

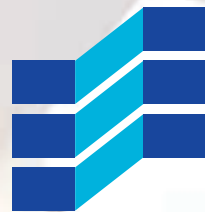
スタートプロシード投資法人

第2期 資産運用報告

自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日

東京都中央区日本橋三丁目2番9号 <http://www.sp-inv.co.jp>





Starts Proceed Investment Corporation

スタートズプロシード投資法人

プロシード (proceed) は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「前進する」、「続ける」という本投資法人の基本的な運営姿勢と、お住まいになる方々の快適で楽しい生活の継続を象徴しています。

Contents

I. 投資法人の概要	1
II. 資産運用報告	17
III. 貸借対照表	32
IV. 損益計算書	34
V. 投資主資本等変動計算書	35
VI. 注記表	36
VII. 金銭の分配に係る計算書	45
VIII. 会計監査人の監査報告書	46
IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	47

ご挨拶

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
本投資法人は、このたび第2期(平成18年10月期)の決算を迎えることができました。
これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。
つきましては、第2期の営業の概況と決算につきまして、
ここにご報告申し上げます。

当期は、平成18年5月に公募増資を行ない、新たに11物件を加えた36物件で運用を開始致しました。
第2期中は、新たに取得した物件の稼働率の上昇や、修繕費等のコスト削減を図るなど内部成長に注力を致しました。
これらの運用の結果と致しまして、第2期は、営業収益564百万円、経常利益金額219百万円、当期純利益金額218百万円を計上し、分配金は、投資一口当たり5,927円となりました。

第3期以降も、最も需要層の多い中堅所得者層向けの賃貸住宅への投資を行なうことで、中長期に渡り、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保に邁進する所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



スタートズプロシード投資法人
執行役員 平出 和也

スタートアップアセットマネジメント投信株式会社
代表取締役 平出 和也

決算ハイライト

第2期(平成18年5月1日～平成18年10月31日)	
営業収益	564百万円
経常利益金額	219百万円
当期純利益金額	218百万円
総資産額	14,039百万円
純資産額	7,149百万円
一口当たり分配金	5,927円

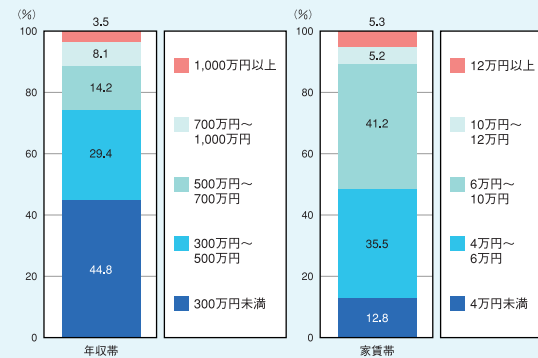
本投資法人の特色

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特色

シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築を目指しています。大規模で高額な賃貸物件に集中投資するのではなく、最も需要の安定している平均的な世帯が入居することが多いと推測される中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えております。

□ 民営借家の家賃は、約89%の世帯が10万円以下

図-1 民営借家(非木造)における世帯年収と家賃の割合比率

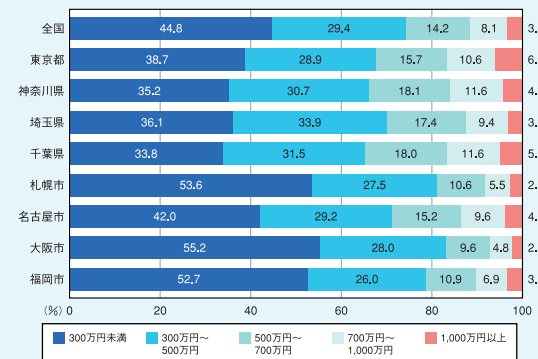


(出所) 総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)
(注) 家賃は、専用住宅(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の値です。

本投資法人では、民営借家(非木造)に住む世帯の世帯年収及び月額家賃の関りに着目しております。総務省「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)によると、民営借家(非木造)に住む世帯の約89%が月額家賃10万円未満となっています。同じく、民営借家(非木造)に住む世帯の約88%が世帯年収700万円未満の世帯となっています。

□ 民営借家に住む世帯の約88%が世帯年収700万円未満

図-2 民営借家(非木造)における世帯年収別割合の地域比較



(出所) 総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)

民営借家に住む世帯の各エリア別の世帯年収700万円未満の割合は、下記の通りです。

＜首都圏＞	＜政令指定都市＞
・東京都 83.3%	・札幌市 91.7%
・神奈川県 84.0%	・名古屋市 86.4%
・埼玉県 87.4%	・大阪市 92.8%
・千葉県 83.3%	・福岡市 89.6%

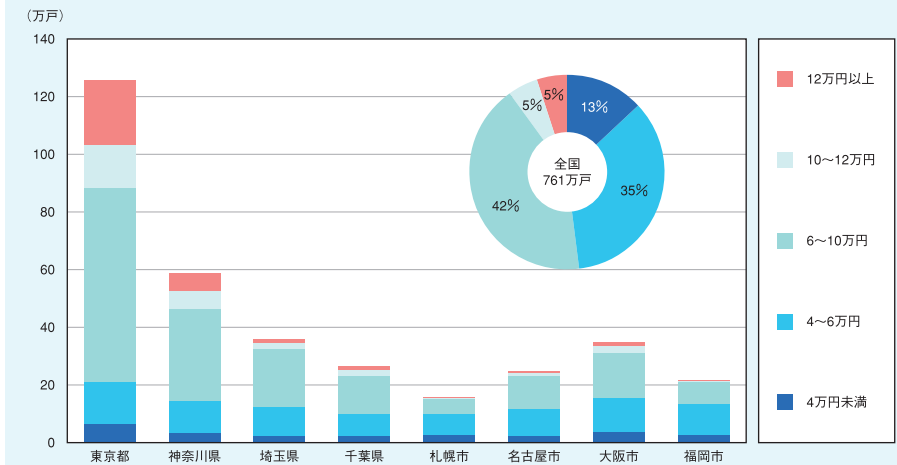
首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)の場合は、概ね85%前後が世帯収入700万円未満であるといえます。

一方、地方都市の中心地にあたる政令指定都市では、大阪市の92.8%を筆頭に、首都圏に比べて、世帯収入700万円未満の割合が総じて5ポイント程度高いことがわかります。

□ 首都圏の民営借家の最大家賃帯は「6万円～10万円」

地域別に戸数が最も多い家賃帯をみると、首都圏(1都3県)では「6～10万円」、主な政令指定都市では名古屋市と大阪市が「6～10万円」、札幌市と福岡市が「4～6万円」となっています。

図-3 民営借家(非木造)の家賃帯別戸数



(出所) 総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)
(注) 上記グラフは、専用住宅(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の値です。

□ 賃貸住宅市場を反映したポートフォリオの構築

本投資法人の保有する賃貸住宅の平均賃料^(注1)(賃料+共益費)は、シングルタイプ69,741(円/戸)、DINKSタイプ73,707(円/戸)、ファミリータイプ118,245(円/戸)、その他^(注2)189,690(円/戸)、となっており、全体の平均賃料は89,338(円/戸)となっています。

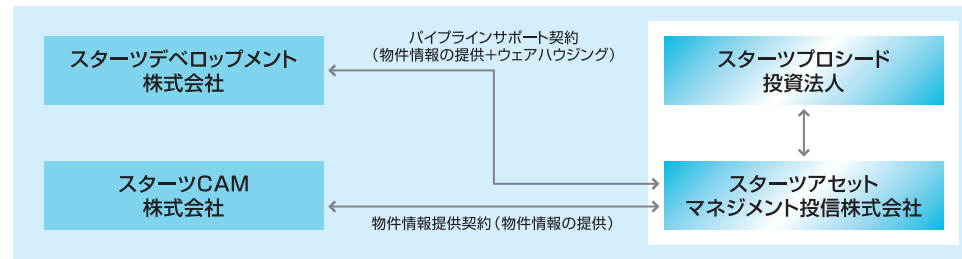
＜ポートフォリオの間取り別平均賃料＞

タイプ	平均賃料(円/戸)
シングルタイプ	69,741
DINKSタイプ	73,707
ファミリータイプ	118,245
その他	189,690
全体平均	89,338

(注1) 「平均賃料」とは、設定賃料を戸数で除した数値を記載しています。「設定賃料」とは、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料と共益費、空室の部屋に関しては募集中の賃料と共益費を、各タイプ別に合計した数値を記載しています。

(注2) 「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗・事務所部分を指しています。

外部成長戦略



物件情報の提供

スタート開発株式会社及びスタートCAM株式会社が保有する物件情報のすべてについて優先的に提供を受けます。

ウェアハウジング

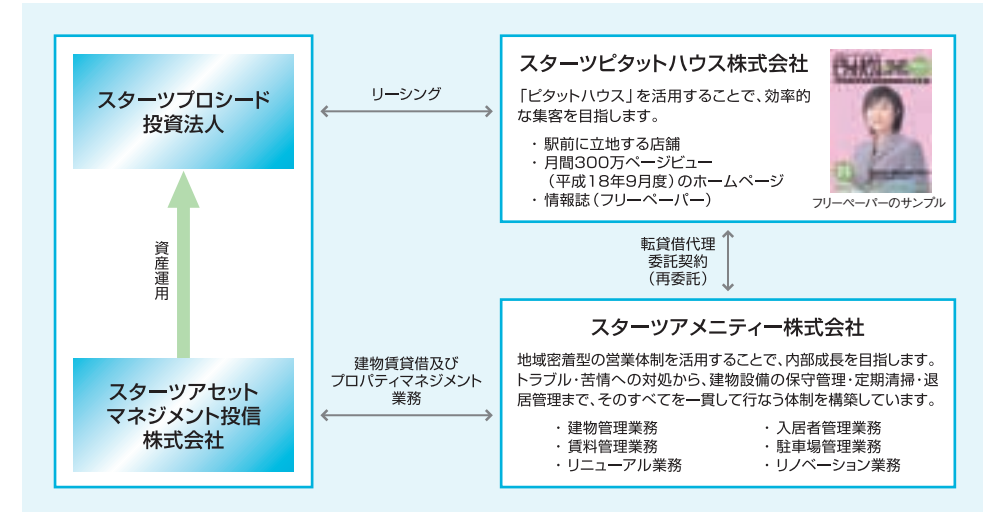
開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタート開発株式会社が取得予定資産を保有します。

開発ノウハウの有効活用

スタートグループが培ったノウハウを活用した優良な賃貸住宅を取得することで、賃貸市場における競争優位性の持続を目指します。

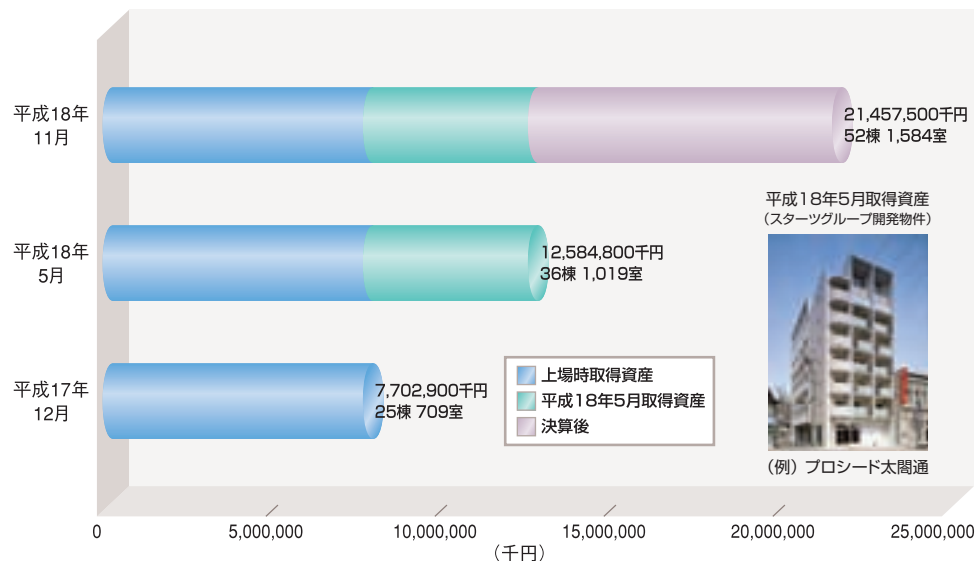
内部成長戦略

■ スターツアメンティ株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託と賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」が担うリーシング業務

