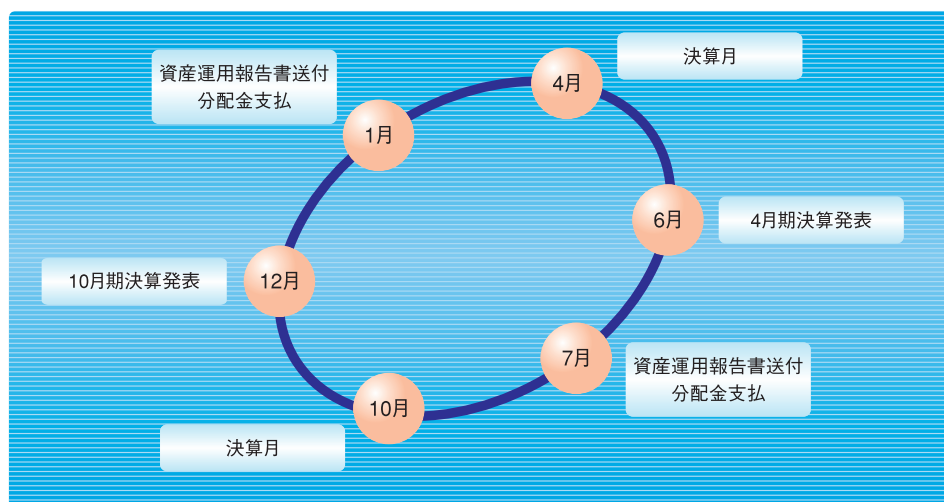


投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)



第1期 資産運用報告書

自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日

- I. 投資法人の概要
- II. 資産運用報告書
- III. 貸借対照表
- IV. 損益計算書
- V. 金銭の分配に係る計算書
- VI. 会計監査人の監査報告書
- VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

■ ホームページのご案内

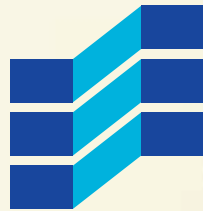
<http://www.sp-inv.co.jp>

■ 住所等の変更手続きについて

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いただくか、同銀行の本支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。



Starts Proceed Investment Corporation

スタート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	・ 決算後取得資産	12
・ ご挨拶	1	・ 投資口の状況	18
・ 決算ハイライト	1	・ 資産運用会社の概要	19
・ 本投資法人の特色	2	・ 投資法人の概要	19
・ ポートフォリオ構築方針	3	II. 資産運用報告書	20
・ スターツグループとの協力関係	4	III. 貸借対照表	35
・ 外部成長戦略	6	IV. 損益計算書	37
・ 内部成長戦略	6	V. 金銭の分配に係る計算書	42
・ ポートフォリオデータ	7	VI. 会計監査人の監査報告書	43
・ 物件一覧	8	VII. キャッシュ・フロー計算書(参考資料)	44
・ ポートフォリオマップ	10		

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は平成17年11月30日に株式会社ジャスダック証券取引所に、投資法人として初めて上場し、

このたび第1期(平成18年4月期)の決算を迎えることができましたので、第1期の営業の概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、上場時に取得を予定しておりました25物件を予定通り取得致しました。

第1期中は、財務面にも配慮して、その他の物件の取得を行わず、稼働率の上昇等の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1期は、営業収益311百万円、経常利益92百万円、当期純利益90百万円を計上し、分配金は、投資口一口当たり4,061円となりました。

第2期以降は、内部成長のみならず、外部成長も並行して行い、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。



スタートプロシード投資法人
執行役員

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1期(平成17年5月2日～平成18年4月30日)	
営業収益	311百万円
経常利益	92百万円
当期純利益	90百万円
総資産額	8,484百万円
純資産額	4,350百万円
一口当たり分配金 4,061円	

(注1) 第1期の実質運用日数は151日です。

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性

本投資法人では、最も需要の安定している平均的な世帯を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、安定的な運用を継続的に行うことを狙っています。

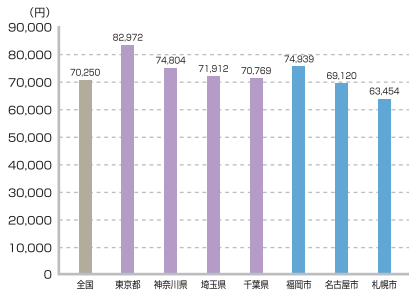
□ 民間借家の全国平均賃料は約70,000円

民間借家(非木造)の全国平均賃料は70,250円となっております。本投資法人では、各エリアにおける適正な賃料設定がなされた平均的な賃貸住宅に投資を行うことにより、将来における賃料の変動リスクの軽減を目指します。

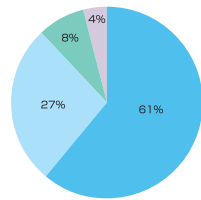
□ 民間借家(非木造)に住む世帯の約88%が世帯年収700万円未満

賃貸住宅に住む世帯の多くが、世帯年収700万円未満の世帯となっています。本投資法人では、この最も需要の多い入居者層に対応する平均的な賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、需要の変動リスクを軽減することを狙っています。

<民間借家(非木造)の地域別家賃>



<民間借家(非木造)における世帯年収別比率(全国平均)>



■ 400万円未満 ■ 400万円～700万円未満 ■ 700万円～1000万円未満 ■ 1000万円以上

(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)

□ 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設定賃料^(注1)(賃料+共益費)は、シングルタイプ60,109(円/戸)、DINKSタイプ73,901(円/戸)、ファミリータイプ115,236(円/戸)、その他^(注2)211,285(円/戸)、となっており、全体の平均設定賃料は82,689(円/戸)となっています。

<ポートフォリオの間取り別平均設定賃料>

タイプ	平均設定賃料(円/戸)
シングルタイプ	60,109
DINKSタイプ	73,901
ファミリータイプ	115,236
その他	211,285
全体平均	82,689

(平成18年4月30日現在)

(注1) 「平均設定賃料」とは、設定賃料の合計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。

■ 「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ

本投資法人の「住まい」の基本概念

「地域毎の経済・社会動向が反映された賃貸住宅市場における多様なライフスタイル、ライフステージに裏付けされた居住空間」

スタートグループとの協力関係

- スタートグループの情報収集・分析力を活かした賃貸住宅市場の実態分析、入居者ニーズの分析
- スタートグループとの協力関係による多様なソーシングアプローチ
- 効率性を追求したプロパティマネジメント業務の一貫した業務体制の構築
- プロパティマネジメント業務との緊密な連携を企図したリーシング業務の再委託体制の構築

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

空室リスク・賃料未収リスクを考慮したポートフォリオの構築

入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

不動産市場の中での競争優位性

運用資産の着実な成長と安定した収益の確保

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、賃貸住宅市場の動向を踏まえつつ、各用途・住戸タイプにおける各種リスクの軽減、地域毎の賃貸住宅需要における経済・社会動向に留意し、用途別・地域別・住戸タイプ別のポートフォリオ構築方針を定めます。具体的には以下のとおりです。

■ 用途別ポートフォリオ方針

投資対象	特徴	価格比率
① 賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。専門のオペレーターに運営を委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した住宅(又は寮)もこの中に含まれます。	80%以上
② マンスリーマンション(=短期滞在マンション)	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	15%以内
③ サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
④ ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	10%以内
⑤ 高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	

(注) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとします。但し、店舗併用共同住宅については、賃貸住宅の面積が建物全体の70%程度以上を占める物件に限定します。

■ 地域別ポートフォリオ方針

地域区分	価格比率
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市(上記に含まれる都市を除く)	20%以内
地方主要都市(県庁所在地等)	10%以内

(注1) 首都圏主要都市とは、東京23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び前記都市への通勤圏内(概ね半径20km圏内)の地域と定義します。

(注2) この表にない地域であっても、政令指定都市又は地方主要都市への通勤圏内(概ね半径20km圏内)と判断できる場合はそれぞれの地域に組入れ可能とします。

■ 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

住戸タイプ区分	特徴	面積比率
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <間取り> ワンルーム、1K、1DK <専有面積> 18㎡～28㎡程度	20%～35%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <間取り> 1LDK、2DK <専有面積> 28㎡～45㎡程度	10%～20%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供がいる家族世帯 <想定入居人員> 2人以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上 <専有面積> 45㎡程度以上	45%～55%

(注1) 物件毎に周辺のエリア性を考慮して検討の上、個別物件の選定の適否を判断します。なお、住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくとします。

