀行 NTT ファイナンス株式会社 返済金額 500 百万円 借入日 平成 19 年 3 月 15 日 返済日 平成 19 年 8 月 31 日</p>	<p>1. 資産の譲渡について 本投資法人は、平成 19 年 2 月 15 日付で、以下の資産譲渡を決定しました。</p> <p>メゾン・ド・ヴィレ麻布台 譲渡価格(注) 2,956 百万円 資産の種類 不動産信託受益権 契約日 平成 20 年 2 月 15 日 引渡日 平成 20 年 4 月 23 日 (予定) 譲渡先 Phillip Estate 株式会社 営業収益として不動産売却益約 160 百万円を計上する予定です。</p>

(2)短期借入金 返済先 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 返済金額 1,500 百万円 借入日 平成 19 年 3 月 30 日 返済日 平成 19 年 9 月 7 日  返済先 株式会社あおぞら銀行 農林中央金庫 返済金額 1,700 百万円 借入日 平成 19 年 4 月 16 日 返済日 平成 19 年 9 月 7 日	
---	--

(注) 譲渡価格は売買契約書に記載された金額です。

(8) 発行済投資口数の増減

本投資法人の設立から平成20年1月期(第5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. 役員の状況

本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	西吉 健夫	昭和63年4月 平成2年4月 平成16年6月 平成19年4月	最高裁判所司法研修所入所 弁護士登録（第二東京弁護士会） 猿山・藤巻法律事務所入所 猿山・西吉・佐々木法律事務所開設（現職） プロスペクト・レジデンシャル投資法人執行役員就任（現職）	-
監督役員	野村 周央	平成4年4月 平成15年4月 平成16年10月 平成17年4月	総務庁入庁 最高裁判所司法研修所入所 弁護士登録（第一東京弁護士会） 堀裕法律事務所（現 堀総合法律事務所）入所（現職） プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員就任（現職）	-
監督役員	千葉 和彦	昭和57年10月 昭和63年8月 平成12年5月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年4月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所（現あずさ監査法人）入所 公認会計士登録 朝日監査法人（現 あずさ監査法人）代表社員 APアウトソーシング株式会社代表取締役（現職） 税理士登録 プロスペクト・レジデンシャル投資法人監督役員就任（現職）	-

本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	真木 剛	昭和48年4月 昭和63年4月 平成3年4月 平成9年4月 平成11年4月 平成12年4月 平成13年7月 平成18年4月 平成18年5月 平成18年6月 平成19年4月	安田生命保険相互会社 入社（現 明治安田生命保険相互会社 以下同） ペインウェーバー証券会社 出向 安田生命保険相互会社 国際投資部国際金融課長 同社 市場金融部 次長 同社 年金統括部 次長 同社 年金運用部 部長 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 取締役財務部長（明治安田生命保険相互会社より出向） 明治安田生命保険相互会社退社に伴い、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役財務部長退任・退職 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 顧問 同社代表取締役社長（現職） プロスペクト・レジデンシャル投資法人補欠執行役員	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 投資運用部長	依田 康	昭和62年4月 平成4年4月 平成11年4月 平成12年4月 平成13年7月 平成15年7月 平成16年7月 平成16年9月 平成18年6月 平成19年6月	三井信託銀行株式会社 （現 中央三井信託銀行株式会社）入社 財団法人不動産適正取引推進機構 出向 三井信託銀行株式会社 本店不動産部開発事業グループ 課長 中央三井信託銀行株式会社 資産金融営業部課長 株式会社プロスペクト入社 財務部長 同社 代表取締役社長 同社 取締役投資運用部長 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用部長 同社 取締役投資部長兼財務部長 同社 取締役投資運用部長（現職）	-
取締役 （非常勤）	カーティス・ フリーズ	昭和63年4月 平成元年9月 平成2年6月 平成6年9月 平成15年6月 平成16年9月 平成16年11月 平成16年12月 平成19年8月	日興証券株式会社 入社 シェアソン リーマンブラザーズ証券株式会社 入社 DBモルガングレンフェルアセットマネージメント 入社 シニアファンドマネージャー プロスペクトアセットマネージメント 設立（米 国）取締役 株式会社プロスペクト 取締役 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株 式会社 取締役（現職） 株式会社プロスペクト 代表取締役 同社 取締役 同社 代表取締役（現職）	-
監査役 （非常勤）	平野 昭宏	昭和57年4月 平成3年9月 平成6年5月 平成9年4月 平成16年6月 平成16年9月	三井信託銀行株式会社 （現 中央三井信託銀行株式会社）入社 森田税務会計事務所 入所 太陽監査法人・幸和法律会計事務所 入所 公認会計士登録 平野公認会計士事務所 開設（現 職） 株式会社プロスペクト 監査役 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株 式会社 監査役（現職）	-

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成20年1月期末（平成20年1月31日）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	前期 （平成19年7月31日現在）		当期 （平成20年1月31日現在）	
		保有総額（百万円）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）	対総資産比率（%）
不動産信託受益権	賃貸住宅	62,220	92.1	69,384	92.3
不動産	賃貸住宅	1,589	2.4	1,586	2.1
預金等その他資産		3,779	5.5	3,372	4.6
資産合計		67,589	100.0	74,343	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20年1月31日時点における本投資法人の保有にかかる投資資産の概要を一覧表にしたものです。なお、下記投資資産はS017とF017、F022が不動産の他はいずれも不動産を信託する信託の受益権です。