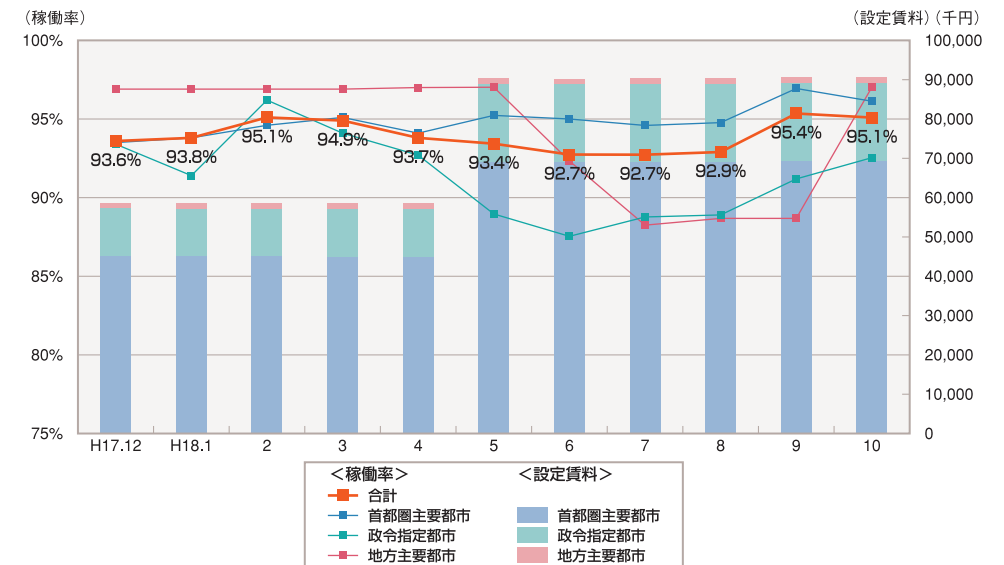


■ ポートフォリオの資産規模の推移

以下のグラフは、取得済資産36物件及び決算後取得資産16物件にかかる取得価格の累計の推移を表したものです。



■ 稼働率と設定賃料の推移

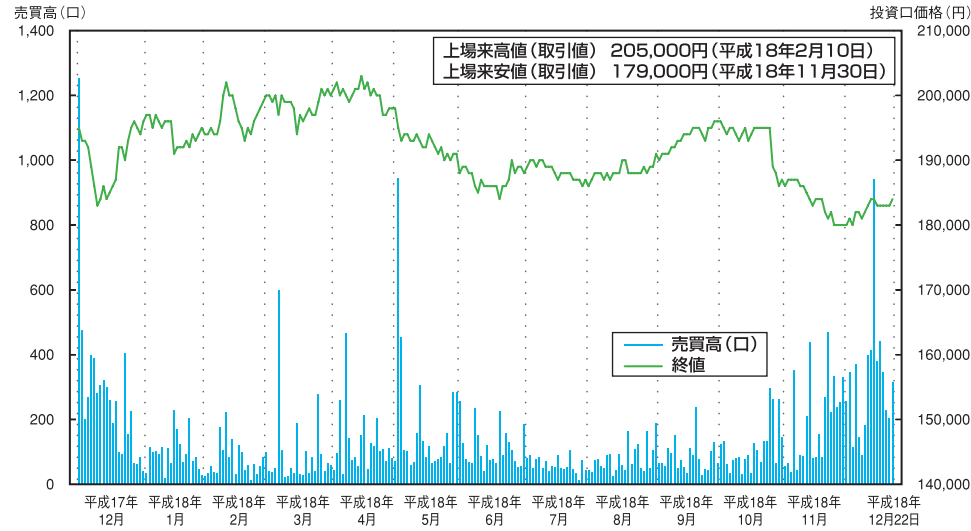


(注)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、総賃貸可能面積に占める、総賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

投資口の状況

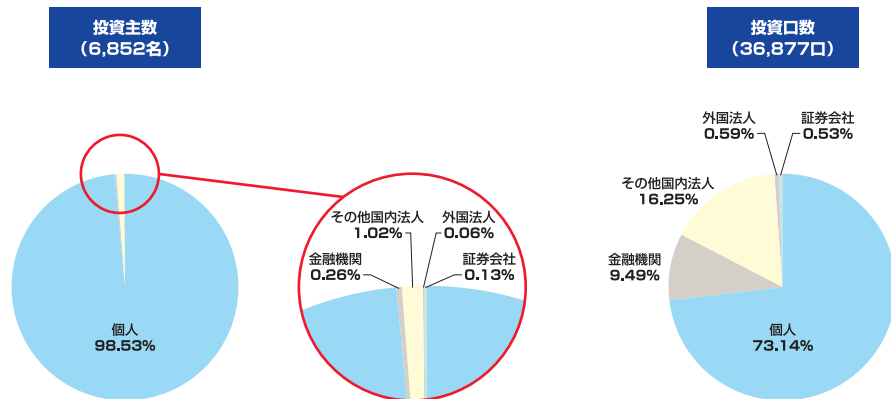
投資口価格の推移

平成17年11月30日(上場日)から平成18年12月22日までのJASDAQ証券取引所における本投資法人投資口の価格(注)、売買高の推移(日単位)は以下の通りです。



(注) 投資口の価格は終値ベースで記載しています。

投資主の状況 (平成18年10月31日現在)



(注) 比率は、小数点第3位未満を四捨五入して記載しています。

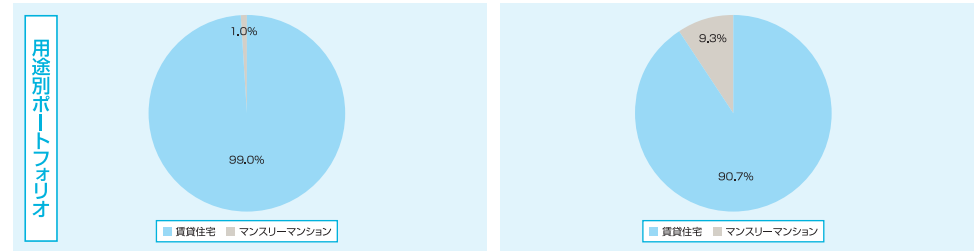
ポートフォリオデータ

平成18年10月31日現在

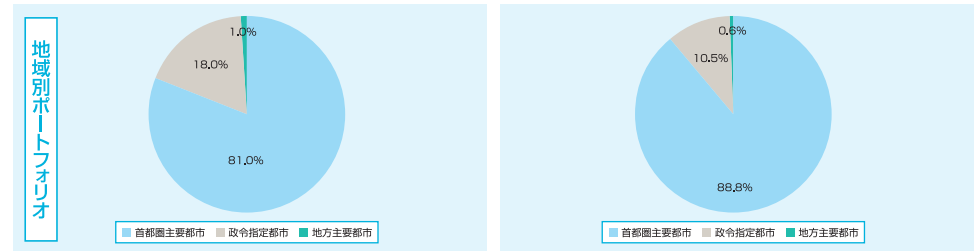
取得価格	12,584,800千円
物件数	36物件

決算後取得資産取得後

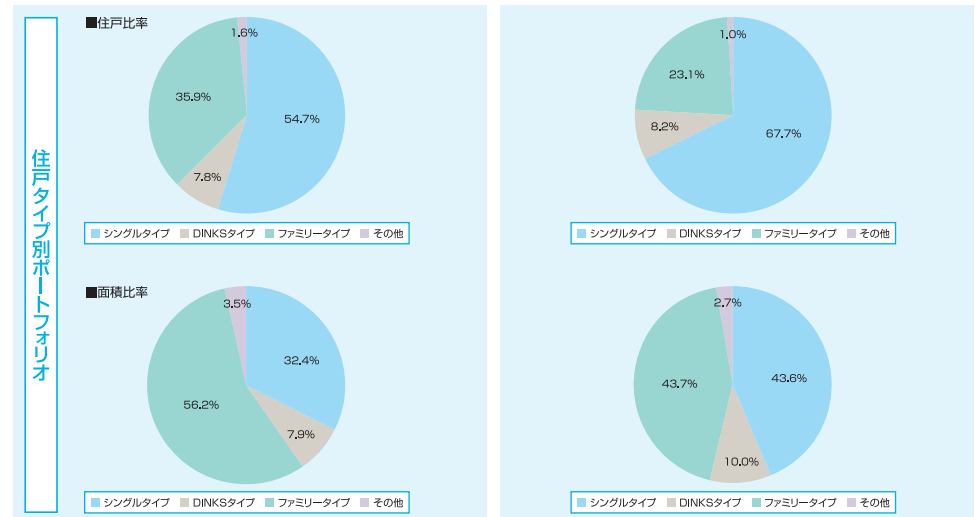
取得価格	21,457,500千円
物件数	52物件



(注1) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。
(注2) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の用途別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。



(注1) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。
(注2) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の地域別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。



(注1) 住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくものとします。
(注2) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において、住戸タイプ区分別の面積比率が一定の期間目標値と乖離する場合があります。

物件一覧

第2期(平成18年10月31日現在)保有物件

取得済資産

		物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸可能 面積(注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸 可能戸数 (注3)(戸)	総賃貸可能 駐車台数 (注4) (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月
1	C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	5.02	3,322.17	3,322.17	50	41	100.00	15.7	平成9年4月
2	C-2	αネクスト東陽町第1	東京都	646,700	3.02	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00	14.3	平成15年1月
3	C-3	αネクスト葛西	東京都	688,700	3.21	1,243.80	1,222.12	57	0	98.26	13.9	平成15年3月
4	C-4	プレイス三軒茶屋	東京都	555,900	2.59	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00	14.5	平成2年6月
5	C-5	ガナドル瑞江	東京都	602,600	2.81	2,076.68	2,076.68	28	22	100.00	14.3	平成3年6月
6	C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県	419,900	1.96	1,673.19	1,631.39	31	1	97.50	16.5	平成3年6月
7	C-7	ベイグランデ南葛西	東京都	303,500	1.42	1,045.28	1,045.28	16	7	100.00	16.3	平成5年3月
8	C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200	1.21	1,344.74	1,251.20	43	10	93.04	12.2	平成3年5月
9	C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	1.47	1,218.56	1,218.56	20	7	100.00	14.5	昭和63年3月
10	C-10	αネクスト本郷第6	千葉県	279,300	1.30	963.00	936.00	34	3	97.20	12.5	平成1年2月
11	C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300	1.34	838.95	734.75	26	6	87.58	16.7	平成2年2月
12	C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400	1.04	1,104.84	1,004.40	22	10	90.91	10.9	平成1年9月
13	C-13	フェルテ東川口	埼玉県	206,500	0.96	648.11	627.11	30	14	96.76	14.8	平成5年3月
14	C-14	αネクスト船堀第4	東京都	226,100	1.06	479.52	479.52	24	1	100.00	13.2	平成3年10月
15	C-15	ライフステージゴールド	東京都	169,400	0.79	860.55	803.18	15	10	93.33	15.8	平成6年3月
16	C-16	αネクストせんげん台第2番館	埼玉県	86,700	0.40	695.81	641.02	12	4	92.13	14.2	平成3年4月
17	C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	4.37	890.22	890.22	40	6	100.00	11.8	平成17年11月
18	C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	2.32	527.88	506.99	26	0	96.04	13.1	平成17年7月
19	C-19	パレス浦安	千葉県	431,400	2.01	1,786.58	1,605.39	21	8	89.86	12.2	平成4年6月
20	C-20	ワコーレ新小岩II	東京都	465,200	2.17	1,629.07	1,399.31	27	9	85.90	19.2	平成3年3月
21	C-21	サンフォレストI	千葉県	383,600	1.79	1,805.76	1,738.88	27	32	96.30	9.6	平成9年2月
22	C-22	サンフォレストII	千葉県	339,000	1.58	1,605.12	1,538.24	24	31	95.83	9.5	平成9年2月
23	C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	3.68	808.65	787.37	37	2	97.37	12.7	平成18年3月
		首都圏主要都市小計(a)		10,191,400	47.52	28,670.79	27,562.09	664	237	96.13	-	
24	G-1	αネクスト本通	北海道	386,000	1.80	2,624.93	2,479.91	67	37	94.48	12.6	平成1年3月
25	G-2	αネクスト札幌第17	北海道	233,700	1.09	1,183.47	1,039.77	34	5	87.86	13.5	平成2年10月
26	G-3	αネクスト札幌第18	北海道	204,900	0.95	1,453.27	1,402.10	28	16	96.48	11.7	平成3年10月
27	G-4	αネクスト元町	北海道	148,700	0.69	1,120.81	976.91	35	9	87.16	14.0	平成3年2月
28	G-5	αネクスト札幌4	北海道	85,500	0.40	907.29	907.29	19	6	100.00	12.1	平成2年12月
29	G-6	αネクスト福岡第2	福岡県	85,000	0.40	415.30	393.60	19	0	94.77	1.2	平成3年7月
30	G-7	αネクスト福岡第1	福岡県	81,300	0.38	411.50	367.25	19	0	89.25	1.2	平成3年5月
31	G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	1.88	1,101.56	1,031.48	44	6	93.64	12.8	平成18年3月
32	G-9	コローレ	福岡県	208,500	0.97	1,140.00	997.50	16	16	87.50	2.3	平成10年2月
33	G-10	αネクスト那珂川	福岡県	150,400	0.70	1,414.96	1,330.80	38	21	94.05	0.6	平成2年7月
34	G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	1.28	619.68	540.83	10	8	87.28	12.2	平成18年3月
		政令指定都市小計(b)		2,262,400	10.54	12,392.77	11,467.44	329	124	92.53	-	
35	R-1	αネクスト松山第3	愛媛県	77,900	0.36	695.06	695.06	17	8	100.00	13.0	平成3年8月
36	R-2	αネクスト東大畑	新潟県	53,100	0.25	296.61	267.07	9	4	90.04	10.4	平成3年11月
		地方主要都市小計(c)		131,000	0.61	991.67	962.13	26	12	97.02	-	
		取得済資産合計(①)=(a)+(b)+(c)		12,584,800	58.67	42,055.23	39,991.66	1,019	373	95.09	-	

