

平成 18 年 10 月期 (平成 18 年 5 月 1 日 ~ 平成 18 年 10 月 31 日) 決算短信 平成 18 年 12 月 21 日

不動産投信発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 J Q  
 コード番号 8979 (URL http://www.sp-inv.co.jp) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (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  
 責任者役職名 取締役管理部長  
 氏名 高内 啓次 TEL 03-6202-0856 (代表)  
 決算役員会開催日 平成 18 年 12 月 21 日  
 分配金支払開始日 平成 19 年 1 月 22 日 (予定)

1. 平成 18 年 10 月期の運用、資産の状況 (平成 18 年 5 月 1 日 ~ 平成 18 年 10 月 31 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
平成 18 年 10 月期	564	81.5	269	74.4	219	137.9	218	140.5
平成 18 年 4 月期	311		154		92		90	

	1 口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率	
	円	%	%	%	%	%	%
平成 18 年 10 月期	5,954	3.8	(7.5)	1.9	(3.9)		38.9
平成 18 年 4 月期	9,237	2.1	(5.1)	1.1	(2.7)		29.7

(注) 本投資法人における平成 18 年 10 月期の計算期間は平成 18 年 5 月 1 日から平成 18 年 10 月 31 日までの 184 日です。  
 また、平成 18 年 4 月期の計算期間は平成 17 年 5 月 2 日から平成 18 年 4 月 30 日までの 364 日です。なお、実質的な運用開始日 (平成 17 年 12 月 1 日) を期首とみなした場合の計算期間は 151 日です。  
 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しています。  
 平成 18 年 10 月期 36,714 口  
 平成 18 年 4 月期 9,838 口  
 会計処理の方法の変更 有  
 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率であり、小数点第 2 位以下を四捨五入しております。  
 平成 18 年 10 月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (184 日) × 365 日  
 平成 18 年 4 月期の年換算値：当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (151 日) × 365 日  
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、純資産・総資本ともに、それぞれの期首と期末の平均値を使用しています。なお、平成 18 年 4 月期につきましては、実質的な運用開始日 (平成 17 年 12 月 1 日) を期首とみなして計算しています。  
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率及び営業収益経常利益率については、小数点第 2 位以下を四捨五入にて表示しております。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金 総額	1 口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円		
平成 18 年 10 月期	5,927 円	218 百万円	円	百万円	99.9%	3.1%
平成 18 年 4 月期	4,061 円	90 百万円	円	百万円	99.9%	2.1%

(注) 配当性向については小数点第 1 位未満を切捨てにより表示しております。  
 純資産配当率については小数点第 2 位以下を四捨五入にて表示しております。

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
平成 18 年 10 月期	14,039 百万円	7,149 百万円	50.9%	193,875 円
平成 18 年 4 月期	8,484 百万円	4,350 百万円	51.3%	194,396 円

(注) 期末発行済投資口数 平成 18 年 10 月期 36,877 口 平成 18 年 4 月期 22,377 口  
 純資産比率については小数点第 2 位以下を四捨五入にて表示しております。

2. 平成 19 年 4 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 11 月 1 日 ~ 平成 19 年 4 月 30 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
平成 19 年 4 月期	820 百万円	367 百万円	366 百万円	5,770 円	円

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 5,770 円

(注) 本予想数値は別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保证するものではありません。

## 1. 投資法人の関係法人

後記 82 ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

本投資法人は、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、主として特定資産(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。)第2条第1項における意味を有します。)に投資して運用を行うことを基本方針としています(規約第26条)。なお、詳細は後記85ページ「本投資法人の投資方針の概要」をご参照下さい。

### (2) 運用状況

#### 当期の概況

#### (イ) 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ア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、スタートアップアメンティ株式会社(以下「アメンティ」といいます。))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おります。

#### (ロ) 運用環境

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。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40銘柄(本書の日付現在)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。

(八) 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ツアメ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。加えてスターツアメ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。