物件番号	物件の名称	取得価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	期末評価額 （百万円） （注3）	取得時期
S001	TK フラッツ渋谷	6,399	9.2	6,230	平成17年 7月12日
S002	プロスペクト東雲橋	3,353	4.8	3,540	平成17年 7月12日
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,720	3.9	2,760	平成17年 7月14日
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,768	2.5	1,860	平成17年 7月14日
S005	プロスペクト大森海岸	1,807	2.6	1,840	平成17年 7月14日
S006	アプレスト新大阪	1,826	2.6	1,917	平成17年 7月12日
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,189	1.7	1,220	平成17年 7月14日
S008	六本木ライズハウス	1,184	1.7	1,140	平成17年 7月12日
S009	プロスペクト日本橋本町	1,070	1.5	1,040	平成17年 7月12日
S011	フレグランス川崎	624	0.9	619	平成17年 7月12日
S012	アプレスト桜川	516	0.7	474	平成17年 7月12日
S013	ドーム高峯	322	0.5	268	平成17年 7月12日
S014	ドーム四ッ谷	275	0.4	223	平成17年 7月12日
S015	TK フラッツ田園調布アネックス	249	0.4	216	平成17年 7月12日
S016	アプレストながせ	209	0.3	176	平成17年 7月12日
S017	リビングステージ東仙台	435	0.6	417	平成17年 8月31日
S018	プロスペクト豊中服部	396	0.6	453	平成18年 2月10日
S019	プロスペクト美章園	376	0.5	385	平成18年 2月15日
S020	プロスペクト下鴨	411	0.6	390	平成18年 3月15日
S021	プロスペクト河原町五条	803	1.2	734	平成19年 3月15日

S022	プロスペクト中央林間	700	1.0	700	平成19年 3月15日
S023	スカイヒルズN15	932	1.3	957	平成19年 5月31日
S024	スカイヒルズ栄町	1,115	1.6	1,120	平成19年 5月31日
S025	ドーマー千歳	592	0.8	603	平成19年 5月31日
S026	スカイヒルズ高台	691	1.0	710	平成19年 5月31日
S027	エクセリア池袋WEST	1,020	1.5	1,000	平成19年 6月28日
S028	プロスペクト門前仲町	1,250	1.8	1,220	平成19年 6月28日
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	1,930	2.8	1,910	平成19年 9月 7日
S030	プロスペクト中之島	1,000	1.4	1,010	平成19年10月19日
S031	プロスペクト荻窪	880	1.3	893	平成19年11月 7日
F001	プロスペクト清澄庭園	2,780	4.0	2,940	平成17年 7月14日
F002	パークテラス恵比寿	2,712	3.9	2,700	平成17年 7月14日
F003	BELNOS 34	2,534	3.6	2,250	平成17年 7月12日
F004	プロスペクト道玄坂	2,294	3.3	2,190	平成17年 7月12日
F005	ユーハウス代官町	1,548	2.2	1,408	平成17年 7月12日
F006	ユーハウス御器所	1,406	2.0	1,343	平成17年 7月12日
F007	エンゼルハイム西六郷第2	1,401	2.0	1,349	平成17年 7月14日
F008	プロスペクト恩賜公園	1,196	1.7	1,280	平成17年 7月12日
F009	ディム橋本	992	1.4	1,020	平成17年 7月14日
F010	SK レジデンス	1,020	1.5	1,010	平成17年 7月12日
F012	ガーデンシティ浦和	878	1.3	863	平成17年 7月12日
F014	ユーハウス鶴舞	685	1.0	567	平成17年 7月12日
F017	リビングステージ南仙台	275	0.4	277	平成17年 8月31日
F019	プロスペクト・グラサ広尾	3,905	5.6	4,510	平成18年 2月15日
F020	プロスペクト桂	570	0.8	557	平成18年 3月 3日
F021	クラウンハイム西田辺	601	0.9	598	平成18年 3月 3日
F022	高砂関式番館	810	1.2	806	平成18年 3月15日
F023	プロスペクト町屋	547	0.8	557	平成18年11月7日
F024	プロスペクト初台	730	1.0	732	平成19年 3月15日
F025	プロスペクト森下	1,480	2.1	1,510	平成19年 3月15日
F026	プロスペクト西巣鴨	1,419	2.0	1,420	平成19年3月30日
F027	パレドール円山	1,250	1.8	1,200	平成19年10月19日
F028	プロスペクト川崎	1,717	2.5	1,790	平成19年10月19日
F029	プロスペクト日本橋小網町	946	1.4	968	平成19年10月19日
合計		69,739	100.0	69,873	

(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、三井不動産販売株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社ヒロ&リエスネットワークの不動産鑑定士が作成した調査価格を記載しています。なお、各社別の内訳（物件番号で表示しています。）は下記のとおりです。



青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社	: S001～S005、S007～S009、S018～S021、S029、F001、F003、F004、F009、F010、F012、F019～F023、 F026、F027
株式会社中央不動産鑑定所	: S006、S011～S017、F005～F007、F014、F017
株式会社谷澤総合鑑定所	: S023～S026、S030、F002、F008、F028、F029
三井不動産販売株式会社	: S022、F024、F025
大和不動産鑑定株式会社	: S027、S028
株式会社ヒロ&リエースネットワーク	: S031