(注1)「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。
(注2)「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、(i)マスターリース契約を締結していない場合には、現所有者とテナントとの賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計を、(ii)「バス・スルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、(iii)「バス・スルー」及び固定賃料型マスターリース契約の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、(iv)「最低賃料保証」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計が、最低保証賃料に対応する賃貸面積以上の場合には、かかる転賃借面積の合計を、これを下回った場合には、最低保証賃料に対応する賃貸面積をそれぞれ記載しています。
(注3)「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載しています。
(注4)「稼働率」には、平成18年10月31日現在の各物件の「総賃貸可能面積」に占める「賃貸面積」の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

第3期取得資産

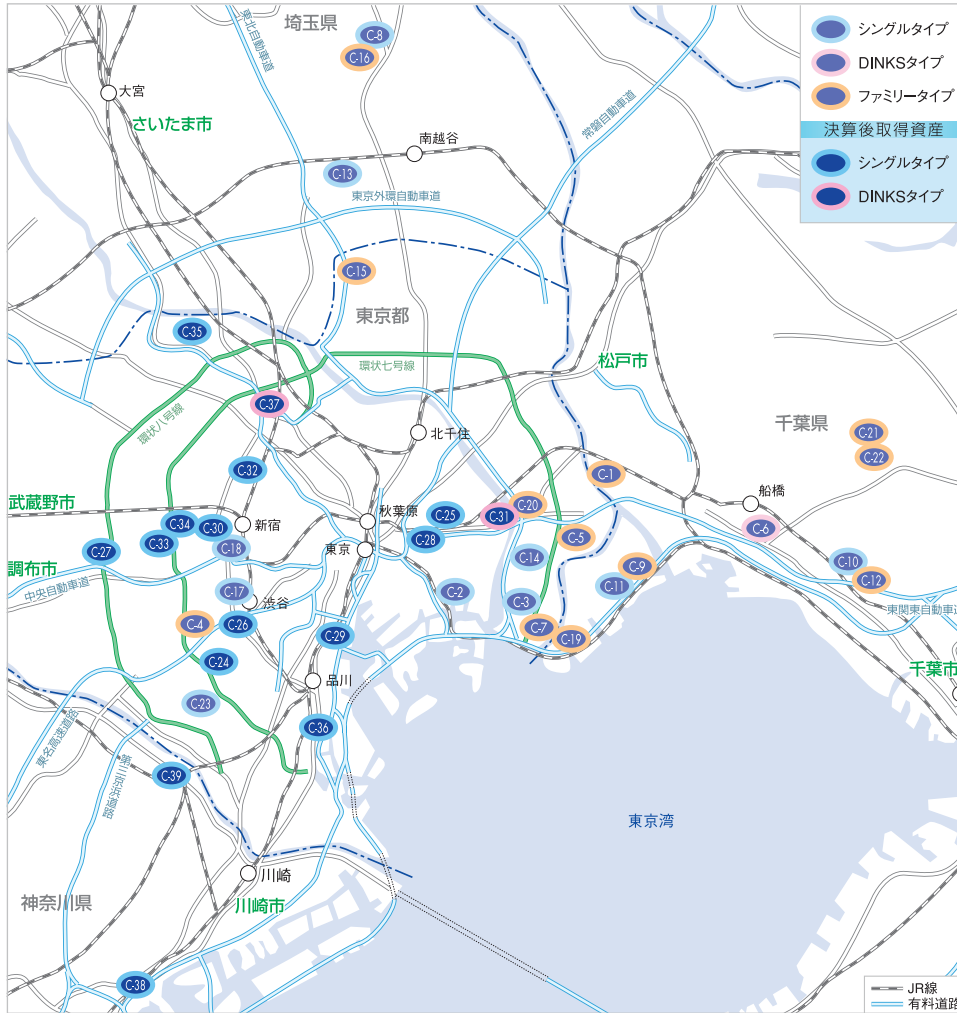
本投資法人は、平成18年11月22日付けで下記の16物件を取得済みです。

決算後取得資産

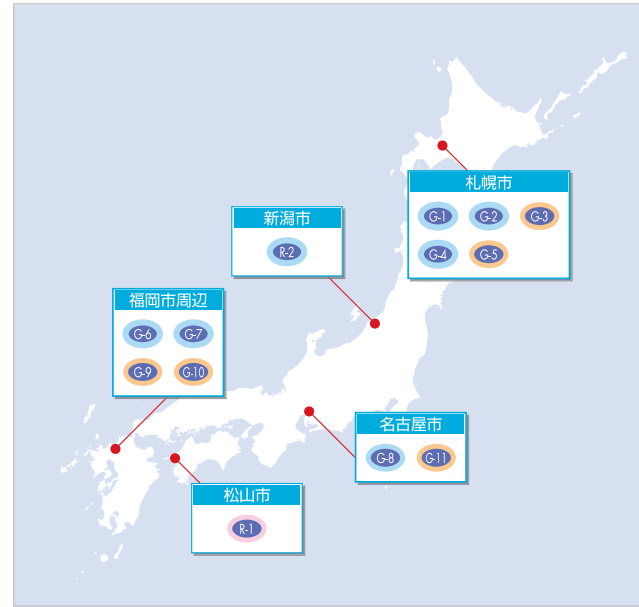
		物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸可能 面積(注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸 可能戸数 (注3)(戸)	総賃貸可能 駐車台数 (注4) (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月
1	C-24	プロシード都立大学II	東京都	772,200	3.60	831.74	831.74	36	2	100.00	13.9	平成18年9月
2	C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	1.58	570.53	570.53	19	0	100.00	14.0	平成18年7月
3	C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	2.17	485.15	485.15	24	1	100.00	14.7	平成15年3月
4	C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	2.12	680.50	680.50	29	1	100.00	12.2	平成16年1月
5	C-28	プロシード両国	東京都	443,900	2.07	702.54	702.54	27	5	100.00	13.3	平成15年3月
6	C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	7.16	1,500.57	1,500.57	72	0	100.00	12.9	平成18年2月
7	C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	2.98	849.08	849.08	50	0	100.00	11.3	平成4年9月
8	C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	1.58	853.98	853.98	23	0	100.00	14.6	平成6年3月
9	C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	1.04	278.36	278.36	17	0	100.00	12.1	平成3年10月
10	C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	3.46	1,040.24	1,040.24	57	0	100.00	10.1	平成2年8月
11	C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	1.29	337.05	337.05	20	0	100.00	9.7	平成1年10月
12	C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	1.32	587.13	587.13	29	0	100.00	13.0	平成3年7月
13	C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	4.40	959.00	959.00	59	0	100.00	14.6	平成4年4月
14	C-37	プロシード十条	東京都	533,000	2.48	1,206.90	1,206.90	30	0	100.00	11.1	平成1年6月
15	C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	1.12	445.16	445.16	27	0	100.00	18.5	平成3年7月
16	C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	2.96	759.00	759.00	46	0	100.00	14.2	昭和63年9月
		決算後取得資産合計②		8,872,700	41.33	12,086.93	12,086.93	565	9	100.00	-	
		ポートフォリオ総合計(①+②)		21,457,500	100.00	54,142.16	52,078.59	1,584	382	96.19	8.1	

ポートフォリオマップ

■ 首都圏主要都市



■ 政令指定都市・地方主要都市



■ 取得済資産 36物件

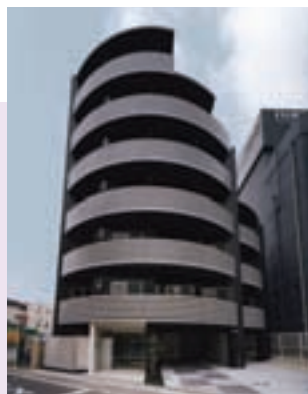
- C-1 第1パークハウス
- C-2 αネクスト東陽町第1
- C-3 αネクスト葛西
- C-4 プレイス三軒茶屋
- C-5 ガナドル瑞江
- C-6 リバーサイドヨロズヤ
- C-7 ベイグランデ南葛西
- C-8 αネクストせんげん台第3
- C-9 サンハイツ行徳
- C-10 αネクスト本郷第6
- C-11 ヴィラージュ南行徳
- C-12 スカイホーム本郷
- C-13 フィエルテ東川口
- C-14 αネクスト船堀第4
- C-15 ライフステージゴールド
- C-16 αネクストせんげん台第2二番館
- C-17 プロシード松涛
- C-18 プロシード参宮橋

- C-19 バレス浦安
- C-20 ワコーレ新小岩II
- C-21 サンフォレストI
- C-22 サンフォレストII
- C-23 プロシード都立大学
- G-1 αネクスト本通
- G-2 αネクスト札幌第17
- G-3 αネクスト札幌第18
- G-4 αネクスト元町
- G-5 αネクスト札幌第4
- G-6 αネクスト福岡第2
- G-7 αネクスト福岡第1
- G-8 プロシード太閤通
- G-9 コローレ
- G-10 αネクスト那珂川
- G-11 プロシード穂波町
- R-1 αネクスト松山第3
- R-2 αネクスト東大畑

■ 決算後取得資産 16物件

- C-24 プロシード都立大学II
- C-25 プロシード本所吾妻橋
- C-26 プロシード目黒青葉台
- C-27 プロシード杉並宮前
- C-28 プロシード両国
- C-29 プロシード三田
- C-30 プロシード中野新橋
- C-31 プロシード亀戸
- C-32 プロシード高田馬場
- C-33 プロシード新高円寺
- C-34 プロシード高円寺南
- C-35 プロシード連根
- C-36 プロシード大井町
- C-37 プロシード十条
- C-38 プロシード白楽
- C-39 プロシード新丸子