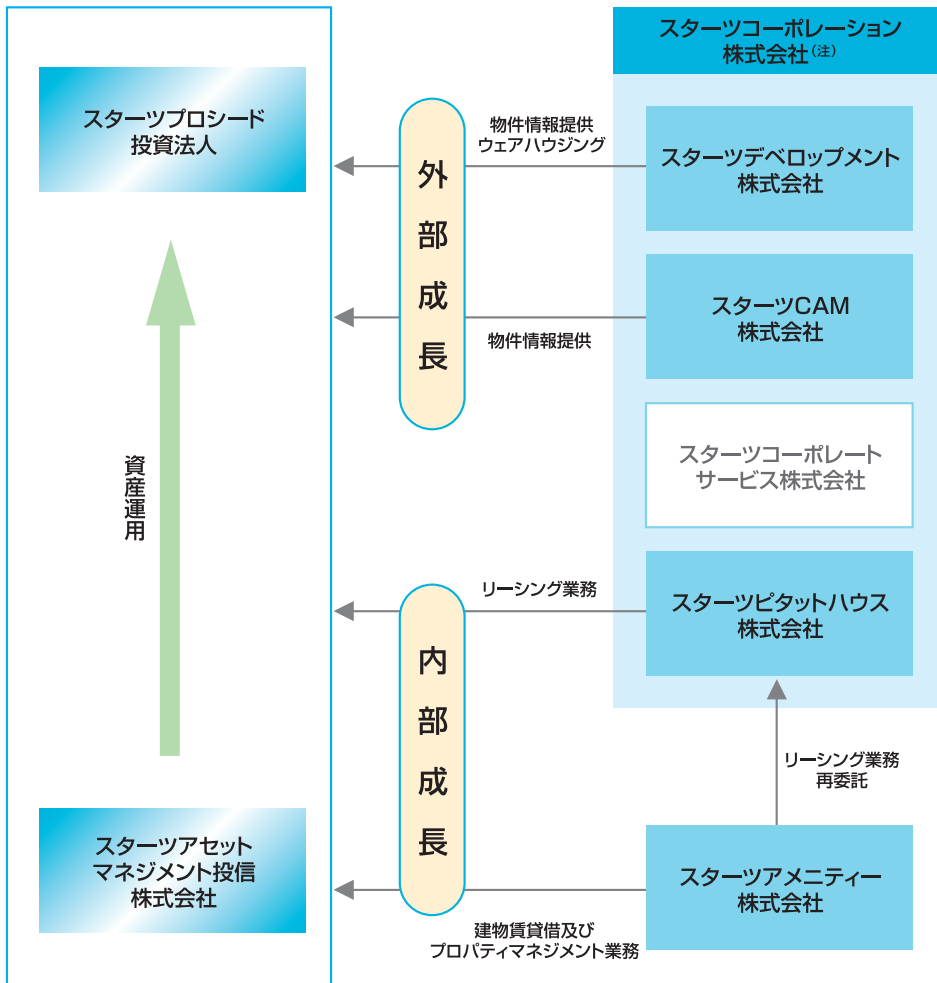
(注2) 上記「用途別ポートフォリオ方針」所定の④ホテル、⑤高齢者向け施設については専有面積によって区分し、それぞれのタイプとして割合を算出します。

(注3) 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一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

スタートグループとの協力関係

■ スタートグループとの協力関係

本投資法人は、資産運用会社（スタートアセットマネジメント投信株式会社）とスタートグループとの間のパイプラインサポート契約、物件情報提供契約等を通じて、スタートグループと広範な協力関係を構築しております。かかる協力関係の下で、スタートグループ各社の役割・特徴を活かし、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。



(注) スタートコーポレーション株式会社は、(スタートデベロップメント株式会社、スタートCAM株式会社、スタートコーポレートサービス株式会社、スタートピットハウス株式会社) 4社の持株会社です。

■ スタートグループの概要

資産有効活用コンサルティングを伴う賃貸住宅等の建設等を行うスタートCAM株式会社、不動産営業店舗「ピットハウス」による不動産仲介事業を行うスタートピットハウス株式会社、分譲住宅の企画、開発及び販売等を行うスタートデベロップメント株式会社等を中心とした、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業及び高齢者介護事業などを営む30社の会社で構成される企業グループです。

建設不動産管理事業・分譲事業

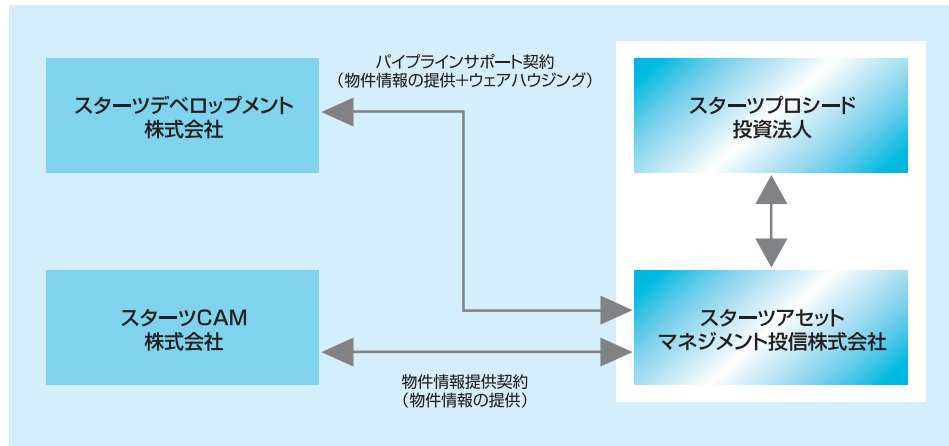
- 土地活用・建設事業**
 スタートCAM株式会社
 - ・土地有効活用提案
 - ・建物企画・設計・施工
 - ・免震構造賃貸マンション
 - ・ペット対応マンション
 - ・デザイナーズマンション
 - ・単身女性向け賃貸マンション
- 分譲事業**
 スタートデベロップメント株式会社
 - ・戸建分譲
 - ・マンション分譲
 - ・マンション・戸建の複合開発
 - ・投資用物件の開発・販売
 - ・ビフォーサービス
- 賃貸・売買事業**
 スタートピットハウス株式会社
 - ・賃貸仲介
 - ・売買仲介
 - ・マイホームオークション
 - ・インバスターズオークション
- 不動産管理事業**
 スタートアメンティエ株式会社
 - ・家賃管理
 - ・建物保守
 - ・営繕工事
 - ・顧客対応
 - ・建物リノベーション

情報交換
商品開発協力

<p>出版メディア事業</p> <p>スタート出版株式会社 (ジャズダック上場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・OZマガジン ・OZモール ・メトロミニッツ 	<p>不動産業総合支援事業</p> <p>ピットハウス ネットワーク株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産営業店舗 フランチャイズ ・IT総合不動産 サービス 	<p>コンサルティング</p> <p>株式会社 スタート総合研究所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンサルティング ・PFI事業コンペ ・セミナー企画
<p>ホテル事業</p> <p>スタートホテル開発 株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルエミオン 東京ベイ ・ホテルルミエール 葛西 	<p>高齢者支援事業</p> <p>スタートケアサービス 株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グループホーム ・有料老人ホーム ・ケアステーション 	<p>カードキーシステム</p> <p>ジャーロック株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・カードキーシステム の開発・販売

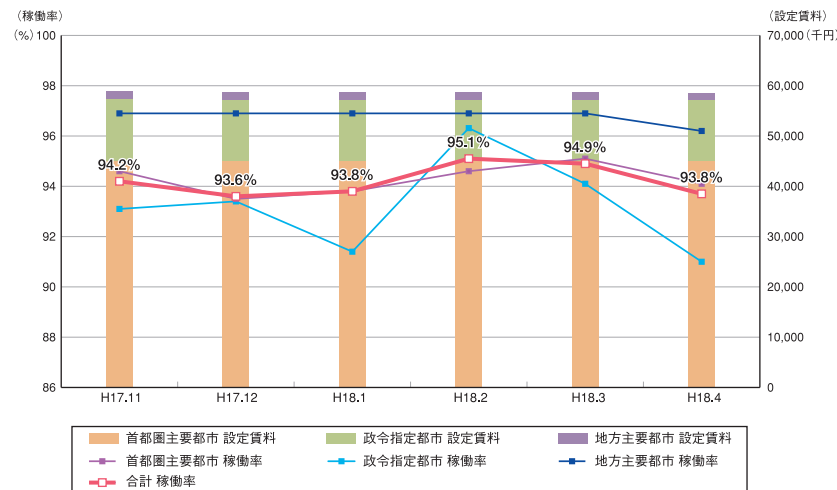
外部成長戦略

■ パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係



本投資法人は第1期中の物件取得は行いませんでしたが、第2期において、公募増資と借入により11物件(4,881,900千円)の資産を既に取得しております。

内部成長戦略



(注1)「設定賃料」は、該当する月の末日時点の、設定賃料(住宅、テナント及び共益費)を示しています。
 (注2)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、総賃貸面積に占める、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、平成17年11月分は前所有者が所有していた期間ではありますが、参考のため掲載しております。