不動産及び信託不動産の概要

不動産及び信託不動産の名称、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 総数 (注7)	稼働率 (面積 ベース) (%) (注8)	稼働率 (戸数 ベース) (%) (注9)
S001	TKフラッツ 渋谷	東京都渋谷 区	1,800.47	6,903.54	6,209.31	194	175	28,187	1	89.9	90.2
S002	プロスペクト 東雲橋	東京都江東 区	1,385.45	4,849.20	4,849.20	171	171	18,165	1	100.0	100.0
S003	メゾン・ド・ ヴィレ麻布台	東京都港区	444.01	2,567.09	2,417.91	91	86	12,011	1	94.2	94.5
S004	メゾン・ド・ ヴィレ高輪魚 らん坂	東京都港区	638.65	1,778.37	1,753.32	70	69	8,489	1	98.6	98.6
S005	プロスペクト 大森海岸	東京都大田 区	856.82	2,478.04	2,446.04	89	88	8,836	1	98.7	98.9
S006	アプレスト 新大阪	大阪府大阪 市淀川区	766.13	2,984.64	2,610.84	92	81	16,377	49	87.5	88.0
S007	メゾン・ド・ ヴィレ中目黒	東京都目黒 区	275.36	1,275.00	1,275.00	50	50	6,038	1	100.0	100.0
S008	六本木ライズ ハウス	東京都港区	574.65	1,209.87	1,180.80	34	33	5,353	1	97.6	97.1
S009	プロスペクト 日本橋本町	東京都中央 区	174.36	1,290.49	1,169.63	50	46	5,015	1	90.6	92.0
S011	フレグランス 川崎	神奈川県川 崎市川崎区	228.05	1,065.96	1,065.96	45	45	3,738	1	100.0	100.0
S012	アプレスト 桜川	大阪府大阪 市浪速区	361.99	1,009.92	946.68	48	45	2,804	1	93.7	93.8
S013	ドーム高峯	愛知県名古屋 市昭和区	983.60	946.04	738.32	36	28	1,532	1	78.0	77.8
S014	ドーム四ッ谷	愛知県名古屋 市昭和区	812.09	765.90	744.60	36	35	1,645	1	97.2	97.2
S015	TKフラッツ田 園調布 アネックス	東京都大田 区	286.90	429.50	398.83	14	13	1,402	1	92.9	92.9
S016	アプレスト ながせ	大阪府東大 阪市	318.54	532.98	532.98	26	26	1,405	26	100.0	100.0
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	1,279.60	52	43	2,356	1	83.1	82.7
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	870.55	26	25	2,175	1	96.6	96.2
S020	プロスペクト 下鴨	京都府京都 市左京区	234.53	675.51	675.51	31	31	1,959	1	100.0	100.0
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	1,257.03	52	43	3,726	1	82.3	82.7
S022	プロスペクト 中央林間	神奈川県大 和市	589.73	1,098.24	1,052.48	48	46	3,314	1	95.8	95.8

S023	スカイヒルズN15	北海道札幌市北区	1,232.73	4,754.86	4,754.86	111	111	5,106	1	100.0	100.0
S024	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	4,189.46	6,775.39	6,775.39	135	135	6,776	1	100.0	100.0
S025	ドーマー千歳	北海道千歳市	1,796.60	3,383.02	3,383.02	111	111	4,191	1	100.0	100.0
S026	スカイヒルズ高台	北海道千歳市	2,401.78	4,712.47	4,712.47	120	120	5,500	1	100.0	100.0
S027	エクセリア池袋WEST	東京都豊島区	290.14	1,379.52	1,379.52	48	48	5,207	1	100.0	100.0
S028	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	613.01	1,790.56	1,790.56	62	62	6,499	1	100.0	100.0
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	東京都台東区	473.35	3,032.27	2,968.02	82	80	9,956	1	97.9	97.6
S030	プロスペクト中之島	大阪府大阪市北区	370.61	1,572.48	1,422.72	63	57	5,047	1	90.5	90.5
S031	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	731.41	1,106.63	976.96	40	35	3,921	1	88.3	87.5
F001	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	1,586.77	5,556.73	5,480.42	77	76	14,658	1	98.6	98.7
F002	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	790.18	2,705.09	2,597.21	51	48	11,732	1	96.0	94.1
F003	BELNOS 34	東京都葛飾区	3,092.58	5,321.89	4,513.03	100	87	11,998	1	84.8	87.0
F004	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	274.24	2,058.53	1,776.48	47	39	8,788	1	86.3	83.0
F005	ユーハウス代官町	愛知県名古屋市中区	2,060.52	5,944.44	5,837.95	96	94	9,535	1	98.2	97.9
F006	ユーハウス御器所	愛知県名古屋市中区	3,113.87	5,127.19	4,139.51	78	68	7,246	1	80.7	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	6,296	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	2,033.77	61	61	6,622	1	100.0	100.0
F009	ディム橋本	神奈川県相模原市	898.13	3,170.41	2,483.12	92	68	5,149	1	78.3	73.9
F010	SKレジデンス	東京都豊島区	474.55	1,624.49	1,624.49	30	30	5,307	1	100.0	100.0
F012	ガーデンシティ浦和	埼玉県さいたま市浦和区	1,557.49	2,468.51	2,468.51	30	30	4,965	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	2,189.55	34	33	3,805	1	96.8	97.1
F017	リビングステーション南仙台	宮城県仙台市太白区	476.23	1,277.10	1,087.90	27	23	1,732	1	85.2	85.2
F019	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都渋谷区	803.31	3,846.27	3,710.75	112	109	19,182	1	96.5	97.3
F020	プロスペクト桂	京都府京都市左京区	1,354.29	1,769.96	1,769.96	29	29	3,167	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	1,453.20	22	21	2,978	1	95.7	95.5

F022	高砂閣式番館	宮城県仙台市宮城野区	1,794.83	3,336.52	2,815.93	41	34	4,739	1	84.4	82.9
F023	プロスペクト町屋	東京都荒川区	251.44	1169.37	1,169.37	21	21	3,074	1	100.0	100.0
F024	プロスペクト初台	東京都渋谷区	586.68	817.71	778.61	22	21	3,237	1	95.2	95.5
F025	プロスペクト森下	東京都江東区	736.43	2,399.23	2,351.24	45	44	7,252	1	98.0	97.8
F026	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	368.15	2,023.42	2,023.42	42	42	6,610	1	100.0	100.0
F027	パレドール円山	北海道札幌市中央区	2,236.99	4,678.32	3,676.71	64	51	6,490	1	78.6	79.7
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	9,007	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	1,314.27	37	36	5,043	1	96.4	97.3
	合計			133,950.14	125,999.43	3,311	3,128	357,797	127	94.1	94.5