主要な決算後取得資産



C-24 プロシード都立大学Ⅱ

所在地	東京都目黒区平町一丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	420.14m ²
延床面積	1,002.09m ²
総賃貸可能戸数	36
総賃貸可能駐車台数	2



C-27 プロシード杉並宮前

所在地	東京都杉並区宮前一丁目
構造 / 階数	RC/6F
敷地面積	362.26m ²
延床面積	762.11m ²
総賃貸可能戸数	29
総賃貸可能駐車台数	1



C-25 プロシード本所吾妻橋

所在地	東京都墨田区東駒形四丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	200.49m ²
延床面積	662.27m ²
総賃貸可能戸数	19
総賃貸可能駐車台数	0



C-28 プロシード両国

所在地	東京都墨田区緑一丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	255.90m ²
延床面積	870.55m ²
総賃貸可能戸数	27
総賃貸可能駐車台数	5



C-26 プロシード目黒青葉台

所在地	東京都目黒区青葉台三丁目
構造 / 階数	RC/6F (B1)
敷地面積	159.17m ²
延床面積	533.76m ²
総賃貸可能戸数	24
総賃貸可能駐車台数	1



C-29 プロシード三田

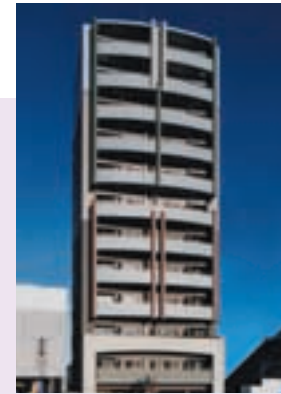
所在地	東京都港区芝二丁目
構造 / 階数	RC/10F
敷地面積	410.34m ²
延床面積	1,699.48m ²
総賃貸可能戸数	72
総賃貸可能駐車台数	0

主要な取得済資産



C-1 第1パークハウス

所在地	千葉県市川市新田二丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	2,057.00m ²
延床面積	3,573.96m ²
総賃貸可能戸数	50
総賃貸可能駐車台数	41



C-17 プロシード松濤

所在地	東京都渋谷区松濤二丁目
構造 / 階数	RC/12F
敷地面積	236.62m ²
延床面積	978.24m ²
総賃貸可能戸数	40
総賃貸可能駐車台数	6



C-2 αネクスト東陽町第1

所在地	東京都江東区南砂二丁目
構造 / 階数	RC/9F
敷地面積	330.58m ²
延床面積	1,432.32m ²
総賃貸可能戸数	45
総賃貸可能駐車台数	5



G-9 コローレ

所在地	福岡県福岡市南区 大橋三丁目
構造 / 階数	RC/5F
敷地面積	832.75m ²
延床面積	1,320.46m ²
総賃貸可能戸数	16
総賃貸可能駐車台数	16



G-1 αネクスト本通

所在地	北海道札幌市白石区 本通十八丁目
構造 / 階数	SRC/10F
敷地面積	1,571.00m ²
延床面積	3,126.08m ²
総賃貸可能戸数	67
総賃貸可能駐車台数	37



G-11 プロシード穂波町

所在地	愛知県名古屋市千種区 穂波町三丁目
構造 / 階数	RC/4F
敷地面積	381.19m ²
延床面積	640.46m ²
総賃貸可能戸数	10
総賃貸可能駐車台数	8

I. 投資法人の概要

資産運用会社の概要

■ 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	スタートアセットマネジメント投信株式会社
資本金の額	150,000,000円(本書の日付現在)
事業内容	投資法人資産運用業

■ 沿革

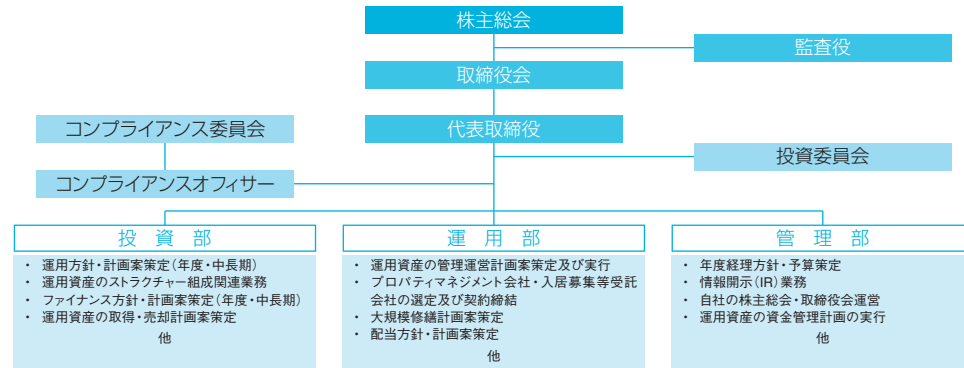
平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)

■ 株主構成

株主	住所	所有株式数	比率 ^(注)
スタートアセットマネジメント株式会社	東京都江戸川区春江町四丁目5番地9	2,000株	66.6%
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目3番9号	1,000株	33.3%

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第1位未満を切り捨てています。

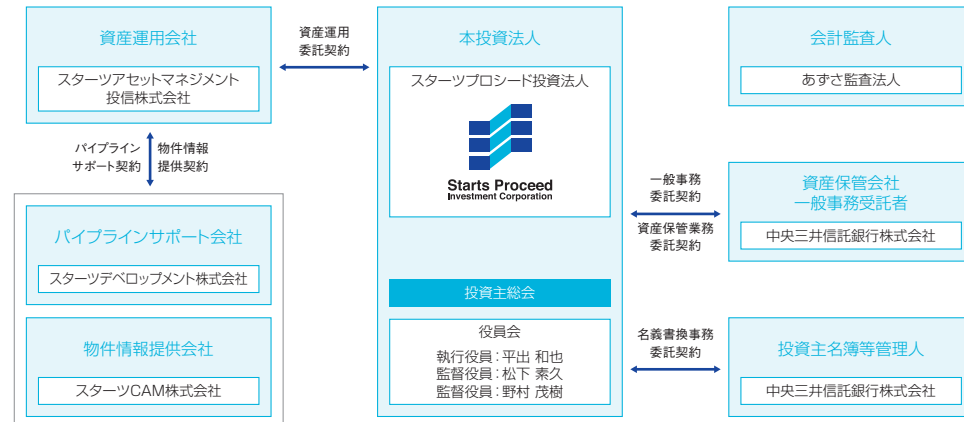
■ 組織図



投資法人の概要

■ 名称 スタートプロシード投資法人

■ 投資法人の概要



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間	単位	第1期		第2期	
		自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日
営業収益	百万円	311	564		
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(311)	(564)		
営業費用	百万円	156	295		
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(105)	(198)		
営業利益金額	百万円	154	269		
経常利益金額	百万円	92	219		
当期純利益金額(a)	百万円	90	218		
総資産額(b)	百万円	8,484	14,039		
純資産額(c)	百万円	4,350	7,149		
出資総額	百万円	4,259	6,930		
発行済投資口数(d)	口	22,377	36,877		
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	194,396	193,875		
分配総額(e)	百万円	90	218		
1口当たり分配金額(e) / (d)	円	4,061	5,927		
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,061)	(5,927)		
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)		
総資産経常利益率(注2)	%	1.1(2.7)	1.9(3.9)		
自己資本利益率(注2)	%	2.1(5.1)	3.8(7.5)		
自己資本比率(c) / (b)	%	51.3	50.9		
配当性向(注1) (e) / (a)	%	99.9	99.9		
【その他参考情報】					
投資物件数	件	25	36		
総賃貸可能戸数(注3)	戸	709	1,019		
総賃貸可能面積	m ²	28,706.41	42,055.23		
期末稼働率(注3)	%	93.8	95.1		
当期減価償却費	百万円	34	66		
当期資本的支出額	百万円	0	31		
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	241	432		
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	5,613	7,722		
FFO倍率(注2)	倍	14.5	12.2		
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注2)	倍	9.5	9.5		
金利償却前当期純利益	百万円	140	318		
支払利息	百万円	14	33		
有利子負債総額	百万円	3,920	6,620		
期末総資産有利子負債比率注(注2)	%	46.2	47.2		
当期運用日数(注2)	日	151	184		

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てて表示しております。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しております。なお、第1期は平成17年12月1日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成17年12月1日を期首とみなして計算しております。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息	
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額 / 期末総資産額	

(注3) 総賃貸可能戸数は住居、事務所及び店舗の用途に賃貸可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、平成17年5月2日に設立され、同年11月30日にジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード 8979）しました。本投資法人は、資産運用会社たるスタートアップセットマネジメント投信株式会社に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）への投資を運用の中心としております。また、スタートアップアミニティー株式会社が、本投資法人の投資対象資産のプロパティマネジメント業務を一括受託することにより、運用効率の向上を図りながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っています。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

平成18年3月31日現在の住民基本台帳に基づくわが国の人口は、127,055,025人であり、対前年比マイナス3,505人と昭和43年の調査開始以来初めて減少に転じており、人口減少社会に突入しておりますが、東京都を中心に首都圏をはじめ大都市圏の人口は増加が進んでおり、とりわけ東京圏（注）の人口は当面上昇・横ばい傾向が続くものと推測されています。

また、バブル経済崩壊に伴う個人の不動産保有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止、雇用形態の変化による住居費の変動費化等に伴い賃貸住宅への需要は増加傾向にあり、さらにシングルやDINKS（ダブルインカムノーキッズ（共働きで子供がいない夫婦）の略称を意味します。）の世帯の増加等により、一帯当たりの人員数は減少を示す一方、世帯数は増加の一途をたどっています。本投資法人はこのような傾向は今後も継続していくものと見込んでおります。

日本国内では長引く低金利下での運用難から、投資対象としての不動産が見直されてきています。この傾向は地価の上昇にも反映され、国土交通省が平成18年3月に発表した基準地価は、東京都区部平均で、住宅地・商業地のいずれも15年ぶりに上昇し、また国税庁が平成18年8月1日公表した平成18年分路線価によると、全国の平均路線価は1平方メートルあたり114,000円で前年を0.9%上回り、東京圏では前年を3.5%上回り1平方メートルあたり264,000円となりました。こうした背景の一つに不動産投資市場の急拡大があるといわれています。

まず、1990年代後半から活発化した海外からの資金を主たる投資資金としてその資産を取得し、運用する国内外の投資ファンドは不動産の価値を収益性で評価する「収益還元法」を導入しました。かかる「収益還元法」による評価を前提として、企業がリストラや不良債権処理で手放した不動産を買収し、改装やテナントの入れ替えで収益性を高めてより高価に売却する手法が一般化してまいりました。さらに、2001年9月、東京証券取引所に初めて会社型の上場不動産投資信託、いわゆるJリート（Japan Real Estate Investment Trust）の略称を意味します。以下同様とします。）が上場を果たしました。Jリート市場は、現在では39銘柄（平成18年10月31日現在）にまで成長し、私募ファンドの拡大とも相まって、不動産投資市場は拡大基調にあります。とりわけ、優良な投資用物件の取得競争は激しさを加えています。

そのような環境の下で、投資対象となる首都圏や大都市圏の中心部の優良オフィス物件の希少化が進み、Jリートを含む投資ファンドの投資対象も周辺部や地方都市へ、オフィスから賃貸住宅や商業施設へと広がりを見せています。

（注）「東京圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、及び茨城県の1都4県をいいます。以下同様とします。

② 運用状況

本投資法人は、第2期（平成18年10月期）の平成18年5月に11物件の不動産にかかる信託受益権（以下、当該取得済の信託受益権又はその信託財産である当該不動産を「第2期取得済資産」といい、第1期取得済資産と併せて、「取得済資産」と総称します。）を取得しました。取得価格の合計は12,584,800千円となっています。住戸タイプ別の面積比率は、ファミリータイプ56.2%、シングルタイプ32.4%、DINKSタイプ7.9%、その他3.5%となっています。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末時点で95.1%の水準であり、安定した運用管理を行っています。