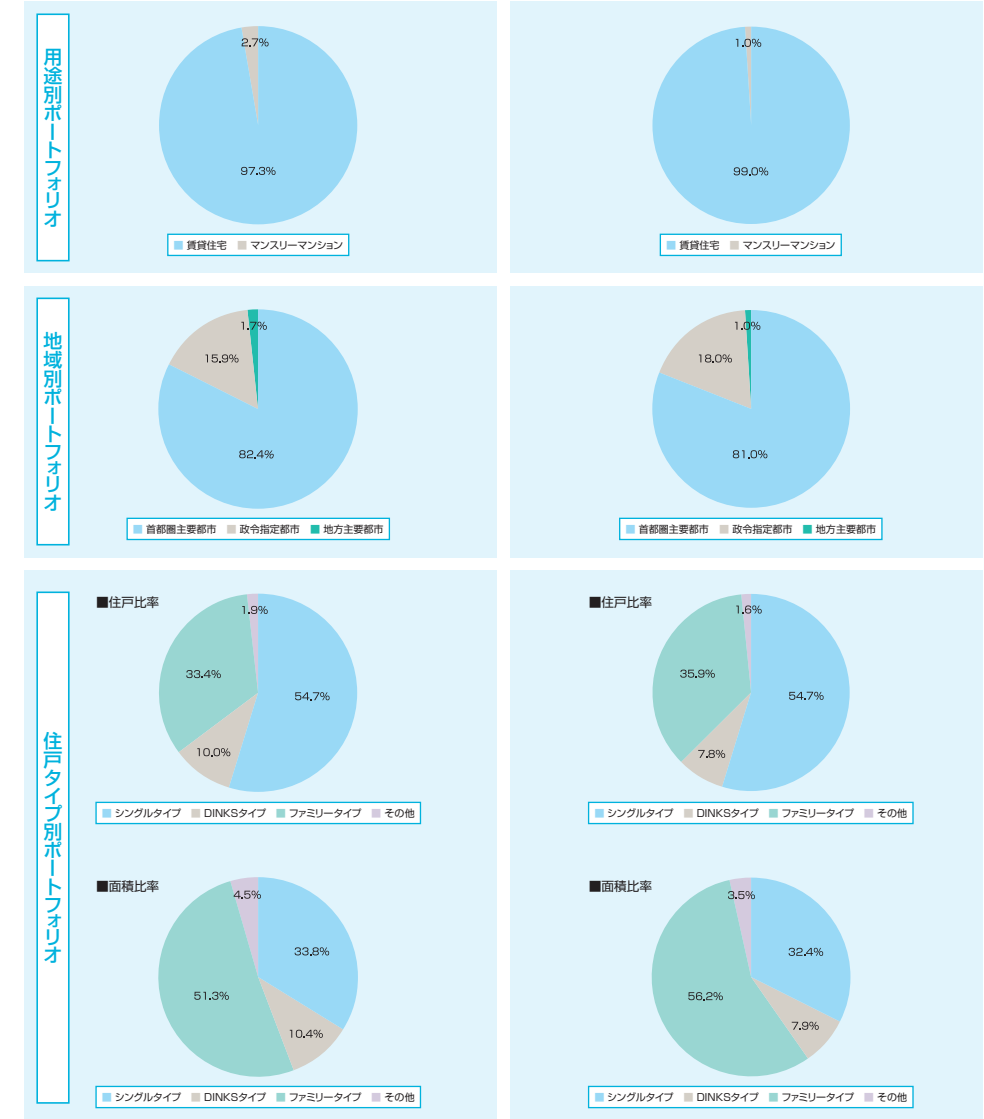
ポートフォリオデータ

平成18年4月30日現在

取得価格	7,702,900千円
物件数	25物件

決算後取得資産取得後

取得価格	12,584,800千円
物件数	36物件



物件一覧

【第1期（平成18年4月30日現在）保有物件】

物件番号	物件名	所在地	取得価格	価格比率	総賃貸可能面積	賃貸面積
C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000,000円	13.97%	3,322.17m ²	3,198.10m ²
C-2	αネクスト東陽町第1	東京都	646,700,000円	8.40%	1,085.56m ²	1,085.56m ²
C-3	αネクスト葛西	東京都	688,700,000円	8.94%	1,243.80m ²	1,243.80m ²
C-4	ブレイス三軒茶屋	東京都	555,900,000円	7.22%	1,016.75m ²	1,016.75m ²
C-5	ガナドール瑞江	東京都	602,600,000円	7.82%	2,076.68m ²	2,002.97m ²
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県	419,900,000円	5.45%	1,673.19m ²	1,542.89m ²
C-7	ベイグランデ南葛西	東京都	303,500,000円	3.94%	1,045.28m ²	772.82m ²
C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200,000円	3.36%	1,344.74m ²	1,344.74m ²
C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600,000円	4.10%	1,218.56m ²	1,096.52m ²
C-10	αネクスト本郷第6	千葉県	279,300,000円	3.63%	963.00m ²	877.50m ²
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300,000円	3.73%	1,344.74m ²	680.76m ²
C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400,000円	2.90%	1,104.84m ²	1,054.62m ²
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県	206,500,000円	2.68%	648.11m ²	627.11m ²
C-14	αネクスト船堀第4	東京都	226,100,000円	2.94%	479.52m ²	479.52m ²
C-15	ライフステージゴールド	東京都	169,400,000円	2.20%	860.55m ²	745.81m ²
C-16	αネクストせんげん台第2番館	埼玉県	86,700,000円	1.13%	695.81m ²	695.81m ²
首都圏主要都市 小計			6,346,800,000円	82.41%	19,617.51m ²	18,465.28m ²
G-1	αネクスト本通	北海道	386,000,000円	5.01%	2,615.66m ²	2,518.98m ²
G-2	αネクスト札幌第17	北海道	233,700,000円	3.03%	1,183.47m ²	1,068.91m ²
G-3	αネクスト札幌第18	北海道	204,900,000円	2.66%	1,443.20m ²	1,335.48m ²
G-4	αネクスト元町	北海道	148,700,000円	1.93%	1,120.81m ²	1,070.83m ²
G-5	αネクスト札幌第4	北海道	85,500,000円	1.11%	907.29m ²	811.72m ²
G-6	αネクスト福岡第2	福岡県	85,000,000円	1.10%	415.30m ²	327.60m ²
G-7	αネクスト福岡第1	福岡県	81,300,000円	1.06%	411.50m ²	368.40m ²
政令指定都市 小計			1,225,100,000円	15.89%	8,097.23m ²	7,501.92m ²
R-1	αネクスト松山第3	愛媛県	77,900,000円	1.01%	695.06m ²	695.06m ²
R-2	αネクスト東大畑	新潟県	53,100,000円	0.69%	296.61m ²	267.07m ²
地方主要都市 小計			131,000,000円	1.70%	991.67m ²	962.13m ²
ポートフォリオ合計			7,702,900,000円	100.00%	28,706.41m ²	26,929.33m ²

【第2期取得物件】

本投資法人は、平成18年5月2日付けで下記の11物件を取得済みです。

物件番号	物件名	所在地	取得価格	総賃貸可能面積
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400,000円	890.22m ²
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600,000円	527.88m ²
C-19	パレス浦安	千葉県	431,400,000円	1,792.37m ²
C-20	ワコーレ新小岩II	東京都	465,200,000円	1,129.07m ²
C-21	サンフォレストI	千葉県	383,600,000円	1,805.76m ²
C-22	サンフォレストII	千葉県	339,000,000円	1,605.12m ²
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400,000円	808.65m ²
首都圏主要都市 小計			3,844,600,000円	9,059.07m ²
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400,000円	1,132.40m ²
G-9	コローレ	福岡県	208,500,000円	1,140.00m ²
G-10	αネクスト那珂川	福岡県	150,400,000円	1,414.96m ²
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000,000円	619.68m ²
政令指定都市 小計			1,037,900,000円	4,307.04m ²
ポートフォリオ合計			4,881,900,000円	13,366.11m ²

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、「C」(＝首都圏主要都市)、「G」(＝政令指定都市)、「R」(＝地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「住戸タイプ」の分類中、「シングル」＝1R・1K・1DK、「DINKS」＝1LDK・2DK、「ファミリー」＝2LDK・3DK・3LDK以上として、各タイプの戸数を集計しています。また、「その他」は、店舗併用共同住宅の店舗・事務部分を1区画につき「1戸」としています。
- (注3) 全物件において、地震保険に加入しております。
- (注4) 「賃貸面積」には、平成18年4月30日現在のマスターリース会社又はエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸面積の合計を記載しています。