- (注1)「敷地面積」欄には、不動産及び信託不動産の敷地全体の面積を記載し、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該不動産及び信託不動産の現況とは一致しない場合があります。
- (注2)「賃貸可能面積」欄は、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な面積を意味します。
- (注3)「賃貸面積」欄は、賃貸可能面積のうち、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を意味し、土地の賃貸借面積を含まず、原則として信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得資産の前所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (注4)「賃貸可能戸数」欄には、個々の不動産及び信託不動産について本投資法人の取得部分における賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注5)「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、平成20年1月31日時点において実際に信託受託者又はマスターリース会社とエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を記載しています。
- (注6)「月額賃料」欄には、原則として、平成20年1月31日時点において信託受託者又はマスターリース会社と締結されている賃貸借契約書に表示されている貸室部分に係る月額賃料（共益費含む）の合計額を消費税等を除いて記載し、千円未満を切り捨てています。ただし、ガーデンシティ浦和については、法人社宅として一括して賃貸しているため駐車場等の附属設備を含んでの月額賃料を消費税を除いて記載し、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20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20年1月31日現在においての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20年1月31日現在において賃貸されている物件について、その賃貸可能戸数合計に対する賃貸戸数合計の割合を記載しています。

(3) 運用資産の資本的支出  
資本的支出の予定(1百万円以上)

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
BELNOS 34	セットバックルーフ防水	平成20年2月上旬	1	-	-
BELNOS 34	2階事務所改修	平成20年2月上旬	30	-	-
エンゼルハイム西六郷第2	屋上防水	平成20年4月上旬	2	-	-
スカイヒルズ栄町	防犯カメラ新設	平成20年3月上旬	2	-	-
スカイヒルズ高台	共用廊下改修	平成20年5月下旬	6	-	-
高砂関式番館	ガスコンロ・水栓交換 10室	平成20年3月中旬	1	-	-
ディム橋本	リノベーション2室	平成20年3月上旬	5	-	-
ディム橋本	エントランス改修	平成20年6月上旬	5	-	-
ド・ム高峯	キッチン交換5室	平成20年3月下旬	1	-	-
ド・ム高峯	電気温水器交換5室	平成20年3月下旬	1	-	-
パレドール円山	設備更新	平成20年2月中旬	5	-	-
ユーハウス御器所	303号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	306号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	403号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	409号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	802号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	902号室リノベーション	平成20年2月下旬	3	-	-
ユーハウス御器所	1階事務所改修	平成20年3月上旬	20	-	-
ユ・ハウス代官町	大規模修繕	平成20年4月上旬	70	-	-
その他不動産	エアコン交換・給湯器交換等		3	-	-

(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。

今期中に行った資本的支出

物件の名称	目的	実施期間	支出金額（百万円）
SK レジデンス	大規模修繕	自 平成 19 年 11 月 19 日 至 平成 20 年 1 月 31 日	28
TK フラッツ渋谷	グレーチング交換	自 平成 19 年 9 月 13 日 至 平成 19 年 9 月 13 日	1
アプレスト新大阪	浴室天井及びタイル張り	自 平成 20 年 1 月 21 日 至 平成 20 年 1 月 29 日	2
スカイヒルズ高台	住戸水道遠隔メーター取替	自 平成 19 年 11 月 19 日 至 平成 19 年 11 月 26 日	4
高砂関式番館	外壁・防水改修	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 27 日	7
ディム橋本	10 戸分防水パン・クローゼット新設	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 30 日	3
ディム橋本	903 号室リノベーション	自 平成 19 年 12 月 1 日 至 平成 19 年 12 月 30 日	2
ドーム高峯	8 室分ミニキッチン取替	自 平成 19 年 11 月 8 日 至 平成 19 年 11 月 30 日	1
メゾン・ド・ヴィレ中目黒	住戸・共用扉鍵交換	自 平成 19 年 10 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 20 日	1
ユーハウス御器所	223 号室リノベーション	自 平成 19 年 10 月 31 日 至 平成 19 年 11 月 30 日	2
ユーハウス御器所	1201 号室リノベーション	自 平成 19 年 8 月 23 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	3
ユーハウス御器所	705 号室リノベーション	自 平成 19 年 8 月 29 日 至 平成 19 年 9 月 30 日	3
ユーハウス代官町	地上デジタル対応	自 平成 19 年 12 月 11 日 至 平成 19 年 12 月 11 日	1
ユーハウス代官町	防犯カメラ設置	自 平成 20 年 1 月 21 日 至 平成 20 年 1 月 22 日	1
ユーハウス鶴舞	揚水ポンプ取替	自 平成 20 年 1 月 21 日 至 平成 20 年 1 月 21 日	1
ユーハウス鶴舞	防犯カメラ設置	自 平成 19 年 12 月 5 日 至 平成 19 年 12 月 5 日	1
ユーハウス鶴舞	地上デジタル対応	自 平成 19 年 12 月 11 日 至 平成 19 年 12 月 11 日	1
リビングステ - ジ東仙台	アルミ建具及び硝子新設	自 平成 20 年 1 月 15 日 至 平成 20 年 1 月 30 日	1
その他の不動産等	エアコン交換・給湯器交換・防犯カメラ新設等		20
合 計			90

(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

項目	営業期間	前期	当期
		自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日	自 平成 19 年 8 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日
前期末積立金残高（百万円）		376	384
当期積立額（百万円）		64	73
当期積立金取崩額（百万円）		57	28
次期繰越額（百万円）		384	428