また、本投資法人は全ての運用資産についてプロパティマネジメント業務をスタートアップアミニティー株式会社に一括委託しています。これによって一貫した業務体制をとることが可能になり業務の効率性の向上と費用の低減を図っています。加えてスタートアップアミニティー株式会社が持つ地域密着型の営業体制に基づく情報力と24時間365日の入居者への顧客対応コールセンターによる対応により顧客満足度の向上を図っています。

(3) 資金調達状況

当期は特定資産（投資法第2条第1項に定める意味を有します。）の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する目的で、平成18年5月1日の公募による投資口の追加発行（13,500口）により、2,487百万円の資金を調達し、平成18年5月31日の第三者割当による新投資口発行（1,000口）により、184百万円の資金を調達しました。また、平成18年5月2日には特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当する目的で総額2,700百万円の長期資金の借入を行いました。

これらの結果、当期末における出資総額は6,930百万円、借入金の残高は6,620百万円（総資産に占める有利子負債の比率は47.2%）となりました。

(4) 構造計算書偽装問題に対する取り組み

本投資法人では、建物の構造計算書偽造等の事件が発覚した昨今の状況に鑑み、第1期取得済資産にかかる25物件及び第2期取得済資産にかかる11物件の合計36物件について、通常のデューデリジェンスに加え、第三者機関に対して構造計算に関する追加的な調査を依頼し、構造計算上の瑕疵は存在しないとの調査報告を受けております。

(5) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益は564百万円、営業利益269百万円、経常利益219百万円、当期純利益218百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が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分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は5,927円となりました。

3 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減数	残高	増減数	残高	
平成17年5月2日	私募設立	750	750	150	150	（注1）
平成17年11月29日	公募増資	21,600	22,350	4,104	4,254	（注2）
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	（注3）
平成18年5月1日	公募増資	13,500	35,877	2,487	6,746	（注4）
平成18年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	（注5）

（注1）1口当たり発行価格200,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格200,000円（引受価額190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

（注3）1口当たり発行価格190,000円にて、新光証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

（注4）1口当たり発行価格192,103円（引受価額184,262円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注5）1口当たり発行価格184,262円にて、新光証券株式会社に対して第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場するジャスダック証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期
決算年月	平成18年4月	平成18年10月
最高	203,000円	199,000円
最低	183,000円	184,000円

4 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当たり5,927円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしております。

期	計算期間	
	第1期 自平成17年5月2日 至平成18年4月30日	第2期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日
当期末処分利益総額	90,876千円	218,586千円
利益留保額	3千円	16千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	90,872千円 （4,061円）	218,569千円 （5,927円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	90,872千円 （4,061円）	218,569千円 （5,927円）
うち出資戻戻総額 （1口当たり出資戻戻額）	—千円 （—円）	—千円 （—円）

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 投資環境

引きつづき不動産投資市場が拡大基調にある中、投資用物件の取得競争は激しさを増し、首都圏のみならず大阪、名古屋はいうまでもなく、地方の中核都市までその影響は及んできております。併せて賃貸住宅市場においても新築物件が大量に供給される中、稼働率を上げるために常に賃貸入居者のニーズ、動向を把握することが重要と思われる。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

本投資法人が運用を委託している資産運用会社では、スタートアップシード株式会社との間で締結したバイブライナサポート契約及びスタートアップシード株式会社との間で締結した物件情報提供契約に基づいたスタートアップグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めてまいります。具体的には、「首都圏主要都市（「首都圏主要都市」とは、東京都23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び上記都市への通勤圏内（概ね半径20km圏内）の地域を意味します。）を中心に全国的に拠点を有するスタートアップグループの情報収集能力、分析力を活用してまいります。また、免震構造賃貸マンション及びスタートアップシード株式会社と女性向け情報誌「OZ（オズ）マガジン」を発行しているスタートアップ出版株式会社との連携により、入居者ニーズを反映して商品企画・開発された单身女性向け賃貸マンションの取得を図ってまいります。

また、スタートアップグループ外からの物件取得についても、不動産業界他社とのネットワークの構築により情報ルートの強化・拡大を図りながら、優良投資用不動産の獲得に努めてまいります。

b. 内部成長戦略

(i) スターツアメニティー株式会社による管理運営コストの削減

プロパティマネジメント業務については、広範な物件所在地において、入居者に対する24時間体制での顧客対応コールセンター等のきめ細やかな対応を均質かつ適切な運営管理コストで行えるよう、一貫した業務体制の構築を目指しています。また、管理・運営面での効率性を追求する見地から、すべての物件に対して一貫した業務体制を構築することを目指します。かかる体制の構築のため、原則としてプロパティマネジメント会社への運用資産の一括委託を行うこととしております。本投資法人はスターツグループの1社であるスターツアメニティー株式会社に建物賃貸借及び業務委託契約（「バス・スルー」型（「賃料最低保証付バス・スルー」型を含みます。）又は「固定賃料」型。以下「マスターリース契約」といいます。）に基づき、取得済資産にかかる信託不動産すべてのプロパティマネジメント業務を委託いたしました。

(ii) スターツピタットハウス株式会社による稼働率の上昇及び賃料単価の上昇

スターツピタットハウス株式会社は、入居募集用店舗網を有するスターツグループにおいてリーシング業務を行う会社であり、スターツアメニティー株式会社がスターツピタットハウス株式会社との間の賃貸代理委託契約に基づきスターツピタットハウス株式会社にプロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を再委託し、効率的な集客等による稼働率の上昇を目指します。スターツピタットハウス株式会社がリーシングを行うことで、店舗網の大きさを活かした相互顧客紹介や多様な情報媒体によるメディアミックスでの募集体制、テレビコマーシャルや看板等による宣伝広告、ホスピタリティを重視した募集店舗スタッフ、24時間365日の自社内クレーム対応体制等によって、稼働率の上昇を目指します。こうした地域に密着した地道な活動を引き続き行いながら、内部成長に努めてまいります。

(3) 財務戦略等

今後、本投資法人は固定金利の導入を検討しながら、金利上昇リスクに備えてまいります。具体的には、金利上昇リスクやリファイナンスリスクのヘッジを目的として、短期から長期、変動金利から固定金利への変更の検討を行ない、資金調達手段の柔軟性及び機動性を高めてまいります。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 投資口の発行

平成18年10月27日及び平成18年11月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成18年11月21日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年12月19日に払込が完了しました。この結果、出資総額は11,574,059,000円、発行済投資口数は63,577口となっております。

a. 公募による新投資口発行（一般募集）

- ①発行新投資口数 : 25,700口
- ②発行価格 : 1口当たり181,300円
- ③発行価格の総額 : 4,659,410,000円
- ④発行価額 : 1口当たり173,900円
- ⑤発行価額の総額 : 4,469,230,000円
- ⑥払込期日 : 平成18年11月21日
- ⑦分配金起算日 : 平成18年11月1日

b. 第三者割当による新投資口発行

- ①発行新投資口数 : 1,000口
- ②発行価額 : 1口当たり173,900円
- ③発行価額の総額 : 173,900,000円
- ④払込期日 : 平成18年12月19日
- ⑤分配金起算日 : 平成18年11月1日

(2) 資金の借入

平成18年11月22日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入残高 (千円)	返済期限	利率 (注1)	返済方法 (注2)	摘要 (注3)(注4)
株式会社りそな銀行	1,340,000	平成20年11月21日	1.09182%	期限一括返済	有担保無保証変動金利
株式会社あおぞら銀行	1,340,000	平成20年11月21日	1.09182%	期限一括返済	有担保無保証変動金利
株式会社千葉銀行	1,200,000	平成20年11月21日	1.09182%	期限一括返済	有担保無保証変動金利
株式会社武蔵野銀行	1,000,000	平成20年11月21日	1.09182%	期限一括返済	有担保無保証変動金利

(注1) 利率の適用期間は、平成18年11月22日(同日を含みます。)から平成19年2月22日(同日を含みません。)です。利率の表示は年率です。
 (注2) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前弁済することがあります。
 (注3) 借入金額のうち、12億円については、別途平成18年11月20日付で本投資法人と株式会社りそな銀行との間で、及び本投資法人と株式会社あおぞら銀行との間で、それぞれ、金銭の相互支払に関する契約証書を締結し、金利を年1.70%に固定します。
 (注4) 本投資法人の財務状況によって、期限前弁済や追加担保提供等の財務制限を受ける場合があります。

(3) 資産の取得

本投資法人が平成18年11月22日付で、以下に記載の16個の不動産信託受益権を取得しました。かかる不動産信託受益権にかかる各信託不動産の概要は、以下のとおりです。

	①C-24 プロシード都立大学II	②C-25 プロシード本所吾妻橋	③C-26 プロシード目黒青葉台	④C-27 プロシード杉並宮前
取得価格	772,200千円	339,800千円	466,700千円	454,900千円
所在地(住居表示)	東京都目黒区 平町一丁目2番3号	東京都墨田区 東駒形四丁目15番13号	東京都目黒区 青葉台三丁目5番2号	東京都杉並区 宮前一丁目15番12号
敷地面積	420.14㎡	200.49㎡	159.17㎡	362.26㎡
延床面積	1,002.09㎡	662.27㎡	533.76㎡	762.11㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
建築時期	平成18年9月7日	平成18年7月7日	平成15年3月27日	平成16年1月26日
総賃貸可能面積	831.74㎡	570.53㎡	485.15㎡	680.50㎡
総賃貸可能戸数	36戸	19戸	24戸	29戸

	⑤C-28 プロシード両国	⑥C-29 プロシード三田	⑦C-30 プロシード中野新橋	⑧C-31 プロシード亀戸
取得価格	443,900千円	1,537,200千円	638,800千円	339,000千円
所在地(住居表示)	東京都墨田区 緑一丁目20番4号	東京都港区 芝二丁目30番9号	東京都中野区 弥生町二丁目13番8号	東京都江東区 亀戸九丁目5番13号
敷地面積	255.90㎡	410.34㎡	353.74㎡	384.01㎡
延床面積	870.55㎡	1,699.48㎡	1,047.01㎡	907.02㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
建築時期	平成15年3月15日	平成18年2月6日	平成4年9月24日	平成6年3月23日
総賃貸可能面積	702.54㎡	1,500.57㎡	849.08㎡	853.98㎡
総賃貸可能戸数	27戸	72戸	50戸	23戸

	⑨C-32 プロシード高田馬場	⑩G-33 プロシード新高円寺	⑪C-34 プロシード高円寺南	⑫C-35 プロシード連根
取得価格	223,700千円	742,100千円	277,400千円	284,000千円
所在地(住居表示)	東京都新宿区 高田馬場三丁目43番18号	東京都杉並区 堀ノ内三丁目10番21号	東京都杉並区 高円寺南五丁目2番9号	東京都板橋区 連根一丁目11番10号
敷地面積	202.37㎡	639.58㎡	217.98㎡	398.37㎡
延床面積	331.68㎡	1,166.74㎡	380.45㎡	694.81㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
建築時期	平成3年10月24日	平成2年8月31日	平成1年10月2日	平成3年7月17日
総賃貸可能面積	278.36㎡	1,040.24㎡	337.05㎡	587.13㎡
総賃貸可能戸数	17戸	57戸	20戸	29戸

	⑬C-36 プロシード大井町	⑭C-37 プロシード十条	⑮C-38 プロシード白楽	⑯C-39 プロシード新丸子
取得価格	944,000千円	533,000千円	241,000千円	635,000千円
所在地(住居表示)	東京都品川区 東大井五丁目8番9号	東京都北区 上十条四丁目9番17号	神奈川県横浜市神奈川区 白幡南町1番12号	神奈川県川崎市中原区 小杉町一丁目547番地24
敷地面積	485.66㎡	366.72㎡	581.53㎡	479.73㎡
延床面積	1,430.25㎡	1,410.71㎡	457.19㎡	928.22㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
建築時期	平成4年4月13日	平成1年6月15日	平成3年7月19日	昭和63年9月12日
総賃貸可能面積	959.00㎡	1,206.90㎡	445.16㎡	759.00㎡
総賃貸可能戸数	59戸	30戸	27戸	46戸

投資法人の概況

1 出資の状況

期	第1期	第2期
決算年月	平成18年4月30日現在	平成18年10月31日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	22,377口	36,877口
出資総額	4,259百万円	6,930百万円
投資主数	4,461人	6,852人