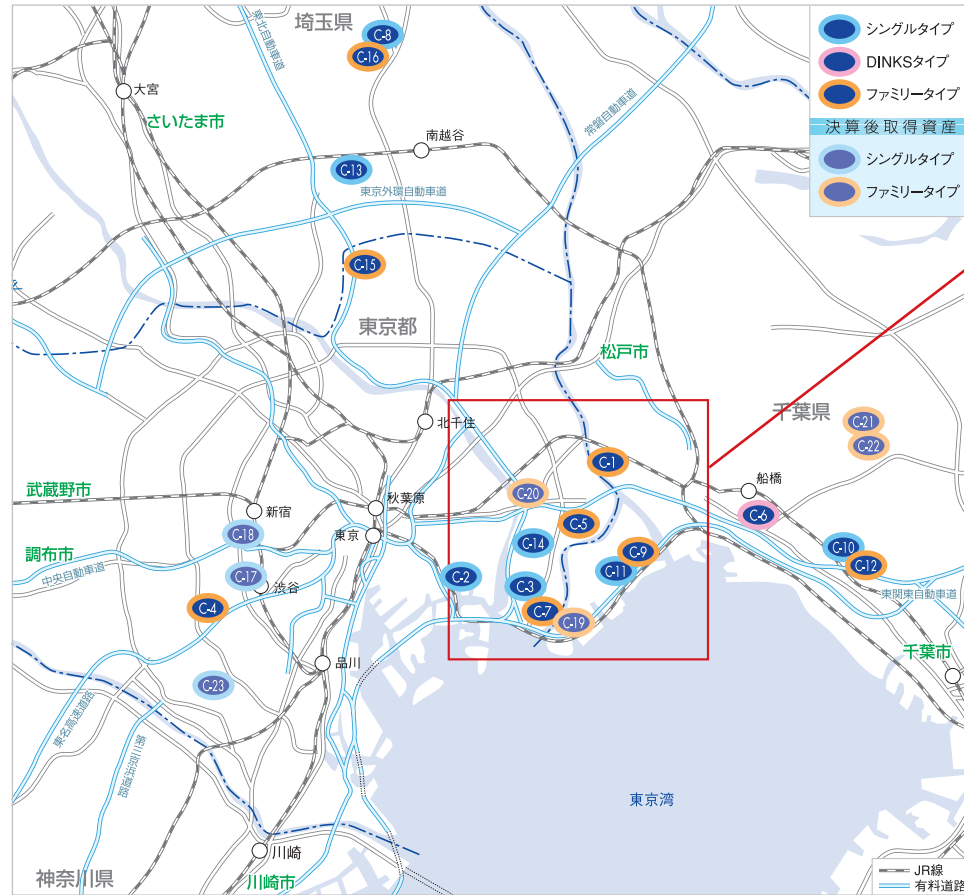
住居稼働率	平均契約賃料	住戸タイプ					駐車場	PML	建築年月日
		シングル	DINKS	ファミリー	その他	合計			
96.27%	146,214円			50戸		50戸	41台	15.7%	平成9年4月1日
100.00%	82,693円	43戸			2戸	45戸	5台	14.3%	平成15年1月31日
100.00%	75,579円	57戸				57戸	0台	13.9%	平成15年3月1日
100.00%	358,111円			8戸	1戸	9戸	8台	14.5%	平成2年6月29日
96.45%	152,954円			28戸		28戸	22台	14.3%	平成3年6月20日
92.21%	119,589円		25戸	2戸	4戸	31戸	1台	16.5%	平成3年6月24日
73.93%	139,931円			16戸		16戸	7台	16.3%	平成5年3月12日
100.00%	61,008円	43戸				43戸	10台	12.2%	平成3年5月31日
89.98%	108,944円			20戸		20戸	7台	14.5%	昭和63年3月15日
91.12%	66,395円	34戸				34戸	3台	12.5%	平成1年2月22日
81.14%	81,810円	19戸	7戸			26戸	6台	16.7%	平成2年2月6日
95.45%	84,095円			22戸		22戸	10台	10.9%	平成1年9月24日
96.76%	58,503円	29戸	1戸			30戸	14台	14.8%	平成5年3月15日
100.00%	67,726円	24戸				24戸	1台	13.2%	平成3年10月11日
86.67%	98,583円			15戸		15戸	10台	15.8%	平成6年3月10日
100.00%	69,021円			12戸		12戸	4台	14.2%	平成3年4月3日
94.13%	98,142円	249戸	33戸	173戸	7戸	462戸	149台	—	
96.30%	54,500円	42戸		24戸	1戸	67戸	37台	12.6%	平成1年3月14日
90.32%	60,006円	30戸			4戸	34戸	5台	13.5%	平成2年10月23日
92.54%	70,067円		6戸	21戸	1戸	28戸	16台	11.7%	平成3年10月21日
95.54%	44,578円	23戸	12戸			35戸	9台	14.0%	平成3年2月20日
89.47%	51,176円			19戸		19戸	6台	12.1%	平成2年12月11日
78.88%	43,200円	19戸				19戸	0台	1.2%	平成3年7月30日
89.53%	41,863円	19戸				19戸	0台	1.2%	平成3年5月1日
92.65%	54,409円	133戸	18戸	64戸	6戸	221戸	73台	—	
100.00%	55,471円		17戸			17戸	8台	13.0%	平成3年8月31日
90.04%	63,250円	6戸	3戸			9戸	4台	10.4%	平成3年11月27日
97.02%	57,720円	6戸	20戸			26戸	12台	—	
93.81%	83,382円	388戸	71戸	237戸	13戸	709戸	234台	7.8%	

シングル	住戸タイプ				駐車場	PML	建築年月日
	DINKS	ファミリー	その他	合計			
36戸	4戸			40戸	6台	11.8%	平成17年11月18日
26戸				26戸	0台	13.1%	平成17年7月22日
		20戸	1戸	21戸	8台	12.2%	平成4年6月4日
1戸	4戸	22戸		27戸	9台	19.2%	平成3年3月15日
		27戸		27戸	32台	9.6%	平成9年2月12日
		24戸		24戸	31台	9.5%	平成9年2月12日
37戸				37戸	2台	12.7%	平成18年3月13日
100戸	8戸	93戸	1戸	202戸	88台	—	
42戸			2戸	44戸	6台	12.8%	平成18年3月15日
		16戸		16戸	16台	2.3%	平成10年2月13日
24戸		14戸		38戸	21台	0.6%	平成2年7月24日
4戸		6戸		10戸	8台	12.2%	平成18年3月27日
70戸	0戸	36戸	2戸	108戸	51台	—	
170戸	8戸	129戸	3戸	310戸	139台	—	

- (注5) 「住居稼働率」は「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」により算出しています。
- (注6) 「平均契約賃料」には、平成18年4月30日現在のマスターリース会社又はエンドテナントとの賃貸借契約に基づき月額賃料(共益費は含まれますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料は含まれません。)を賃貸戸数で除した数値を記載しています。
- (注7) 「建築年月日」には、不動産登録簿簿に記載された年月日を記載しています。

ポートフォリオマップ

■ 首都圏主要都市



- | | | |
|--------------------|------------------------|------------------|
| ● C-2 αネクスト東陽町第1 | ● C-1 第1パークハウス | ■ 決算後取得資産 |
| ● C-3 αネクスト葛西 | ● C-4 プレイス三軒茶屋 | ● C-17 プロシード松濤 |
| ● C-8 αネクストせんげん台第3 | ● C-5 ガナドール瑞江 | ● C-18 プロシード参宮橋 |
| ● C-10 αネクスト本郷第6 | ● C-7 ベイグラント南葛西 | ● C-19 ハレス浦安 |
| ● C-11 ヴィラージュ南行徳 | ● C-9 サンハイツ行徳 | ● C-20 ワコーレ新小岩II |
| ● C-13 フィエルテ東川口 | ● C-12 スカイホーム本郷 | ● C-21 サンフォレストI |
| ● 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-22 サンフォレストII |
| ● C-6 リバーサイドヨロズヤ | ● C-16 αネクストせんげん台第2二番館 | ● C-23 プロシード都立大学 |

(注) 各物件の主要な住戸タイプで色分けしております。

■ 城東地区周辺



■ 政令指定都市・地方主要都市

決算後取得資産



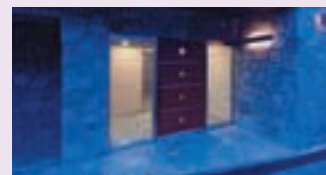
C-17 プロシード松濤

所在地 東京都渋谷区松濤二丁目
構造 / 階数 RC / 12F
敷地面積 236.62m²
延床面積 978.24m²
総賃貸可能戸数 40
総賃貸可能駐車台数 6



C-18 プロシード参宮橋

所在地 東京都渋谷区代々木三丁目
構造 / 階数 RC / 7F
敷地面積 221.93m²
延床面積 605.19m²
総賃貸可能戸数 26
総賃貸可能駐車台数 0



C-23 プロシード都立大学

所在地 東京都目黒区八雲一丁目
構造 / 階数 RC / 11F
敷地面積 215.01m²
延床面積 894.23m²
総賃貸可能戸数 37
総賃貸可能駐車台数 2

C-19 パレス浦安



所在地 千葉県浦安市富士見一丁目
構造 / 階数 RC / 5F
敷地面積 1,067.00m²
延床面積 1,957.08m²
総賃貸可能戸数 21
総賃貸可能駐車台数 8

C-20 ワコーレ新小岩Ⅱ



所在地 東京都江戸川区松島二丁目
構造 / 階数 RC / 7F
敷地面積 600.33m²
延床面積 1,772.07m²
総賃貸可能戸数 27
総賃貸可能駐車台数 9

C-21 サンフォレストⅠ



所在地 千葉県八千代市緑が丘二丁目
構造 / 階数 RC / 3F
敷地面積 2,378.67m²
延床面積 1,854.26m²
総賃貸可能戸数 27
総賃貸可能駐車台数 32

C-22 サンフォレストⅡ



所在地 千葉県八千代市緑が丘二丁目
構造 / 階数 RC / 3F
敷地面積 2,328.81m²
延床面積 1,655.29m²
総賃貸可能戸数 24
総賃貸可能駐車台数 31

上場時取得済資産

G-8 プロシード太閤通



所在地	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目
構造/階数	RC/7F
敷地面積	295.70m ²
延床面積	1,249.15m ²
総賃貸可能戸数	44
総賃貸可能駐車台数	6

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-10 αネクスト那珂川



所在地	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目
構造/階数	RC/6F
敷地面積	791.35m ²
延床面積	1,502.32m ²
総賃貸可能戸数	38
総賃貸可能駐車台数	21

G-11 プロシード穂波町



所在地	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目
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

C-1 第1パークハウス

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



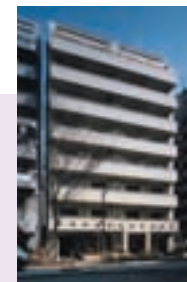
C-2 αネクスト東陽町第1

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



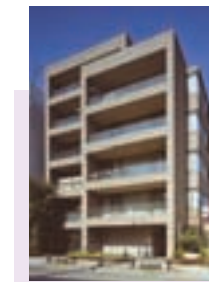
C-3 αネクスト葛西

所在地	東京都江戸川区 中葛西五丁目
構造/階数	RC/10F
敷地面積	525.85m ²
延床面積	1,700.67m ²
総賃貸可能戸数	57
総賃貸可能駐車台数	0



C-4 プライス三軒茶屋

所在地	東京都世田谷区 三軒茶屋二丁目
構造/階数	RC/6F(B1)
敷地面積	448.91m ²
延床面積	1,230.60m ²
総賃貸可能戸数	9
総賃貸可能駐車台数	8



C-5 ガナドル瑞江

所在地	東京都江戸川区 南篠崎町三丁目	延床面積	2,704.48m ²
構造/階数	RC/6F	総賃貸可能戸数	28
敷地面積	1,146.00m ²	総賃貸可能駐車台数	22