（4）エンジニアリングレポートにおける数値

建物エンジニアリングレポートの概要

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

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	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	予想 損失率 (%) (注3)	地震リスク調 査報告書報告 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	8	平成20年1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	19	平成20年1月
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	東京建築検査機構	-	-	31,550	772	平成17年4月	10	平成20年1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	12	平成20年1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	10	平成20年1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	12	平成20年1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	7	平成20年1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	15	平成20年1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	12	平成20年1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	13	平成20年1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	15	平成20年1月
S013	ドーム高峯	竹中工務店	-	870	49,760	161	平成17年6月	6	平成20年1月
S014	ドーム四ッ谷	竹中工務店	-	370	49,250	138	平成17年6月	5	平成20年1月
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	東京建築検査機構	-	-	21,040	108	平成17年4月	10	平成20年1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	12	平成20年1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	7	平成20年1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	9	平成20年1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	14	平成20年1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	5	平成20年1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	12	平成20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	14	平成20年1月
S023	スカイヒルズN15	竹中工務店	300	-	52,710	609	平成19年3月	2	平成20年1月
S024	スカイヒルズ栄町	竹中工務店	-	-	98,660	850	平成19年3月	4	平成20年1月
S025	ドームー千歳	竹中工務店	300	-	63,750	415	平成19年3月	3	平成20年1月
S026	スカイヒルズ高台I	竹中工務店	1,200	680	133,960	581	平成19年3月	4	平成20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	10	平成20年1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	19	平成20年1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	14	平成20年1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	12	平成20年1月
S031	プロスペクト荻窪	東京建築検査機構	-	-	3,300	305	平成19年8月	11	平成20年1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	15	平成20年1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	11	平成20年1月
F003	BELNOS 34	東京建築検査機構	-	150	174,670	1,735	平成17年6月	12	平成20年1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	9	平成20年1月
F005	ユーハウス代官町	竹中工務店	-	1,990	260,200	1,181	平成17年6月	11	平成20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	10	平成20年1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	11	平成20年1月
F008	プロスペクト恩賜公園（注4）	東京建築検査機構	-	-	4,980	574	平成17年4月	25	平成20年1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	13	平成20年1月
F010	SKレジデンス	東京建築検査機構	0	0	36,930	447	平成20年2月	11	平成20年1月
F012	ガーデンシティ浦和	東京建築検査機構	-	0	54,830	605	平成17年4月	5	平成20年1月
F014	ユーハウス鶴舞	竹中工務店	-	820	125,540	491	平成17年6月	17	平成20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	7	平成20年1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	7	平成20年1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	7	平成20年1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	11	平成20年1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	11	平成20年1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	14	平成20年1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	8	平成20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	11	平成20年1月
F026	プロスペクト西巢鴨	東京建築検査機構	-	-	3,890	504	平成19年2月	10	平成20年1月
F027	パレドール円山	東京建築検査機構	0	300	96,650	975	平成19年8月	2	平成20年1月
F028	プロスペクト川崎	東京建築検査機構	0	0	5,810	862	平成19年9月	10	平成20年1月
F029	プロスペクト日本橋小網町	東京建築検査機構	0	0	4,150	399	平成19年8月	12	平成20年1月
ポートフォリオ全体			1,800	7,580	2,593,100	32,185		7.6	

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

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

(注3)「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とがあります。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4)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。

### (5) 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

（平成20年1月31日現在）

物件番号	物件の名称	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	テナント総数	不動産賃貸事業収益（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（％）
S001	TKフラッツ渋谷	6,903.54	6,209.31	1	187	8.3
S002	プロスペクト東雲橋	4,849.20	4,849.20	1	113	5.1
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	2,567.09	2,417.91	1	75	3.4
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,753.32	1	56	2.5
S005	プロスペクト大森海岸	2,478.04	2,446.04	1	58	2.6
S006	アプレスト新大阪	2,984.64	2,610.84	49	98	4.4
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,275.00	1	38	1.7
S008	六本木ライズハウス	1,209.87	1,180.80	1	35	1.6
S009	プロスペクト日本橋本町	1,290.49	1,169.63	1	32	1.5
S011	フレグランス川崎	1,065.96	1,065.96	1	24	1.1
S012	アプレスト桜川	1,009.92	946.68	1	18	0.8
S013	ドーム高峯	946.04	738.32	1	10	0.5
S014	ドーム四ッ谷	765.90	744.60	1	10	0.5
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	429.50	398.83	1	8	0.4
S016	アプレストながせ	532.98	532.98	26	8	0.4



S017	リビングステージ東仙台	1,539.41	1,279.60	1	16	0.7
S018	プロスペクト豊中服部	986.34	986.34	1	15	0.7
S019	プロスペクト美章園	901.15	870.55	1	13	0.6
S020	プロスペクト下鴨	675.51	675.51	1	12	0.6
S021	プロスペクト河原町五条	1,528.12	1,257.03	1	23	1.1
S022	プロスペクト中央林間	1,098.24	1,052.48	1	23	1.0
S023	スカイヒルズN15	4,754.86	4,754.86	1	32	1.4
S024	スカイヒルズ栄町	6,775.39	6,775.39	1	42	1.9
S025	ドーマー千歳	3,383.02	3,383.02	1	26	1.2
S026	スカイヒルズ高台	4,712.47	4,712.47	1	35	1.6
S027	エクセリア池袋WEST	1,379.52	1,379.52	1	31	1.4
S028	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	38	1.7
S029	プロスペクトKALON三ノ輪	3,032.27	2,968.02	1	46	2.1
S030	プロスペクト中之島	1,572.48	1,422.72	1	18	0.8
S031	プロスペクト荻窪	1,106.63	976.96	1	10	0.5
F001	プロスペクト清澄庭園	5,556.73	5,480.42	1	95	4.3
F002	パークテラス恵比寿	2,705.09	2,597.21	1	76	3.4
F003	BELNOS 34	5,321.89	4,513.03	1	89	4.0
F004	プロスペクト道玄坂	2,058.53	1,776.48	1	61	2.7
F005	ユーハウス代官町	5,944.44	5,837.95	1	62	2.8
F006	ユーハウス御器所	5,127.19	4,139.51	1	53	2.4
F007	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,702.05	1	54	2.4
F008	プロスペクト恩賜公園	2,033.77	2,033.77	1	41	1.9
F009	ディム橋本	3,170.41	2,483.12	1	35	1.6
F010	SKレジデンス	1,624.49	1,624.49	1	36	1.6
F012	ガーデンシティ浦和	2,468.51	2,468.51	1	29	1.3
F013	ガーデンシティ北戸田	3,678.83	3,603.66	1	6	0.3
F014	ユーハウス鶴舞	2,262.63	2,189.55	1	27	1.2
F017	リビングステージ南仙台	1,277.10	1,087.90	1	11	0.5
F019	プロスペクト・グラース広尾	3,846.27	3,710.75	1	123	5.5
F020	プロスペクト桂	1,769.96	1,769.96	1	23	1.1
F021	クラウンハイム西田辺	1,517.86	1,453.20	1	19	0.9
F022	高砂関式番館	3,336.52	2,815.93	1	34	1.5
F023	プロスペクト町屋	1,169.37	1,169.37	1	18	0.8
F024	プロスペクト初台	817.71	778.61	1	19	0.9
F025	プロスペクト森下	2,399.23	2,351.24	1	46	2.1
F026	プロスペクト西巢鴨	2,023.42	2,023.42	1	39	1.8
F027	パレドール円山	4,678.32	3,676.71	1	25	1.1
F028	プロスペクト川崎	3,377.53	3,377.53	1	32	1.5
F029	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,314.27	1	17	0.8
合計		133,950.14	125,999.43	127	2,246	100.0