2 投資口に関する事項

平成18年10月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%) (注1)
スターツアムニティー株式会社	東京都江戸川区春江町四丁目5番地9号	2,500	6.77
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目3番9号西川ビル	1,250	3.38
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1-1	1,000	2.71
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	600	1.62
大和生命保険株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1-7	300	0.81
— (注2)	— (注2)	298	0.80
福岡県医師信用組合	福岡県福岡市博多区博多駅南二丁目9-30	250	0.67
島津直株式会社	京都府京都市下京区堀川通四条下ル四条堀川町 279番地2	250	0.67
東亜貿易株式会社	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通一丁目5番1号	240	0.65
知多信用金庫	愛知県半田市星崎町3丁目39-18	238	0.64
丸高株式会社	愛媛県名古屋市中村区那古野一丁目47番地1号	209	0.56
— (注2)	— (注2)	200	0.54
大福信用金庫	大阪府大阪市福島区野田一丁目1番86号 大阪市中央卸売市場内	200	0.54
栃木県電気工事株式会社	栃木県宇都宮市中戸祭町821-14	200	0.54
株式会社テン・アローズ	兵庫県神戸市中央区港島中町七丁目7-1	200	0.54
モルガン・スタンレーアンド カンパニーインク	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー 常任代理人モルガン・スタンレー証券株式会社	196	0.53
— (注2)	— (注2)	190	0.51
佐賀県医師信用組合	佐賀県佐賀市新中町2番15号	150	0.40
— (注2)	— (注2)	147	0.39
— (注2)	— (注2)	125	0.33
— (注2)	— (注2)	125	0.33
合計		8,868	24.04

(注1) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててより表示しております。

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

3 役員に関する事項

平成18年10月31日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	平出 和也	スターツアセットマネジメント投信株式会社 代表取締役	1,200
監督役員	松下 素久	公認会計士 松下公認会計事務所 エヌ・イー ケムキャット株式会社 非常勤監査役	600
監督役員	野村 茂樹	弁護士 奥野総合法律事務所 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事	600
会計監査人	あずさ監査法人	—	9,300

注1 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

注2 あずさ監査法人への報酬の総額には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外に合意された手続きに関する業務等に係る報酬4,300千円が含まれています。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成18年10月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	スターツアセットマネジメント投信株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社(会計事務等)	中央三井信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第1期 (平成18年4月30日現在)		第2期 (平成18年10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	首都圏主要都市	6,574	77.4	10,536	75.1
	政令指定都市	1,296	15.3	2,401	17.1
	地方主要都市	142	1.7	141	1.0
小計		8,013	94.4	13,079	93.2
預金・その他の資産		471	5.6	959	6.8
資産総額計		8,484	100.0	14,039	100.0

注1 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっております。

注2 「対総資産比率」は、全信託不動産及び不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

2 主要な保有資産

平成18年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
C-1	第1パークハウス	1,105	3,322.17	3,322.17	100.00	8.5	共同住宅
C-17	プロシード松濤	964	890.22	890.22	100.00	4.9	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	811	808.65	787.37	97.37	4.1	共同住宅
C-3	αネクスト葛西	707	1,243.80	1,222.12	98.26	4.6	共同住宅
C-2	αネクスト東陽町第1	663	1,085.56	1,085.56	100.00	4.1	共同住宅
C-5	ガナドール瑞江	619	2,076.68	2,076.68	100.00	4.7	共同住宅
C-4	プレイス三軒茶屋	569	1,016.75	1,016.75	100.00	3.9	共同住宅
C-18	プロシード参宮橋	514	527.88	506.99	96.04	2.8	共同住宅
C-20	ワコーレ新小岩II	479	1,629.07	1,399.31	85.90	3.8	共同住宅
C-19	パレス浦安	446	1,786.58	1,605.39	89.86	3.9	共同住宅
	合計	6,877	14,387.36	13,912.56	96.70	45.4	

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(注2)「総賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しております。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

3 不動産等組入資産明細

平成18年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額 (注) (百万円)	帳簿 価額 (百万円)	
C-1	第1パークハウス	千葉県市川市新田二丁目33番17号	信託受益権	3,322.17	1,123	1,105
C-2	αネクスト東陽町第1	東京都江東区南砂二丁目1番7号	信託受益権	1,085.56	712	663
C-3	αネクスト葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	信託受益権	1,243.80	705	707
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	信託受益権	1,016.75	544	569
C-5	ガナドール瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	信託受益権	2,076.68	594	619
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号	信託受益権	1,673.19	404	434
C-7	ペイグランデ南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	信託受益権	1,045.28	279	314
C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	信託受益権	1,344.74	255	288
C-9	サンハイツ行徳	千葉県市川市入船8番2号	信託受益権	1,218.56	318	325
C-10	αネクスト本郷第6	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	信託受益権	963.00	289	289
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	信託受益権	838.95	272	297
C-12	スカイホーム本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	信託受益権	1,104.84	227	230
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	信託受益権	648.11	187	214
C-14	αネクスト船堀第4	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	信託受益権	479.52	212	233
C-15	ライフステージゴールド	東京都足立区入谷二丁目16番6号	信託受益権	860.55	173	175
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号	信託受益権	695.81	81	91
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	信託受益権	890.22	914	964
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目 57番10号	信託受益権	527.88	522	514
C-19	パレス浦安	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号	信託受益権	1,786.58	441	446
C-20	ワコーレ新小岩II	東京都江戸川区松島二丁目31番4号	信託受益権	1,629.07	463	479
C-21	サンフォレストI	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	376	402
C-22	サンフォレストII	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	335	356
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	信託受益権	808.65	747	811
G-1	αネクスト本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	信託受益権	2,624.93	391	401
G-2	αネクスト札幌第17	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目3番20号	信託受益権	1,183.47	229	244
G-3	αネクスト札幌第18	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	信託受益権	1,453.27	198	214
G-4	αネクスト元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	信託受益権	1,120.81	163	157
G-5	αネクスト札幌第4	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	信託受益権	907.29	98	92
G-6	αネクスト福岡第2	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	信託受益権	415.30	96	95
G-7	αネクスト福岡第1	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	信託受益権	411.50	85	90
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	407	427
G-9	コロール	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番5号	信託受益権	1,140.00	196	225
G-10	αネクスト那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地	信託受益権	1,414.96	170	160
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目55番地	信託受益権	619.68	248	292
R-1	αネクスト松山第3	愛媛県松山市樽味四丁目7番26号	信託受益権	695.06	89	83
R-2	αネクスト東大畑	新潟県新潟市東大畑通一番町662番地1	信託受益権	296.61	50	57
	合計			42,055.23	12,608	13,079

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」にもとづき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成18年10月31日を価格時点とした収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価による)を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	当期 (H18.5.1～H18.10.31)				
	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (注2) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (注3) (%)	
C-1	第1パークハウス	50	100.00	48,250	8.5
C-2	αネクスト東陽町第1	45	100.00	23,187	4.1
C-3	αネクスト葛西	57	98.26	25,813	4.6
C-4	プレイス三軒茶屋	9	100.00	22,085	3.9
C-5	ガナドル瑞江	28	100.00	26,399	4.7
C-6	リバーサイドヨロズヤ	31	97.50	23,528	4.2
C-7	ベイグラント南葛西	16	100.00	13,574	2.4
C-8	αネクストせんげん台第3	43	93.04	15,895	2.8
C-9	サンハイツ行徳	20	100.00	12,639	2.2
C-10	αネクスト本郷第6	34	97.20	14,442	2.6
C-11	ヴィラージュ南行徳	26	87.58	11,427	2.0
C-12	スカイホーム本郷	22	90.91	11,483	2.0
C-13	フィエルテ東川口	30	96.76	11,037	2.0
C-14	αネクスト船堀第4	24	100.00	9,664	1.7
C-15	ライフステージールド	15	93.33	8,468	1.5
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	12	92.13	5,201	0.9
C-17	プロシード松濤	40	100.00	27,716	4.9
C-18	プロシード参宮橋	26	96.04	15,931	2.8
C-19	パレス浦安	21	89.86	22,086	3.9
C-20	ワコーレ新小岩II	27	85.90	21,554	3.8
C-21	サンフォレストI	27	96.30	17,720	3.1
C-22	サンフォレストII	24	95.83	16,221	2.9
C-23	プロシード都立大学	37	97.37	23,202	4.1
G-1	αネクスト本通	67	94.48	23,151	4.1
G-2	αネクスト札幌第17	34	87.86	12,266	2.2
G-3	αネクスト札幌第18	28	96.48	12,134	2.1
G-4	αネクスト元町	35	87.16	9,569	1.7
G-5	αネクスト札幌第4	19	100.00	5,728	1.0
G-6	αネクスト福岡第2	19	94.77	6,057	1.1
G-7	αネクスト福岡第1	19	89.25	6,428	1.1
G-8	プロシード太閤通	44	93.64	18,809	3.3
G-9	コロレ	16	87.50	9,293	1.6
G-10	αネクスト那珂川	38	94.05	14,298	2.5
G-11	プロシード穂波町	10	87.28	10,055	1.8
R-1	αネクスト松山第3	17	100.00	6,266	1.1
R-2	αネクスト東大畑	9	90.04	3,336	0.6
合計		1,019	95.09	564,925	100.0

(注1)「賃貸戸数」は、各物件のエンドテナントの数を記載しております。なお、αネクスト東陽町第1の住宅部分(43戸)は固定賃料のマスターリース契約を締結しているため、全室稼働しているものとみなして記載しています。

(注2)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てております。

(注3)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3. 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成18年10月31日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産の名称 (所在)	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
ワコーレ新小岩II (東京都江戸川区)	外壁、鉄部改修工事、屋上・廊下・バルコニー防水工事	自 平成19年1月 至 平成19年3月	27	—	—
プロシード大井町 (東京都品川区)	外壁、鉄部改修工事、屋上・廊下・バルコニー防水工事	自 平成19年1月 至 平成19年4月	14	—	—
プロシード十条 (東京都北区)	外壁、鉄部改修工事、屋上・廊下・バルコニー防水工事	自 平成19年1月 至 平成19年4月	14	—	—
プロシード白楽 (神奈川県横浜市)	外壁、鉄部改修工事、屋上・廊下・バルコニー防水工事	自 平成19年1月 至 平成19年4月	13	—	—
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	外壁、鉄部改修工事、屋上・廊下・バルコニー防水工事	自 平成19年1月 至 平成19年3月	11	—	—
第1パークハウス (千葉県市川市)	共用共廊下防水工事	自 平成18年11月 至 平成19年1月	6	—	—

2 期中の資本的支出

第2期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は31百万円であり、当期費用に区分された修繕費22百万円と合わせて約53百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	実施月	支出総額 (百万円)
αネクストせんげん台第3 (埼玉県越谷市)	外壁、鉄部改修工事、屋上・廊下・バルコニー防水工事	平成18年5月	18
αネクスト福岡第1 (福岡市東区)	電気温水器交換工事	平成18年7月	3
αネクスト福岡第2 (福岡市東区)	電気温水器交換工事	平成18年7月	4
プロシード松濤	光インターネット設備工事	平成18年7月	3
その他			1
合計			31

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュフローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期
	自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月 30日	自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日
前期末積立金残高	—	—
当期積立額	—	100
当期積立金取崩額	—	30
次期繰越額	—	69

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第1期	第2期
(a) 資産運用報酬	25,022	50,846
(b) 資産保管報酬	6,173	4,487
(c) 一般事務委託報酬	14,248	13,176
(d) 役員報酬	4,800	2,400
(e) その他の費用	1,409	25,348
合計	51,653	96,258