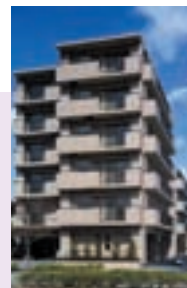
C-6 リバーサイドヨロズヤ

所在地	千葉県船橋市 宮本一丁目
構造/階数	SRC/10F
敷地面積	344.92m ²
延床面積	1,803.60m ²
総賃貸可能戸数	31
総賃貸可能駐車台数	1



C-7 ベイグランデ南葛西

所在地	東京都江戸川区 南葛西六丁目
構造/階数	RC/6F
敷地面積	626.10m ²
延床面積	1,500.35m ²
総賃貸可能戸数	16
総賃貸可能駐車台数	7



C-8 αネクストせんげん台第3

所在地	埼玉県越谷市 千間台西二丁目	延床面積	1,446.83m ²
構造/階数	RC/5F	総賃貸可能戸数	43
敷地面積	746.00m ²	総賃貸可能駐車台数	10



C-9 サンハイツ行徳

所在地 千葉県市川市入船
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 839.00m²
延床面積 1,218.56m²
総賃貸可能戸数 20
総賃貸可能駐車台数 7



C-10 αネクスト本郷第6

所在地 千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 567.00m²
延床面積 1,077.89m²
総賃貸可能戸数 34
総賃貸可能駐車台数 3



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 1,571.00m²
延床面積 3,126.08m²
総賃貸可能戸数 67
総賃貸可能駐車台数 37



G-2 αネクスト札幌第17

所在地 北海道札幌市東区北十六条東十五丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 478.04m²
延床面積 1,420.16m²
総賃貸可能戸数 34
総賃貸可能駐車台数 5



G-3 αネクスト札幌第18

所在地 北海道札幌市西区山の手三条四丁目
構造 / 階数 SRC/10F
敷地面積 814.64m²
延床面積 1,601.17m²
総賃貸可能戸数 28
総賃貸可能駐車台数 16



C-11 ヴィラージュ南行徳

所在地 千葉県市川市福栄三丁目
構造 / 階数 RC/4F (B1)
敷地面積 531.82m²
延床面積 911.24m²
総賃貸可能戸数 26
総賃貸可能駐車台数 6



C-12 スカイホーム本郷

所在地 千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目
構造 / 階数 S/4F
敷地面積 930.05m²
延床面積 1,374.99m²
総賃貸可能戸数 22
総賃貸可能駐車台数 10



G-4 αネクスト元町

所在地 北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目
構造 / 階数 RC/8F
敷地面積 431.42m²
延床面積 1,468.81m²
総賃貸可能戸数 35
総賃貸可能駐車台数 9



G-5 αネクスト札幌第4

所在地 北海道札幌市東区北二十一条東十九丁目
構造 / 階数 RC/5F
敷地面積 480.20m²
延床面積 960.34m²
総賃貸可能戸数 19
総賃貸可能駐車台数 6



G-6 αネクスト福岡第2

所在地 福岡県福岡市東区箱崎四丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 234.00m²
延床面積 450.80m²
総賃貸可能戸数 19
総賃貸可能駐車台数 0



C-13 フィエルテ東川口

所在地 埼玉県川口市戸塚東一丁目
構造 / 階数 RC/3F
敷地面積 794.25m²
延床面積 917.32m²
総賃貸可能戸数 30
総賃貸可能駐車台数 14



C-14 αネクスト船堀第4

所在地 東京都江戸川区船堀五丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 314.04m²
延床面積 627.92m²
総賃貸可能戸数 24
総賃貸可能駐車台数 1



G-7 αネクスト福岡第1

所在地 福岡県福岡市東区箱崎四丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 234.00m²
延床面積 425.94m²
総賃貸可能戸数 19
総賃貸可能駐車台数 0



R-1 αネクスト松山第3

所在地 愛媛県松山市柳味四丁目
構造 / 階数 RC/5F
敷地面積 453.08m²
延床面積 691.86m²
総賃貸可能戸数 17
総賃貸可能駐車台数 8



R-2 αネクスト東大畑

所在地 新潟県新潟市東大畑通一番町
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 212.49m²
延床面積 400.06m²
総賃貸可能戸数 9
総賃貸可能駐車台数 4



C-15 ライフステージゴールド

所在地 東京都足立区入谷二丁目
構造 / 階数 S/3F
敷地面積 920.00m²
延床面積 929.34m²
総賃貸可能戸数 15
総賃貸可能駐車台数 10



C-16 αネクストせんげん台第2二番館

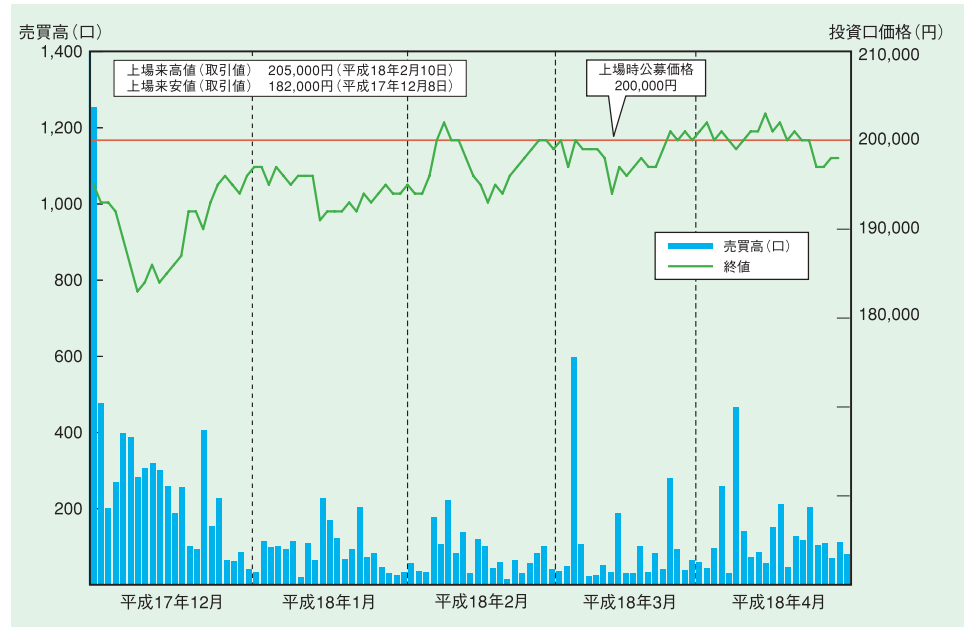
所在地 埼玉県越谷市千間台西五丁目
構造 / 階数 S/3F
敷地面積 490.69m²
延床面積 716.02m²
総賃貸可能戸数 12
総賃貸可能駐車台数 4



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4月30日までの株式会社ジャスダック証券取引所における本投資法人投資口の価格、売買高の推移(日単位)は以下の通りです。



■ 投資主の状況 (平成18年4月30日現在)

投資主数(4,461名)



投資口数(22,377口)



(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。

資産運用会社の概要

■ 名称、資本の額及び事業の内容

名称	スタートアップセットマネジメント投信株式会社
資本の額	150,000,000円(平成18年4月30日現在)
事業内容	投資法人資産運用業

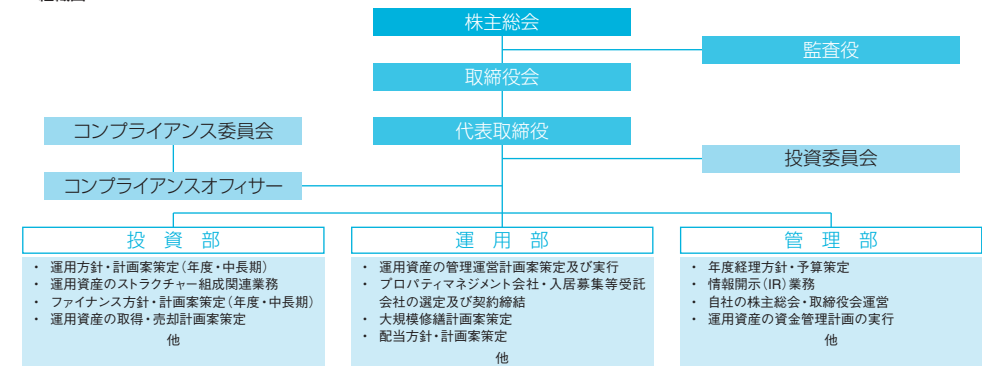
■ 沿革

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	投資信託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	株式数	比率
スタートアップアミティー株式会社	東京都江戸川区春江町四丁目5番地9	2,000株	67%
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%