(注) S029プロスペクトKALON三ノ輪は平成19年9月からの運用です。S030プロスペクト中之島、F027パレドール円山、F028プロスペクト川崎及びF029プロスペクト日本橋小網町は平成19年10月からの運用です。S031プロスペクト荻窪は平成19年11月からの運用です。なお、F013ガーデンシティ北戸田は平成19年8月31日までの運用です。

(%)

物件番号	物件の名称	平成19年 7月末日	平成19年 8月末日	平成19年 9月末日	平成19年 10月末日	平成19年 11月末日	平成19年 12月末日	平成19年 1月末日
S001	TKフラッツ渋谷	85.9	87.6	88.6	89.4	87.9	87.8	89.9
S002	プロスペクト東雲橋	96.4	97.0	96.9	94.4	94.5	96.7	100.0
S003	メゾン・ド・ヴィレ麻布台	89.0	94.9	97.5	96.5	94.5	95.5	94.2
S004	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	98.6	98.6	97.2	100.0	100.0	98.6	98.6
S005	プロスペクト大森海岸	100.0	100.0	96.9	98.8	99.0	98.7	98.7
S006	アプレスト新大阪	91.6	87.5	87.5	87.5	86.4	86.4	87.5
S007	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	92.0	98.0	100.0	100.0	98.0	98.0	100.0
S008	六本木ライズハウス	90.5	97.6	100.0	100.0	100.0	100.0	97.6
S009	プロスペクト日本橋本町	96.5	94.8	94.8	87.3	81.5	85.2	90.6
S011	フレグランズ川崎	98.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S012	アプレスト桜川	95.8	93.8	95.8	95.8	95.8	93.7	93.7
S013	ドーム高峯	83.5	80.8	78.0	78.0	78.0	78.0	78.0
S014	ドーム四ッ谷	80.7	86.2	100.0	97.2	97.2	97.2	97.2
S015	TKフラッツ田園調布アネックス	100.0	92.9	92.9	85.7	85.7	85.7	92.9
S016	アプレストながせ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S017	リビングステージ東仙台	77.1	75.0	77.1	77.1	81.0	83.1	83.1
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	100.0	96.6	96.6
S020	プロスペクト下鴨	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
S021	プロスペクト河原町五条	81.8	80.0	81.9	81.9	82.0	80.4	82.3
S022	プロスペクト中央林間	97.9	93.8	100.0	95.8	95.8	93.8	95.8
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	ドーム千歳	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	81.7	94.0	94.9	96.4	98.2	100.0	100.0
S028	プロスペクト門前仲町	100.0	100.0	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0
S029	プロスペクトKALON三ノ輪			83.7	84.3	95.0	97.9	97.9
S030	プロスペクト中之島				96.8	95.2	92.1	90.5
S031	プロスペクト荻窪					80.4	82.9	88.3
F001	プロスペクト清澄庭園	99.3	100.0	100.0	98.4	96.8	95.5	98.6
F002	パークテラス恵比寿	98.5	100.0	100.0	98.7	98.7	95.6	96.0
F003	BELNOS 34	93.7	88.2	88.8	89.7	88.8	85.8	84.8
F004	プロスペクト道玄坂	91.2	86.5	90.2	94.3	96.5	91.8	86.3
F005	ユーハウス代官町	98.3	97.7	97.2	96.2	96.2	96.2	98.2
F006	ユーハウス御器所	88.5	87.0	85.7	85.0	85.0	83.7	80.7
F007	エンゼルハイム西六郷第2	100.0	100.0	100.0	97.3	100.0	97.3	97.3
F008	プロスペクト恩賜公園	98.5	100.0	100.0	96.6	98.1	100.0	100.0
F009	ディム橋本	85.1	84.5	82.3	79.7	81.0	77.7	78.3
F010	SKレジデンス	97.4	100.0	97.3	97.3	100.0	100.0	100.0
F012	ガーデンシティ浦和	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F013	ガーデンシティ北戸田	98.0						
F014	ユーハウス鶴舞	96.8	94.4	97.5	91.2	100.0	100.0	96.8
F017	リビングステージ南仙台	88.9	88.9	88.9	85.2	88.9	85.2	85.2
F019	プロスペクト・グラサ広尾	99.3	99.3	99.3	97.9	99.4	97.0	96.5
F020	プロスペクト桂	93.2	89.8	93.1	100.0	100.0	100.0	100.0

F021	クラウンハイム西田辺	95.7	95.7	95.7	100.0	100.0	100.0	95.7
F022	高砂関式番館	93.2	91.0	91.0	88.8	88.8	84.4	84.4
F023	プロスペクト町屋	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0
F024	プロスペクト初台	100.0	95.2	95.2	95.2	95.2	95.2	95.2
F025	プロスペクト森下	98.1	98.1	100.0	100.0	100.0	97.5	98.0
F026	プロスペクト西巣鴨	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
F027	パレドール円山				79.4	78.6	78.6	78.6
F028	プロスペクト川崎				98.3	100.0	100.0	100.0
F029	プロスペクト日本橋小網町				92.7	88.6	96.4	96.4