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期44,484千円、第2期28,192千円あります。

2 借入状況

平成18年10月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	借入先	借入残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社りそな銀行	1,960,000	1.10957%	平成20年12月1日	期限一括	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行	1,960,000	1.10957%				
	株式会社りそな銀行	1,350,000	0.85273%	平成21年5月1日			
	株式会社あおぞら銀行	1,350,000	0.85273%				
	合計	6,620,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しております。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び運転資金等です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得日	取得価格 (百万円)	譲渡日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
C-17 プロシード松濤	平成18年5月2日	937	—	—	—	—
C-18 プロシード参宮橋	平成18年5月2日	497	—	—	—	—
C-19 パレス浦安	平成18年5月2日	431	—	—	—	—
C-20 ワコーレ新小岩II	平成18年5月2日	465	—	—	—	—
C-21 サンフォレストI	平成18年5月2日	383	—	—	—	—
C-22 サンフォレストII	平成18年5月2日	339	—	—	—	—
C-23 プロシード都立大学	平成18年5月2日	790	—	—	—	—
G-8 プロシード太閤通	平成18年5月2日	403	—	—	—	—
G-9 コローレ	平成18年5月2日	208	—	—	—	—
G-10 αネクスト那珂川	平成18年5月2日	150	—	—	—	—
G-11 プロシード穂波町	平成18年5月2日	275	—	—	—	—
合計		4,881	—	—	—	—

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております(以下同じ)。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	特定資産の種類	取得価格又は譲渡価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	プロシード松濤	平成18年5月2日	信託不動産	937	937
取得	プロシード参宮橋	平成18年5月2日	信託不動産	497	497
取得	パレス浦安	平成18年5月2日	信託不動産	431	431
取得	ワコーレ新小岩II	平成18年5月2日	信託不動産	465	465
取得	サンフォレストI	平成18年5月2日	信託不動産	383	383
取得	サンフォレストII	平成18年5月2日	信託不動産	339	339
取得	プロシード都立大学	平成18年5月2日	信託不動産	790	790
取得	プロシード太閤通	平成18年5月2日	信託不動産	403	403
取得	コローレ	平成18年5月2日	信託不動産	208	208
取得	αネクスト那珂川	平成18年5月2日	信託不動産	150	150
取得	プロシード穂波町	平成18年5月2日	信託不動産	275	275
合計				4,881	4,881

4 利害関係人との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	4,881,900	—
	うち利害関係人からの買付額 4,881,900 (100.0%)	うち利害関係人への売付額 — (—)
利害関係人との取引状況の内訳		
スターツデベロップメント株式会社	4,881,900 (100.0%)	—
合計	4,881,900 (100.0%)	—

(2) 支払手数料

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	24,282	スターツアメニティー株式会社	24,282	100
修繕工事費	22,336	スターツアメニティー株式会社	22,336	100
保守点検費	20,169	スターツアメニティー株式会社	20,169	100
広告宣伝費	12,609	スターツアメニティー株式会社	12,609	100
更新手数料	3,486	スターツアメニティー株式会社	3,486	100

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のあるスターツアメニティー株式会社について、上記の通り記載しております。

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社(スターツアセットマネジメント投信株式会社)は、証券業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、III. 貸借対照表、IV. 損益計算書、V. 投資主資本等変動計算書、VI. 注記表及びVII. 金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

2 その他

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

貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成18年10月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年4月30日現在)	
	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)
資産の部				
Ⅰ 流動資産				
現金及び預金	443,270		18,189	
信託現金及び信託預金 ※1	418,076		350,895	
営業未収入金	3,835		3,846	
前払費用	28,154		26,486	
繰延税金資産	19		29	
未収消費税等	6,698		19,581	
その他流動資産	1,322		1,115	
流動資産合計	901,377	6.4	420,144	5.0
Ⅱ 固定資産				
1.有形固定資産				
信託建物 ※1	5,586,991		3,770,586	
減価償却累計額	97,479	5,489,512	34,024	3,736,562
信託構築物 ※1	86,016		28,939	
減価償却累計額	3,270	82,745	716	28,223
信託工具器具備品 ※1	9,136		173	
減価償却累計額	186	8,949	6	166
信託土地 ※1	7,498,372		4,248,519	
有形固定資産合計	13,079,580	93.2	8,013,471	94.4
2.投資その他の資産				
差入敷金保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	33,408		40,973	
投資その他の資産合計	43,408	0.3	50,973	0.6
固定資産合計	13,122,988	93.5	8,064,444	95.0
Ⅲ 繰延資産				
新投資口発行費	14,691		—	
繰延資産計	14,691	0.1	—	—
資 産 合 計	14,039,057	100.0	8,484,589	100.0

期 別 科 目	当 期 (平成18年10月31日現在)		前 期 (ご参考) (平成18年4月30日現在)	
	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)
負債の部				
Ⅰ 流動負債				
営業未払金	18,111		9,464	
未払金	53,394		63,587	
未払費用	30,439		14,757	
未払法人税等	983		1,467	
前受金	210		—	
その他流動負債	13		14	
流動負債合計	103,153	0.8	89,291	1.0
Ⅱ 固定負債				
長期借入金 ※1	6,620,000		3,920,000	
信託預り敷金保証金	166,389		125,291	
固定負債合計	6,786,389	48.3	4,045,291	47.7
負債合計	6,889,542	49.1	4,134,582	48.7
純資産の部 ※3				
Ⅰ 投資主資本				
1.出資総額				
出資総額	6,930,929	49.4	—	—
2.剰余金				
当期末処分利益	218,586		—	
剰余金合計	218,586	1.5	—	—
投資主資本合計	7,149,515	50.9	—	—
純資産合計	7,149,515	50.9	—	—
負債・純資産合計	14,039,057	100.0	—	—
出資の部 ※3				
Ⅰ 出資総額				
出資総額 ※2	—		4,259,130	50.2
Ⅱ 剰余金				
当期末処分利益	—		90,876	
剰余金合計	—	—	90,876	1.1
出資合計	—	—	4,350,006	51.3
負債・出資合計	—	—	8,484,589	100.0

損益計算書

期 別 科 目	当 期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕		前 期（ご参考） 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕	
	金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)
1.営業収益				
賃貸事業収入 ※1	564,925	564,925	311,320	311,320
2.営業費用				
賃貸事業費用 ※1	198,948		105,005	
資産運用報酬	50,846		25,022	
資産保管委託報酬	4,487		6,173	
一般事務委託報酬	13,176		14,248	
役員報酬	2,400		4,800	
その他営業費用	25,348	295,207	1,409	156,659
営業利益金額		269,718		154,661
3.営業外収益				
受取利息	58		1	
還付加算金	213	272	14,481	14,483
4.営業外費用				
支払利息	33,469		14,757	
融資関連費用	12,838		7,094	
新投資口発行費	—		2,311	
新投資口公開関連費	—		24,317	
新投資口発行費償却	2,938		—	
創業費償却	—		28,350	
その他	1,156	50,402	—	76,830
経常利益金額		219,588		92,314
税引前当期純利益金額		219,588		92,314
法人税、住民税及び事業税	995		1,468	
法人税等調整額	10	1,005	△ 29	1,438
当期純利益金額		218,582		90,876
前期繰越利益		3		—
当期末処分利益		218,586		90,876

投資主資本等変動計算書

当期（自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	
前期末残高	4,259,130	90,876	4,350,006	4,350,006
当期変動額				
新投資口の発行	2,671,799	—	2,671,799	2,671,799
剰余金の分配	—	△ 90,872	△ 90,872	△ 90,872
当期純利益金額	—	218,582	218,582	218,582
当期変動額合計	2,671,799	127,709	2,799,508	2,799,508
当期末残高	6,930,929	218,586	7,149,515	7,149,515

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づき、投資主資本等変動計算書を作成しています。

〔注記表〕
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 科目	当期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕	前期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 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あります。 信託建物 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 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あります。 信託建物 15～62年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6年 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	① ②新投資口発行費 3年間で均等額を償却しております。 なお、平成18年5月1日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年5月1日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、105,853千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、105,853千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。 (会計処理の変更) 従来、新投資口発行費は支出時に全額費用として処理していましたが、当期から、投資法人においても「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第19号 平成18年8月11日)に従い、繰延資産として処理することが認められるようになったことを契機として、支出の効果が及ぶ期間並びに期間損益の適正化を考慮して、新投資口の発行に際して支出した金額については、当事業年度より繰延資産(新投資口発行費)として3年間で均等償却することと致しました。この結果、支出時に全額費用として処理する方法によった場合と比較して、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は、それぞれ14,691千円増加しております。	①創業費 支出時に全額費用として処理しております。 ②新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。 なお、平成17年11月29日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年11月29日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、216,000千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」という。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、216,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産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	固定資産税等の処理方法 同左

期別 科目	当期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕	前期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕
	事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。	
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しております。 なお、該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。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、 信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金 ② ③消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②固定資産の減損に係る会計基準 固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号)が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。 これによる損益に与える影響はありません。 ③消費税等の処理方法 同左

〔会計方針の変更に関する注記〕

期別 科目	当期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕	前期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	当期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。なお、従来の「出資の部」の合計に相当する金額は7,149,515千円です。	

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成18年10月31日現在)	前 期 (平成18年4月30日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 418,076 信託建物 5,489,512 信託構築物 82,745 信託工具器具備品 8,949 信託土地 7,498,372 合計 13,497,657	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 350,895 信託建物 3,736,562 信託構築物 28,223 信託工具器具備品 166 信託土地 4,248,519 合計 8,364,367
担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 長期借入金 6,620,000 合計 6,620,000	担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 長期借入金 3,920,000 合計 3,920,000
	※2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 22,377口
※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	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

当 期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前 期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30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 賃貸事業収入 賃貸料 478,149 共益費 30,884 駐車場収入 20,429 付帯収入 31 その他賃料収入 35,430 不動産賃貸事業収益合計 564,925 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 44,451 修繕費 22,336 公租公課 19,126 信託報酬 13,888 水道光熱費 12,492 損害保険料 3,429 減価償却費 66,189 その他賃貸事業費用 17,034 不動産賃貸事業費用合計 198,948 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 365,977	※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 賃貸事業収入 賃貸料 257,104 共益費 17,586 駐車場収入 11,242 付帯収入 26 その他賃料収入 25,360 不動産賃貸事業収益合計 311,320 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 25,620 修繕費 11,893 公租公課 5,668 信託報酬 8,197 水道光熱費 7,012 損害保険料 2,724 減価償却費 34,747 その他賃貸事業費用 9,141 不動産賃貸事業費用合計 105,005 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 206,314

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (平成18年10月31日現在)	前 期 (平成18年4月30日現在)
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総口数 2,000,000口 発行済投資口数 36,877口	

(税効果会計に関する注記)

当 期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前 期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 19 繰延税金資産合計 19 (繰延税金資産の純額) 19	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 29 繰延税金資産合計 29 (繰延税金資産の純額) 29
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 (調整) 39.39 支払分配金の損金算入額 △39.21 その他 0.28 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.46	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 (調整) 39.39 支払分配金の損金算入額 △38.77 その他 0.94 税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.56

(1口当たり情報に関する注記)

当期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
1口当たり純資産額 193,875円 1口当たり当期純利益金額 5,954円	1口当たり純資産額 194,396円 1口当たり当期純利益金額 9,237円 (4,062円)
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、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いません。	1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成17年12月1日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しています。 また、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いません。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、前期の1口当たり当期純利益金額については、実際に運用を開始した日である平成17年12月1日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定していますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しています。

当期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
当期純利益金額(千円) 218,582 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) 212,582 期中平均投資口数(口) 36,714	当期純利益金額(千円) 90,876 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) 90,876 期中平均投資口数(口) 9,838 (22,372)

(重要な後発事象に関する注記)