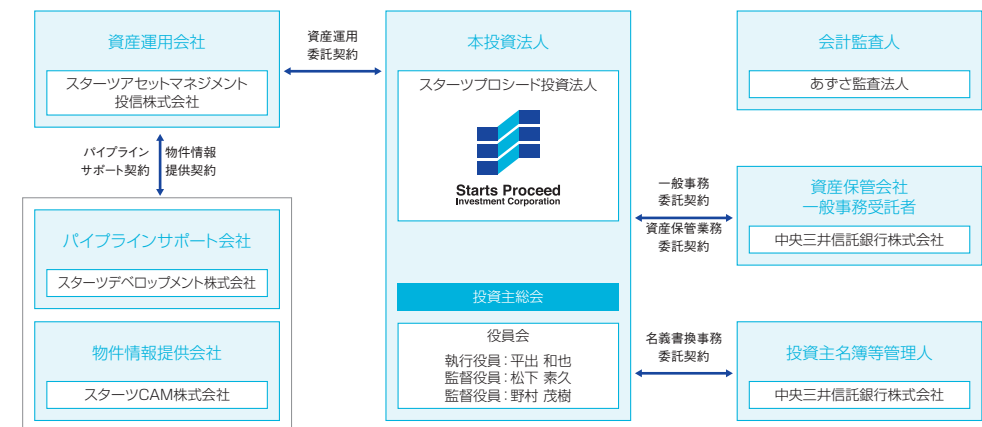
■ 組織図



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 決算年月	単位	第1期	
		自平成17年5月2日 至平成18年4月30日	
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	百万円	311	(311)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	百万円	156	(105)
営業利益	百万円	154	
経常利益	百万円	92	
当期純利益 (a)	百万円	90	
総資産額 (b)	百万円	8,484	
純資産額 (c)	百万円	4,350	
出資総額	百万円	4,259	
発行済投資口数 (d)	口	22,377	
1口当たり純資産額 (c) / (d)	円	194,396	
分配総額 (e)	百万円	90	
1口当たり分配金額 (e) / (d)	円	4,061	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,061)	
(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)	
自己資本利益率 (注2)	%	2.1 (5.1)	
自己資本比率 (c) / (b)	%	51.3	
配当性向 (注3) (e) / (a)	%	99.9	
【その他参考情報】			
投資物件数	件	25	
総賃貸可能戸数 (注3)	戸	709	
総賃貸可能面積	m ²	28,706.41	
期末稼働率 (注3)	%	93.8	
当期減価償却費	百万円	34	
当期資本的支出額	百万円	0	
賃貸NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	241	
1口当たりFFO (Funds From Operation) (注2)	円	5,613	
FFO倍率 (注2)	倍	14.5	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	9.5	
金利償却前当期純利益	百万円	140	
支払利息	百万円	14	
有利子負債総額	百万円	3,920	
期末総資産有利子負債利率	%	46.2	
当期運用日数 (注2)	日	151	

(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、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、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、スターツアセットマネジメント投信株式会社(以下「資産運用会社」という。)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、スターツ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、運用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

a. 賃貸住宅市場の動向

我が国では平成17年より人口減少社会に突入したといわれていますが、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、本投資法人は、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。以下同様とします。)の世帯の増加等により、一世帯当たりの人員数は減少を示す一方、世帯数の増加傾向は今後も継続するものと見込んでおります。

(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。

b. 賃貸住宅売買市場

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17年9月に発表した基準地価は、東京都都区部平均で、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、平成10年頃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取り、改装やテナントの入れ替えて収益性を高めてより高値に売却する手法が一般化してまいりました。さらに、平成13年に創設された不動産投資信託証券(Jリート)市場が現在では32銘柄(平成18年4月30日現在)にまで成長し、私募ファンドの拡大とも相俟って、不動産投資市場は拡大基調にあります。とりわけ、優良な投資物件の取得競争は激しさを加えています。

② 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売却届出目録見書(平成17年10月)に「取得予定資産」として記載された25物件の不動産をそれぞれ信託財産とする25個の信託受益権(以下「当初取得資産」といいます。取得価格の合計は7,702百万円(百万円未満切捨て))を平成17年12月1日に取得し、運用を開始しました。住戸タイプ別の面積比率は、ファミリータイプ51.3%、シングルタイプ33.8%、DINKSタイプ10.4%、その他4.5%となっております。また、ポートフォリオの稼働率は、期末時点で93.8%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ツ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。加えてスターツ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) 資金調達概要

本投資法人では上場後の資産の取得にあたり、平成17年11月の投資口の一般募集及び同年12月の第三者割当増資により手取金(4,109,130千円)を調達したほか、平成18年4月30日現在、総額3,920,000千円の資金を金融機関からの借入金にて調達しております。その結果、出資総額は4,259,130千円、借入総額は3,920,000千円となっております。

(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、当初取得資産にかかる25物件及び第1期末(平成18年4月30日)後に取得した後記「6. 決算後に生じた重要な事実 参考情報 (1) 資産の取得」記載の取得資産にかかる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書等(構造図を含みます。)の追加的な調査を依頼しました。その結果、竣工当時の建築基準法違反、構造計算ソフトの不正使用、構造計算書の数値等の意図的な改竄又は構造計算書と構造設計図面との不整合等の問題がある旨の指摘は、いずれの物件についても受領していません。

(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311百万円、営業利益154百万円、経常利益92百万円、当期純利益90百万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未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4,061円となりました。

3 増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額の異動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)

(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口当たり発行価額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。

【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当期の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期	第1期
決算年月	平成18年4月
最高	205,000円
最低	182,000円

4 分配金等の実績

当期(第1期)の分配金は、1口当たり4,061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	第1期
計算期間	自平成17年5月2日 至平成18年4月30日
当期末処分利益総額	90,876千円
利益留保額	3千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	90,872千円 (4,061円)
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)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—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でてきております。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、動向等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

① スタートグループとの広範な協力関係の活用

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、スタートデベロップメント株式会社との間で締結したパイプラインサポート契約及びスタートCAM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グループ(注)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CAM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・開発された単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。

(注)「スタートグループ」とは、スタートコーポレーション株式会社を中核とする「総合生活文化」企業グループです。平成18年4月30日現在において連結対象の子会社数は14社であり、持分法適用対象の関連会社はございません。以下、この企業グループを総称して「スタートグループ」といいます。

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「スタートグループ」の1社であるスタート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全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) スターツビ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

スタートビ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トグループにおいてリーシング業務を行う会社であり、スタートアメニティー株式会社がスタートビタットハウス株式会社との間の転賃借代理委託契約に基づきスタートビ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。

スタートビ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、ホスピタリティー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日開催の本投資法人の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金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。

(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口あたり192,103円
③発行価格の総額	: 2,593,390,500円
④発行価額	: 1口あたり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

(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口あたり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

(2) 資金の借入

本投資法人は、平成18年4月28日付で以下の内容の金銭消費貸借契約を締結し、平成18年5月2日付で、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額	借入方法	返済期日
株式会社りそな銀行	1,350百万円	0.85273%(変動金利) 期日一括返済・有担保	平成21年5月1日
株式会社あおぞら銀行	1,350百万円	0.85273%(変動金利) 期日一括返済・有担保	平成21年5月1日

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、第1期末までに、以下に記載の不動産信託受益権の取得を決定しています(資産取得日:平成18年5月2日)。

	①C-17プロシード松濤	②C-18プロシード参宮橋	③C-19パレス浦安
取得価格	937,400千円	497,600千円	431,400千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都渋谷区 松濤二丁目3番11号	東京都渋谷区 代々木三丁目57番10号	千葉県浦安市 富士見一丁目2番1号
敷地面積	236.62㎡	221.93㎡	1,067.00㎡
延床面積	978.24㎡	605.19㎡	1,957.08㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12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5階建
建築時期	平成17年11月18日	平成17年7月22日	平成4年6月4日
所有形態	土地:所有権、建物:所有権	土地:所有権、建物:所有権	土地:所有権、建物:所有権
総賃貸可能面積	890.22㎡	527.88㎡	1,792.37㎡
総賃貸可能戸数	40戸	26戸	21戸

	④C-20ワコレ新小岩Ⅱ	⑤C-21サンフォレストⅠ	⑥C-22サンフォレストⅡ
取得価格	465,200千円	383,600千円	339,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都江戸川区 松島二丁目31番4号	千葉県八千代市 緑が丘二丁目9番	千葉県八千代市 緑が丘二丁目8番2号
敷地面積	600.33㎡	2,378.67㎡	2,328.81㎡
延床面積	1,772.07㎡	1,854.26㎡	1,655.29㎡
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3階建	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建
建築時期	平成3年3月15日	平成9年2月12日	平成9年2月12日
所有形態	土地:所有権、建物:所有権	土地:所有権、建物:所有権	土地:所有権、建物:所有権
総賃貸可能面積	1,629.07㎡	1,805.76㎡	1,605.12㎡
総賃貸可能戸数	27戸	27戸	24戸

	⑦C-23プロシード都立大学	⑧G-8プロシード太閤通	⑨G-9コロレ
取得価格	790,400千円	403,400千円	208,500千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権	信託受益権
所在地(住居表示)	東京都目黒区 八雲一丁目5番8号	愛知県名古屋市中村区 太閤通四丁目31番地	福岡県福岡市南区 大橋三丁目15番3号
敷地面積	215.01㎡	295.70㎡	832.75㎡
延床面積	894.23㎡	1,249.15㎡	1,320.46㎡
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11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5階建
建築時期	平成18年3月13日	平成18年3月15日	平成10年2月13日
所有形態	土地:所有権、建物:所有権	土地:所有権、建物:所有権	土地:所有権、建物:所有権
総賃貸可能面積	808.65㎡	1,132.40㎡	1,140.00㎡
総賃貸可能戸数	37戸	44戸	16戸

	⑩G-10αネクスト那珂川	⑪G-11プロシード穂波町
取得価格	150,400千円	275,000千円
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地(住居表示)	福岡県筑紫郡那珂川町 片縄二丁目15番地	愛知県名古屋市中村区 穂波町三丁目55番地
敷地面積	791.35㎡	381.19㎡
延床面積	1,502.32㎡	640.46㎡
構造	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4階建
建築時期	平成2年7月24日	平成18年3月27日
所有形態	土地:所有権、建物:所有権	土地:所有権、建物:所有権
総賃貸可能面積	1,414.96㎡	619.68㎡
総賃貸可能戸数	38戸	10戸

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	第1期
	平成18年4月30日現在
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口の総数	22,377口
出資総額	4,259百万円
投資主数	4,461人