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

(6) 主要な不動産及び信託不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有にかかると不動産及び信託不動産のうち、平成20年1月期(第5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。

(7) 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	26	47,783	68.5	63,787.24	47.6
東京圏(東京23区を除きます。)	5	4,911	7.0	11,180.65	8.4
上記以外の地方(注1)	23	17,044	24.4	58,982.25	44.0
合計	54	69,738	100.0	133,950.14	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年以下	3	3,756	5.4	5,502.92	4.1
1年超5年以下	22	27,883	40.0	40,069.17	29.9
5年超10年以下	12	21,181	30.4	37,671.49	28.1
10年超	17	16,918	24.3	50,706.56	37.9
合計	54	69,738	100.0	133,950.14	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。

（8）主要なテナントの概要及びテナントの全体概要

主要なテナントの一覧

平成20年1月期（第5期）末保有資産にかかる不動産及び信託不動産における主要なテナント毎の賃貸面積と月額賃料総額は下表のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。かかるテナントはいずれもマスターリース会社です。

テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率(%) (注2)	月額賃料総額 (千円) (注3)	月額賃料総額に占める当該テナントの月額賃料総額の比率 (%) (注4)
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	51,141.54	38.2	155,554	43.5
株式会社東急コミュニティー	不動産業	33,641.58	25.1	48,723	13.6
三井不動産住宅リース株式会社(注1)	不動産業	18,671.95	13.9	68,060	19.0
主要テナントの合計		103,455.07	77.2	272,338	76.1
全体ポートフォリオの合計		125,999.43	100.0	357,797	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」とは、当該テナントが賃借しているすべての不動産及び信託不動産について、当該不動産を所有する投資法人及び当該信託不動産を所有する信託受託者が、マスターリース契約に基づいて収受する月額賃料の総額をいいます。

(注4)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。

主要なテナントへの賃貸条件

前記に記載の主要なテナントはいずれもマスターリース会社であり、これらのテナントとの間の賃貸借契約は、いずれも第三者に転貸することを目的とした賃貸借契約（マスターリース契約）です。これらのマスターリース会社から収受する賃料は、賃料保証型である「スカイヒルズN15」「スカイヒルズ栄町」「ドリー千歳」「スカイヒルズ高台」及び「プロスペクト西巣鴨」を除き、各マスターリース会社が転借人（エンド・テナント）から収受する賃料と同額となっており、賃料の保証はされていません。かかるマスターリース会社へ賃貸している物件名、賃貸借契約の契約期間その他の主要な条件は、それぞれ以下のとおりです。

マスターリース会社：株式会社長谷工ライブネット

物件名	TK フラッツ渋谷	プロスペクト東雲橋	六本木ライズハウス	フレグランズ川崎
契約期間	平成19年12月1日から 平成20年11月30日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

物件名	アprest桜川	ドーム高峯	ドーム四ッ谷	TK フラッツ田園調布 アネックス
契約期間	平成19年9月1日から 平成20年8月31日まで	平成19年5月1日から 平成20年4月30日まで	平成19年11月1日から 平成20年10月31日まで	平成19年12月1日から 平成20年11月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

物件名	プロスペクト道玄坂	ユーハウス代官町	ユーハウス御器所	ディム橋本
契約期間	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年5月1日から 平成20年4月30日まで	平成19年11月1日から 平成20年10月31日まで	平成18年7月3日から 平成24年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	特段の定めはありません。

物件名	ユーハウス鶴舞	BELNOS 34	プロスペクト初台	プロスペクト森下
契約期間	平成19年5月1日から 平成20年4月30日まで	平成20年2月1日から 平成21年1月31日まで	平成20年3月1日から 平成21年2月28日まで	平成20年3月1日から 平成21年2月28日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

物件名	エクセリア池袋 WEST	プロスペクト門前仲町	プロスペクト KALON 三ノ輪	プロスペクト中之島
契約期間	平成19年6月28日から 平成20年6月30日まで	平成19年6月28日から 平成20年6月30日まで	平成19年3月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

物件名	プロスペクト川崎
契約期間	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

マスターリース会社：三井不動産住宅リース株式会社

物件名	メゾン・ド・ヴィレ 麻布台	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	プロスペクト 大森海岸	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒
契約期間	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

物件名	プロスペクト 清澄庭園	パークテラス 恵比寿	エンゼルハイム 西六郷第2
契約期間	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで	平成14年3月28日から 平成24年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	特段の定めはありません。

マスターリース会社：株式会社東急コミュニティー

物件名	リビングステージ 東仙台	プロスペクト下鴨	リビングステージ 南仙台	プロスペクト桂
契約期間	平成19年9月1日から 平成20年8月31日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年9月1日から 平成20年8月31日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

物件名	クラウンハイム 西田辺	高砂関式番館	プロスペクト 河原町五条	スカイヒルズN15
契約期間	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで	平成19年3月15日から 平成20年3月31日まで	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで
契約更改の方法	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