当期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
<p>1.投資口の追加発行 平成18年10月27日及び平成18年11月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成18年11月21日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年12月19日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は11,574,059,000円、発行済投資口数は63,577口となっております。</p> <p>(1)公募による新投資口発行(一般募集) ①発行新投資口数 : 25,700口 ②発行価格 : 1口当たり181,300円 ③発行価格の総額 : 4,659,410,000円 ④発行価額 : 1口当たり173,900円 ⑤発行価額の総額 : 4,469,230,000円 ⑥払込期日 : 平成18年11月21日 ⑦分配金起算日 : 平成18年11月1日</p> <p>(2)第三者割当による新投資口発行 ①発行新投資口数 : 1,000口(上限) ②発行価額 : 1口当たり173,900円 ③発行価額の総額 : 173,900,000(上限)円 ④払込期日 : 平成18年12月19日 ⑤分配金起算日 : 平成18年11月1日</p>	<p>1.投資口の追加発行 平成18年4月6日及び平成18年4月21日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成18年5月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年5月31日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は6,930,929,000円、発行済投資口数は36,877口となっております。</p> <p>(1)公募による新投資口発行(一般募集) ①発行新投資口数 : 13,500口 ②発行価格 : 1口当たり192,103円 ③発行価格の総額 : 2,593,390,500円 ④発行価額 : 1口当たり184,262円 ⑤発行価額の総額 : 2,487,537,000円 ⑥払込期日 : 平成18年5月1日 ⑦分配金起算日 : 平成18年5月1日</p> <p>(2)第三者割当による新投資口発行 ①発行新投資口数 : 1,000口 ②発行価額 : 1口当たり184,262円 ③発行価額の総額 : 184,262,000円 ④払込期日 : 平成18年5月31日 ⑤分配金起算日 : 平成18年5月1日</p>

当期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
<p>2.資金の借入れ 平成18年11月22日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 【タムローン】 ①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行 ②借入金額 : 4,880百万円 ③利率 : 1.09182% : 1.7%固定(りそな銀行及びあおぞら銀行からの12億円につき) ④借入実行日 : 平成18年11月22日 ⑤返済期日 : 平成20年11月21日 ⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>3.資産の取得 本投資法人では、第2期末(平成18年10月31日)後、以下の物件を取得しています。 ①プロシード都立大学II (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 772,200千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都目黒区平町一丁目2番3号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地420.14㎡ 建物1,002.09㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成18年9月7日 総賃貸可能面積 : 831.74㎡</p> <p>②プロシード本所吾妻橋 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 339,800千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都墨田区東駒形四丁目15番13号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地200.49㎡ 建物662.27㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成18年7月7日 総賃貸可能面積 : 570.53㎡</p> <p>③プロシード目黒青葉台 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 466,700千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都目黒区青葉台三丁目5番2号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地159.17㎡ 建物533.76㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 建築時期 : 平成15年3月27日 総賃貸可能面積 : 485.15㎡</p>	<p>2.資金の借入れ 平成18年5月2日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 【タムローン】 ①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 ②借入金額 : 2,700百万円 ③利率 : 0.85273% ④借入実行日 : 平成18年5月2日 ⑤返済期日 : 平成21年5月1日 ⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>3.資産の取得 本投資法人では、第1期末(平成18年4月30日)後、以下の物件を取得しています。 ①プロシード松濤 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 937,400千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都渋谷区松濤二丁目3番11号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地236.62㎡ 建物978.24㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期 : 平成17年11月18日 総賃貸可能面積 : 890.22㎡</p> <p>②プロシード参宮橋 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 497,600千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都渋谷区代々木三丁目57番10号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地221.93㎡ 建物605.19㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成17年7月22日 総賃貸可能面積 : 527.88㎡</p> <p>③バレス浦安 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 431,400千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県浦安市富士見一丁目2番1号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地1,067.00㎡ 建物1,957.08㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 平成4年6月4日 総賃貸可能面積 : 1,792.37㎡</p>

当期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
<p>④プロシード杉並宮前 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 454,900千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都杉並区宮前一丁目15番12号 用途 : 共同住宅・駐輪場 面積 : 土地362.26㎡ 建物762.11㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期 : 平成16年1月26日 総賃貸可能面積 : 680.50㎡</p> <p>⑤プロシード両国 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 443,900千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都墨田区緑一丁目20番4号 用途 : 共同住宅・駐輪場 面積 : 土地255.90㎡ 建物870.55㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成15年3月15日 総賃貸可能面積 : 702.54㎡</p> <p>⑥プロシード三田 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 1,537,200千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都港区芝二丁目30番9号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地410.34㎡ 建物1,699.48㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期 : 平成18年2月6日 総賃貸可能面積 : 1,500.57㎡</p> <p>⑦プロシード中野新橋 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 638,800千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都中野区弥生町二丁目13番8号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地353.74㎡ 建物1,047.01㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 平成4年9月24日 総賃貸可能面積 : 849.08㎡</p> <p>⑧プロシード亀戸 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 339,000千円 取得日 : 平成18年11月22日</p>	<p>④ワコーレ新小岩II (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 465,200千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都江戸川区松島二丁目31番4号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地600.33㎡ 建物1,772.07㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成3年3月15日 総賃貸可能面積 : 1,629.07㎡</p> <p>⑤サンフォレストI (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 383,600千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県八千代市緑が丘二丁目9番 用途 : 共同住宅 面積 : 土地2,378.67㎡ 建物1,854.26㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 建築時期 : 平成9年2月12日 総賃貸可能面積 : 1,805.76㎡</p> <p>⑥サンフォレストII (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 339,000千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地2,328.81㎡ 建物1,655.29㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 建築時期 : 平成9年2月12日 総賃貸可能面積 : 1,605.12㎡</p> <p>⑦プロシード都立大学 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 790,400千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都目黒区八雲一丁目5番8号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地215.01㎡ 建物894.23㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 建築時期 : 平成18年3月13日 総賃貸可能面積 : 808.65㎡</p> <p>⑧プロシード太閤通 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 403,400千円 取得日 : 平成18年5月2日</p>

当期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
<p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都江東区亀戸九丁目5番13号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地384.01㎡ 建物907.02㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期 : 平成6年3月23日 総賃貸可能面積 : 853.98㎡</p> <p>⑨プロシード高田馬場 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 223,700千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地202.37㎡ 建物331.68㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年10月24日 総賃貸可能面積 : 278.36㎡</p> <p>⑩プロシード新高円寺 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 742,100千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地639.58㎡ 建物1,166.74㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 平成2年8月31日 総賃貸可能面積 : 1,040.24㎡</p> <p>⑪プロシード高円寺南 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 277,400千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地217.98㎡ 建物380.45㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成元年10月2日 総賃貸可能面積 : 337.05㎡</p> <p>⑫プロシード蓮根 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 284,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都板橋区蓮根一丁目11番10号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地398.37㎡ 建物694.81㎡</p>	<p>(取得資産の概要) 所在地 : 愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地 用途 : 共同住宅 面積 : 土地295.70㎡ 建物1,249.15㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成18年3月15日 総賃貸可能面積 : 1,132.40㎡</p> <p>⑨コローレ (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 208,500千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地832.75㎡ 建物1,320.46㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 平成10年2月13日 総賃貸可能面積 : 1,140.00㎡</p> <p>⑩αネクスト那珂川 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 150,400千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地 用途 : 共同住宅 面積 : 土地791.35㎡ 建物1,502.32㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期 : 平成2年7月24日 総賃貸可能面積 : 1,414.96㎡</p> <p>⑪プロシード穂波町 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 275,000千円 取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要) 所在地 : 愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目55番地 用途 : 共同住宅 面積 : 土地381.19㎡ 建物640.46㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成18年3月27日 総賃貸可能面積 : 619.68㎡</p>

当 期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前 期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年7月17日 総賃貸可能面積 : 587.13㎡	
⑬ プロシード大井町 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 944,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都品川区東大井五丁目8番9号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地485.66㎡ 建物1,430.25㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 建築時期 : 平成4年4月13日 総賃貸可能面積 : 959.00㎡	
⑭ プロシード十条 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 533,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都北区上十条四丁目9番17号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地366.72㎡ 建物1,410.71㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 建築時期 : 平成元年6月15日 総賃貸可能面積 : 1,206.90㎡	
⑮ プロシード白楽 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 241,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地581.53㎡ 建物457.19㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 建築時期 : 平成3年7月19日 総賃貸可能面積 : 445.16㎡	
⑯ プロシード新丸子 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 635,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24 用途 : 共同住宅 面積 : 土地479.73㎡ 建物928.22㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 昭和63年9月12日 総賃貸可能面積 : 759.00㎡	

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	当 期 〔自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日〕	前 期 〔自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日〕
I 当期末処分利益	218,586,103円	90,876,356円
II 分配金の額	218,569,979円	90,872,997円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,927円)	(4,061円)
III 次期繰越利益	16,124円	3,359円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、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76条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口36,877口の整数倍の最大値となる218,569,979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、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、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76条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口22,377口の整数倍の最大値となる90,872,997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、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成 18 年 12 月 20 日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 長澤正浩
業務執行社員

指定社員 公認会計士 貞廣篤典
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の平成18年5月1日から平成18年10月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」2. 繰延資産の処理方法に記載されているとおり、投資法人は新投資口発行費について、従来、支出時に全額費用処理していたが、当営業期間より、3年間で均等償却する方法に変更している。

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資口の追加発行、資金の借入、資産の取得を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科目	期別	前期
	当期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕	〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕
	金額(千円)	金額(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	219,588	92,314
減価償却費	66,189	34,747
新投資口発行費償却	2,938	—
受取利息	△ 58	△ 1
支払利息	33,469	14,757
営業未収入金の増加・減少額	11	△ 3,846
前払費用の増加・減少額	△ 1,667	△ 26,486
未収消費税等の増加・減少額	12,882	△ 19,581
営業未払金の増加・減少額	8,647	9,464
未払金の増加・減少額	△ 13,137	63,587
長期前払費用の増加・減少額	7,565	△ 40,973
その他	2	△ 1,101
小計	336,429	122,880
利息の受取額	58	1
利息の支払額	△ 17,787	—
法人税等の支払額	△ 1,479	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	317,221	122,882
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,132,298	△ 8,048,218
差入敷金保証金の支出	—	△ 10,000
信託預り敷金保証金の収入	65,032	137,443
信託預り敷金保証金の支出	△ 23,934	△ 12,152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,091,200	△ 7,932,927
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入	2,700,000	3,920,000
投資口の発行による収入	2,671,799	4,259,130
新投資口発行費による支出	△ 17,629	—
分配金の支払額	△ 87,928	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,266,241	8,179,130
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	492,262	369,084
V 現金及び現金同等物の期首残高	369,084	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	861,347	369,084

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

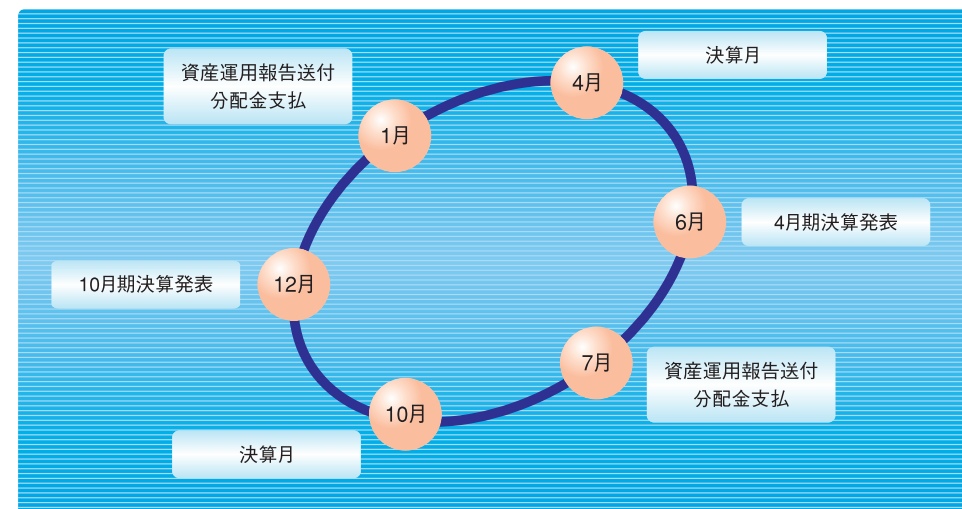
期別 項目	当期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕	前期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

当期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕	前期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成18年10月31日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成18年4月30日現在)
現金及び預金 443,270	現金及び預金 18,189
信託現金及び信託預金 418,076	信託現金及び信託預金 350,895
現金及び現金同等物 861,347	現金及び現金同等物 369,084

投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)

■ ホームページのご案内
<http://www.sp-inv.co.jp>

■ 住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。

■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本店窓口にてお受け取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡下さい。