2 主要な投資主

平成18年4月30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)
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区春江町四丁目5番地9号	1,500	6.70
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	750	3.35
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1-1	400	1.78
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	1.34
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目18-11	257	1.14
— ^(注2)	— ^(注2)	250	1.11
東亞貿易株式会社	兵庫県神戸市中央区脇浜海岸通一丁目5番1号	240	1.07
ゴールドマン・サックス・ インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・ サックス証券会社東京支店)	133 FLEET STREET LONDON EC4A2BB, U.K. (東京都港区六本木六丁目10番1号六本木ビルズ森タワー)	235	1.05
— ^(注2)	— ^(注2)	200	0.89
— ^(注2)	— ^(注2)	200	0.89
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	0.89
株式会社シャルレ	兵庫県神戸市中央区港島中町七丁目7-1	200	0.89
— ^(注2)	— ^(注2)	191	0.85
— ^(注2)	— ^(注2)	175	0.78
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ートメントスクエアオフィスタワー-Z棟	135	0.60
知多信用金庫	愛知県半田市星崎町3丁目39-18	126	0.56
— ^(注2)	— ^(注2)	125	0.55
— ^(注2)	— ^(注2)	104	0.46
— ^(注2)	— ^(注2)	103	0.46
— ^(注2)	— ^(注2)	100	0.44
水沢信用金庫	岩手県奥州市水沢区日高西71-1	100	0.44
桑名信用金庫	三重県桑名市大央町20	100	0.44
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	100	0.44
学校法人エリザベト音楽大学	広島県広島市中区織町4-15	100	0.44
東京冷機工業株式会社	東京都文京区本駒込六丁目24-5	100	0.44
京都電子工業株式会社	京都府福知山市篠尾新町三丁目118	100	0.44
築地魚市場株式会社	東京都中央区築地五丁目2-1	100	0.44
株式会社フジ・テキスタイル	愛知県岩倉市稲荷町羽根17-18	100	0.44
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	100	0.44
合計		6,691	29.90

(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位未満を切捨てて表示しております。

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

3 執行役員及び監督役員

平成18年4月30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
執行役員	平出 和也	スタートアップセットマネジメント投信株式会社代表取締役
監督役員	松下 素久	公認会計士 松下公認会計士事務所 エヌ・イーケムキャット株式会社非常勤監査役
	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

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

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4月30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)	スタートアップ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
一般事務受託会社(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)	
		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	77.5
	政令指定都市	1,296	15.3
	地方主要都市	142	1.7
小計		8,013	94.4
預金・その他の資産		471	5.6
資産総額計		8,484	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4月30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。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	総賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (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	1,111	3,322.17	3,198.10	96.3	12.7	共同住宅
C-3 αネクスト葛西	712	1,243.80	1,243.80	100.0	8.4	共同住宅
C-2 αネクスト東陽町第1	668	1,085.56	1,085.56	100.0	6.3	共同住宅
C-5 ガナドール瑞江	622	2,076.68	2,002.97	96.5	7.6	共同住宅
C-4 プレイス三軒茶屋	571	1,016.75	1,016.75	100.0	5.7	共同住宅
C-6 リバーサイドヨロズヤ	436	1,673.19	1,542.89	92.2	5.3	共同住宅
G-1 αネクスト本通	403	2,615.66	2,518.98	96.3	6.6	共同住宅
C-9 サンハイツ行徳	326	1,218.56	1,096.52	90.0	3.9	共同住宅
C-7 ベイグランデ南葛西	315	1,045.28	772.82	73.9	3.9	共同住宅
C-11 ヴィラージュ南行徳	298	838.95	680.76	81.1	3.7	共同住宅
合計	5,462	16,136.60	15,159.15	93.9	64.0	

(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、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸可能な面積(共用部分は含まれません。)を示しており、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、総賃貸面積のうち、マスターリース会社又はエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

(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4月30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(m ²)	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	1,072	1,111
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	702	668
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	688	712
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	540	571
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	603	622
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	398	436
C-7 ベイグランデ南葛西	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	276	315
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	236	270
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	313	326
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	290	290
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	275	298
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	224	231
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	192	215
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	200	234
C-15 ライフステージロード	東京都足立区入谷二丁目16番6号	信託受益権	860.55	173	176
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	87	92
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	2,615.66	376	403
G-2 αネクスト札幌第17	北海道札幌市東区北一六条東十五丁目3番20号	信託受益権	1,183.47	224	246
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	1,443.20	187	216
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	140	158
G-5 αネクスト札幌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	99	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	83	91
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	76	87
R-1 αネクスト松山第3	愛媛県松山市榑味四丁目7番26号	信託受益権	695.06	93	84
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	51	58
合計			28,706.41	7,608	8,013

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び総務部「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4月30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額)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概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	当期(H17.5.2~H18.4.30)				
	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	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	48	96.3	39,554	12.7
C-2	αネクスト東陽町第1	45	100.0	19,695	6.3
C-3	αネクスト葛西	57	100.0	26,253	8.4
C-4	プレイス三軒茶屋	9	100.0	17,593	5.7
C-5	ガナドル瑞江	27	96.5	23,736	7.6
C-6	リバーサイドヨロズヤ	28	92.2	16,349	5.3
C-7	バイグランド南葛西	12	73.9	12,014	3.9
C-8	αネクストせんげん台第3	43	100.0	12,949	4.2
C-9	サンハイツ行徳	18	90.0	12,018	3.9
C-10	αネクスト本郷第6	31	91.1	11,693	3.8
C-11	ヴィラージュ南行徳	21	81.1	11,424	3.7
C-12	スカイホーム本郷	21	95.5	9,855	3.2
C-13	フィエルテ東川口	29	96.8	7,718	2.5
C-14	αネクスト船堀第4	24	100.0	7,277	2.3
C-15	ライフステージゴールド	13	86.7	6,615	2.1
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	12	100.0	4,586	1.5
G-1	αネクスト本通	63	96.3	20,640	6.6
G-2	αネクスト札幌第17	30	90.3	10,667	3.4
G-3	αネクスト札幌第18	26	92.5	10,880	3.5
G-4	αネクスト元町	33	95.5	8,144	2.6
G-5	αネクスト札幌4	17	89.5	5,878	1.9
G-6	αネクスト福岡第2	15	78.9	4,033	1.3
G-7	αネクスト福岡第1	17	89.5	3,732	1.2
R-1	αネクスト松山第3	17	100.0	5,076	1.6
R-2	αネクスト東大畑	8	90.0	2,929	0.9
	合計	664	93.8	311,320	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います。なお、αネクスト東陽町第1の住宅部分(43戸)は固定賃料型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見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4月30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。

不動産等の名称 (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
αネクストせんげん台第3 (埼玉県越谷市)	外壁、鉄部 共用部改修工事	自平成18年5月 至平成18年7月	18	—	—
αネクスト福岡第1 (福岡県福岡市)	専有部 温水器リニューアル工事	自平成18年6月 至平成18年8月	4	—	—
αネクスト福岡第2 (福岡県福岡市)	専有部 温水器リニューアル工事	自平成18年6月 至平成18年8月	4	—	—

2 期中の資本的支出

第1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173千円であり、当期費用に区分された修繕費11百万円と合わせて12百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (千円)
ライフステージゴールド (東京都足立区)	追炊給湯器	平成18年2月	173
合計			173

(注)資本的支出の金額は千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

該当事項はありません。

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
(a) 資産運用報酬	25,022
(b) 資産保管報酬	6,173
(c) 一般事務委託報酬	14,248
(d) 役員報酬	4,800
(e) その他の費用	1,409
合計	51,653

(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44,484千円あります。

2 借入状況

平成18年4月30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。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率	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	平成17年 12月1日	—	1,960	0.91%	平成20年 12年1日	期限一括	(注)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		—	1,960					
合計			—	3,920					

(注) 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

該当事実はありません。

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	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
C-1	第1パークハウス	平成17年12月1日	1,076	—	—	—
C-2	αネクスト東陽町第1	平成17年12月1日	646	—	—	—
C-3	αネクスト菖西	平成17年12月1日	688	—	—	—
C-4	プレイス三軒茶屋	平成17年12月1日	555	—	—	—
C-5	ガナドール瑞江	平成17年12月1日	602	—	—	—
C-6	リバーサイドヨロズヤ	平成17年12月1日	419	—	—	—
C-7	ベイグランデ南葛西	平成17年12月1日	303	—	—	—
C-8	αネクストせんげん台第3	平成17年12月1日	259	—	—	—
C-9	サンハイツ行徳	平成17年12月1日	315	—	—	—
C-10	αネクスト本郷第6	平成17年12月1日	279	—	—	—
C-11	ヴィラージュ南行徳	平成17年12月1日	287	—	—	—
C-12	スカイホーム本郷	平成17年12月1日	223	—	—	—
C-13	フィエルテ東川口	平成17年12月1日	206	—	—	—
C-14	αネクスト船堀第4	平成17年12月1日	226	—	—	—
C-15	ライフステージゴールド	平成17年12月1日	169	—	—	—
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	平成17年12月1日	86	—	—	—
G-1	αネクスト本通	平成17年12月1日	386	—	—	—
G-2	αネクスト札幌第17	平成17年12月1日	233	—	—	—
G-3	αネクスト札幌第18	平成17年12月1日	204	—	—	—
G-4	αネクスト元町	平成17年12月1日	148	—	—	—
G-5	αネクスト札幌4	平成17年12月1日	85	—	—	—
G-6	αネクスト福岡第2	平成17年12月1日	85	—	—	—
G-7	αネクスト福岡第1	平成17年12月1日	81	—	—	—
R-1	αネクスト松山第3	平成17年12月1日	77	—	—	—
R-2	αネクスト東大畑	平成17年12月1日	53	—	—	—
合計			7,702	—	—	—