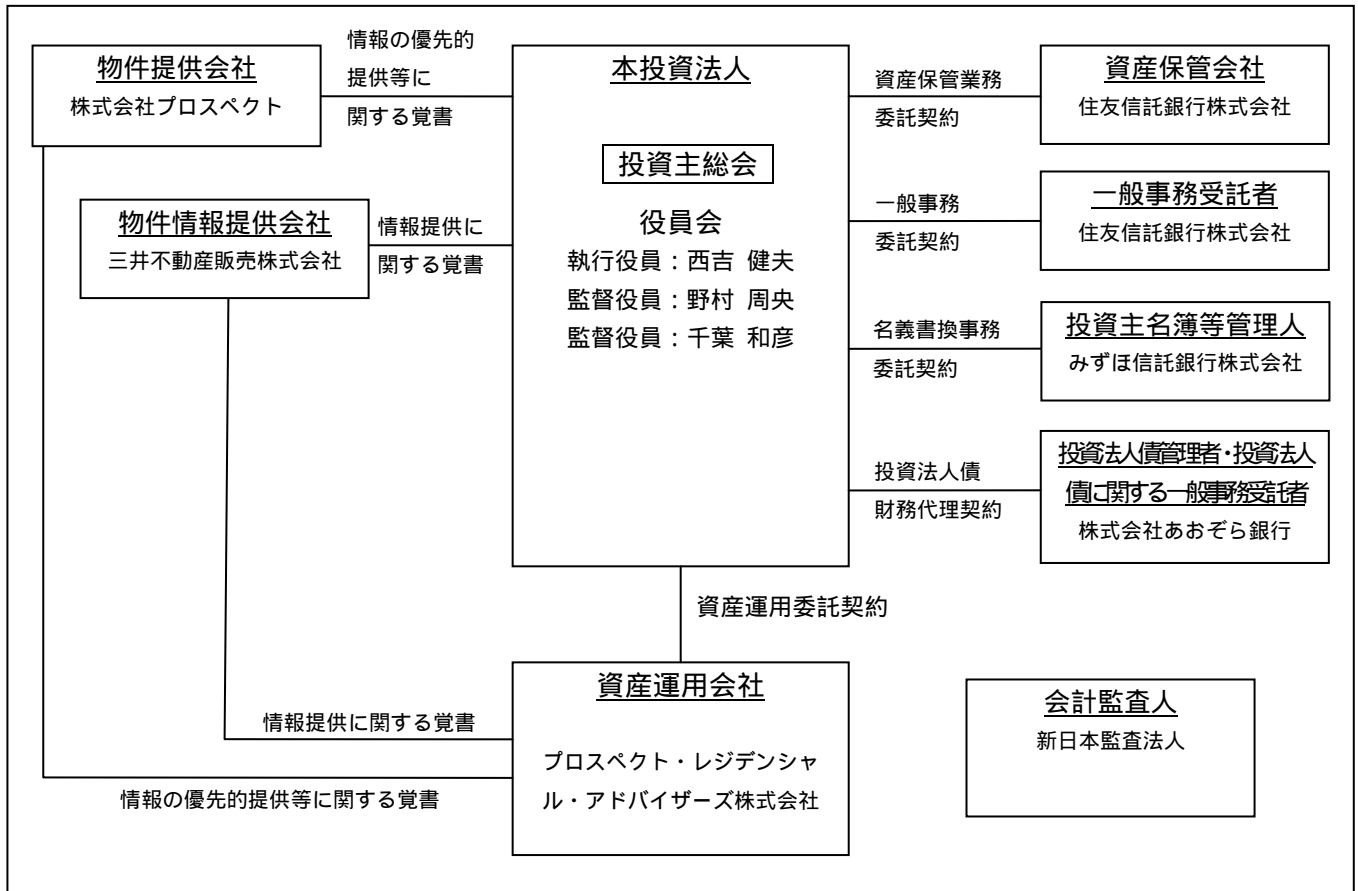
物件名	スカイヒルズ栄町	ドーミー千歳	スカイヒルズ高台	パレドール円山
契約期間	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年10月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年8月1日から 平成20年7月31日まで
契約更改の方法	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の3ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人から何らの申出がない場合には、同一の条件にてさらに1年間更新します。

(注1) 上記に掲載される物件に係わる特記事項は特にありません。

(注2) プロスペクト東雲橋、六本木ライズハウス、フレグランズ川崎、プロスペクト道玄坂、プロスペクト大森海岸、プロスペクト清澄庭園、プロスペクト下鴨、プロスペクト桂、クラウンハイム西田辺、高砂関式番館、プロスペクト河原町五条につきましては、いずれも本書の日付現在、賃貸人又は賃借人から何らの申出がないため、賃貸借契約は、各々同一の条件にて、1年間更新されます。

6．投資法人の関係法人（「1．投資法人の関係法人」の参考資料）

(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・レジデンシャル投資法人	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 <sup>(注)</sup> 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います。
資産運用会社	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社	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を締結しており、投信法上の投資信託委託業者として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である投資運用規程等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。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 ないし に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 / 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等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等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等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等管理人に委託される業務を除きます。）、及び 上記 ないし に掲げる事務のほか、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。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	平成17年4月22日付で本投資法人との間で事務委託契約（投資口名義書換事務受託契約）を締結し、同契約に基づき、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、投資証券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、並びに 上記 ないし に付随する業務を行います。

投資法人債管理者・投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社あおぞら銀行	平成 19 年 10 月 4 日付で本投資法人との間で第一回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)以下「第一回債」といいます。)にかかる財務代理契約を締結しています。 上記財務代理契約証書に基づき財務代理人、発行代理人および支払代理人としての発行および期中業務(投信法第117条第3号および第6号)履行ならびに投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号および第6号)として第1回債の投資法人債原簿に関する事務及び元利金の支払いに関する事務を行います。
---------------------------	------------	--

(注)「不動産関連資産」とは、以下の a. ないし c. 記載の特定資産をいいます。

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています(規約第28条第1項)。

- a. 不動産
- b. 次に掲げる各資産(以下併せて「不動産同等物」と総称します。)

  - (i) 不動産の賃借権
  - ( ) 地上権
  - ( ) 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みます。)
  - ( ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (v) 当事者の一方が相手方の行う(a)不動産又は(b)上記(i)ないし( )に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
  - ( ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- c. 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの(以下併せて「不動産対応証券」と総称します。)

  - (i) 優先出資証券(資産流動化法第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。)
  - ( ) 受益証券(投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。)
  - ( ) 投資証券(投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。)
  - ( ) 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券(上記b.( )、( )又は( )に掲げる資産に該当するものを除きます。)

### (3) 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の概要
物件提供会社	株式会社プロスペクト <sup>(注)</sup>	株式会社プロスペクトは、本投資法人及び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、本投資法人の資産運用会社であるプロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社の100%株主です。