(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額 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)	
取	第1パークハウス	平成17年12月1日	信託受益権	1,076	1,076	
	αネクスト東陽町第1	平成17年12月1日	信託不動産	646	646	
	αネクスト葛西	平成17年12月1日	信託不動産	688	688	
	ブレイス三軒茶屋	平成17年12月1日	信託不動産	555	555	
	ガナドル瑞江	平成17年12月1日	信託不動産	602	602	
	リバーサイドヨロズヤ	平成17年12月1日	信託不動産	419	419	
	ベイグランデ南葛西	平成17年12月1日	信託不動産	303	303	
	αネクストせんげん台第3	平成17年12月1日	信託不動産	259	259	
	サンハイツ行徳	平成17年12月1日	信託不動産	315	315	
	ネクスト本郷第6	平成17年12月1日	信託不動産	279	279	
	ヴィラージュ南行徳	平成17年12月1日	信託不動産	287	287	
	スカイホーム本郷	平成17年12月1日	信託不動産	223	223	
	フィエルテ東川口	平成17年12月1日	信託不動産	206	206	
	αネクスト船堀第4	平成17年12月1日	信託不動産	226	226	
	ライフステージ	平成17年12月1日	信託不動産	169	169	
	得	αネクストせんげん台第2 二番館	平成17年12月1日	信託不動産	86	86
		αネクスト本通	平成17年12月1日	信託不動産	386	386
		αネクスト札幌第17	平成17年12月1日	信託不動産	233	233
		αネクスト札幌第18	平成17年12月1日	信託不動産	204	204
		αネクスト元町	平成17年12月1日	信託不動産	148	148
αネクスト札幌4		平成17年12月1日	信託不動産	85	85	
αネクスト福岡第2		平成17年12月1日	信託不動産	85	85	
αネクスト福岡第1		平成17年12月1日	信託不動産	81	81	
αネクスト松山第3		平成17年12月1日	信託不動産	77	77	
αネクスト東大畑		平成17年12月1日	信託不動産	53	53	
合計			7,702	7,702		

4 利害関係人等との取引状況等

(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	7,702,900	—
	うち利害関係人からの買付額 7,702,900 (100.0%)	うち利害関係人への売付額 — (—)
利害関係人等との取引の内訳		
有限会社ディスクリート	2,915,200 (37.8%)	—
有限会社アスリート	2,502,700 (32.5%)	—
有限会社コンプリート	1,244,900 (16.2%)	—
スターツコーポレーション株式会社	484,200 (6.3%)	—
スターツデベロップメント株式会社	555,900 (7.2%)	—
合計	7,702,900 (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		
		支払先	支払額B (千円)	B/A (%)
委託管理料	12,916	スターツアメニティー株式会社	12,916	100
修繕工事費	11,893	スターツアメニティー株式会社	11,893	100
保守点検費	12,704	スターツアメニティー株式会社	12,704	100
広告宣伝費	3,905	スターツアメニティー株式会社	3,905	100
更新手数料	4,519	スターツアメニティー株式会社	4,578	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、上記のとお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.貸借対照表及びIV.損益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

投資法人役員会

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成17年5月2日	資産保管業務委託契約締結の件	本投資法人の資産保管に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結の件	本投資法人の経理等に係る事務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
	名義書換事務委託契約締結の件	本投資法人の名義書換等に係る事務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年5月6日	資産運用委託契約締結の件	本投資法人の資産運用に係る事務を、スタートアセットマネジメント投信株式会社に委託しました。

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

科目	期別	当期 (平成18年4月30日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)
資産の部			
I 流動資産			
現金及び預金		18,189	
信託現金及び信託預金	※1	350,895	
営業未収入金		3,846	
前払費用		26,486	
繰延税金資産		29	
未収消費税等		19,581	
その他流動資産		1,115	
流動資産合計		420,144	5.0
II 固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	※1	3,770,586	
減価償却累計額		34,024	3,736,562
信託構築物	※1	28,939	
減価償却累計額		716	28,223
信託工具器具備品	※1	173	
減価償却累計額		6	166
信託土地	※1		4,248,519
有形固定資産合計		8,013,471	94.4
2.投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		40,973	
投資その他の資産合計		50,973	0.6
固定資産合計		8,064,444	95.0
資産合計		8,484,589	100.0

科目	期別		構成比 (%)
	当期 (平成18年4月30日現在)		
	金額 (千円)		
負債の部			
I 流動負債			
営業未払金	9,464		
未払金	63,587		
未払費用	14,757		
未払法人税等	1,467		
その他流動負債	14		
流動負債合計	89,291	1.1	
II 固定負債			
長期借入金	3,920,000		
信託預り敷金保証金	125,291		
固定負債合計	4,045,291	47.7	
負債合計	4,134,582	48.7	
出資の部			
I 出資総額			
出資総額	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

科目	期別		百分比 (%)
	当期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕		
	金額 (千円)		
経常損益の部			
I 営業損益の部			
1. 営業収益			
賃貸事業収入	311,320	311,320	100.0
2. 営業費用			
賃貸事業費用	105,005		
資産運用報酬	25,022		
資産保管委託報酬	6,173		
一般事務委託報酬	14,248		
役員報酬	4,800		
その他営業費用	1,409	156,659	50.3
営業利益		154,661	49.7
II 営業外損益の部			
1. 営業外収益			
受取利息	1		
消費税差額	14,481	14,483	4.7
2. 営業外費用			
支払利息	14,757		
融資関連費用	7,094		
新投資口発行費	2,311		
新投資口公開関連費	24,317		
創業費償却	28,350	76,830	24.7
経常利益		92,314	29.7
税引前当期純利益		92,314	29.7
法人税、住民税及び事業税	1,468		
法人税等調整額	△29	1,438	0.5
当期純利益		90,876	29.2
前期繰越利益		—	
当期末処分利益		90,876	

〔重要な会計方針〕

期別	当期 〔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	<p>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。</p> <p>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</p> <p>② 長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>① 創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>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。</p> <p>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」という。）によっております。</p> <p>「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、21,600千円であり、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。</p> <p>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。</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 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事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産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。</p>
4. 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	<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おります。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>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</p>

期別	当期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30日〕
項目	<p>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。</p> <p>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。</p>

〔注記事項〕
（貸借対照表関係）

当期 （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	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	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. 投資口1口当たりの純資産額	194,396円
4. 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

(損益計算書関係)

当 期 〔 自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日 〕	
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

(税効果会計関係)

当 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	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	39.39
(調整)	
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

(重要な後発事象)

当 期 〔 自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日 〕	
1.新投資口の発行	
平成18年4月6日開催の役員会において、特定資産の取得及び借入金の一部返済を目的に以下のとおり新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行し、平成18年5月31日に払込が完了いたしました。	
これにより、平成18年5月31日付で出資総額は6,930,929,000円、発行済投資口数は36,877口となっております。	
①公募による新投資口の発行（一般募集）	
・発行新投資口数	：13,500口
・発行価格の総額	：2,593,390,500円（1口当たり192,103円）
・発行価額の総額	：2,487,537,000円（1口当たり184,262円）
・払込期日	：平成18年5月1日
・分配金起算日	：平成18年5月1日
②第三者割当による新投資口の追加発行	
・発行新投資口数	：1,000口
・発行価額の総額	：184,262,000円（1口当たり184,262円）
・払込期日	：平成18年5月31日
・分配金起算日	：平成18年5月1日
・割当先	：新光証券株式会社
2.資金の借入れ	
平成18年5月2日付にて、不動産等の取得資金及び関連費用の一部に充当する目的で、以下のとおり資金の借入れを行いました。	

借入先	借入金額	借入方法	返済期日
株式会社りそな銀行	1,350百万円	0.85273%（変動金利）	平成21年5月1日
株式会社あおぞら銀行	1,350百万円	期日一括返済・有担保	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項目	期別	当期 〔 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	
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		90,872,997 (4,061)
III 次期繰越利益		3,359
分配金の額の算出方法	<p>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。</p>	

独立監査人の監査報告書


平成 18 年 6 月 21 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
業務執行社員

公認会計士

長澤正浩 

指定社員
業務執行社員

公認会計士

貞廣篤典 

当監査法人は、「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、スタートプロシード投資法人の平成17年5月2日から平成18年4月30日までの決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書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。この計算書類及び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及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

追記情報

重要な後発事象に投資口の追加発行、資金の借入及び資産の取得が記載されている。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)

項目	期別	当期 自平成17年5月2日 至平成18年4月30日
		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		92,314
減価償却費		34,747
受取利息		△1
支払利息		14,757
営業未収入金の増加・減少額		△3,846
前払費用の増加・減少額		△26,486
未収消費税等の増加・減少額		△19,581
営業未払金の増加・減少額		9,464
未払金の増加・減少額		63,587
長期前払費用の増加・減少額		△40,973
その他		△1,101
小計		122,880
利息の受取額		1
法人税等の支払額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		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		△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		137,443
信託預り敷金保証金の支出		△12,152
投資活動によるキャッシュ・フロー		△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		3,920,000
投資口の発行による収入		4,259,130
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,176,818
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		369,084
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高※1		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項の規定に基づく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〕 (参考情報)

項目	期別	当期 〔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・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

項目	期別	当期 〔自平成17年5月2日 至平成18年4月30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	
現金及び預金		18,189
信託現金及び信託預金		350,895
現金及び現金同等物		369,084