(二) 資金調達の状況

当期は特定資産(投信法第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。

(ホ) 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。

(ヘ) 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。以下「租税特別措置法」といいます。)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。

## 次期の見通し

### (イ) 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も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れます。

### (ロ) 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。以下同様とします。）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。

#### 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（「パス・スルー」型（「賃料最低保証付パス・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

スタート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ピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づきスタート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。

スタート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続き行いながら、内部成長に努めてまいります。

#### c. 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い、資金調達手段の柔軟性及び機動性を高め、財務の安定性の向上に努めていく予定です。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第2期末(平成18年10月31日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

a. 新投資口の発行

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。

なお、新投資口の詳細につきましては、後記32ページの(重要な後発事象に関する注記)をご参照下さい。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、平成18年11月20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11月22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返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%に固定しました。

(注4) 本投資法人の財務状況によって、期限前返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。

### c. 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。

#### (i) 「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

1. 「特定資産の種類」の記載について
  - ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての信託受益権、不動産等の種別を記載しています。
2. 「取得価格」の記載について
  - ・ 「取得価格」には、当該投資資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
3. 「鑑定評価額」の記載について
  - ・ 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、原則として、DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格です。
4. 「直接還元価格」の記載について
  - ・ 「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
5. 「DCF 価格」の記載について
  - ・ 「DCF 価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
6. 「貸借対照表計上額」の記載について
  - ・ 「貸借対照表計上額」は、平成 18 年 10 月 31 日現在の減価償却後の帳簿価額を記載しています。平成 18 年 11 月 22 日付で取得した不動産信託受益権にかかる信託不動産については、平成 18 年 10 月 31 日時点では貸借対照表に計上されていないため、記載しておりません。
7. 「物件概要」の記載について
  - ・ 「地積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本又は登記受理証に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「用途地域」には、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。)第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ・ 「建蔽率」は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。
  - ・ 「容積率」は、建築基準法第 52 条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
  - ・ 「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が可能な戸数を記載しています。
  - ・ 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
8. 「特記事項」の記載について
  - ・ 原則として平成 18 年 10 月 31 日現在の(1) 当該投資資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2) 当該投資資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成 18 年 10 月 31 日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。
9. 「地域・物件特性」の記載について
  - ・ 投資資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

物件番号： C - 24 物件名称：プロシード都立大学

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	772,200,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成 18 年 10 月 1 日		
鑑定評価額（円）	772,200,000	直接還元価格（円）	824,100,000
DCF 価格（円）	772,200,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	東京都目黒区平町一丁目 2 番 3 号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	420.14 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域	構造
	建蔽率	62.24% 60% 50%	延床面積
	容積率	224.45% 300% 100%	建築時期
建物		所有権	共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
			1,002.09 m <sup>2</sup>
			平成 18 年 9 月 7 日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	36(36)戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0(2)台
		総賃貸可能面積	831.74 m <sup>2</sup>
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち第二種住居地域の部分は 60%、第一種低層住居専用地域は 50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第二種住居地域の部分は 300%、第一種低層住居専用地域は 100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 本物件は、沿道地区計画区域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する 30 日前までに市町村長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。</p>			
地域・物件特性			
<p>当該近隣地域は、東急東横線「都立大学」駅より徒歩 5 分程度で、中低層の共同住宅、中規模の戸建住宅が見られる住宅地域です。目黒区平町一帯には中規模の戸建住宅が多く、騒音・交通渋滞を誘引する大きな店舗がないことから、極めて環境のよい住宅街が形成されています。当該近隣地域は、その住宅街の終端に位置し、環七通りにも接続する位置にある住宅地域です。まだ同じ環七通り沿道には、中高層共同住宅や中高層事務所ビルが多く見られ、用途はやや混在しています。</p>			

物件番号： C - 25 物件名称：プロシード本所吾妻橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	339,800,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成 18 年 7 月 31 日		
鑑定評価額（円）	339,800,000	直接還元価格（円）	354,300,000
DCF 価格（円）	339,800,000	貸借対照表計上額（円）	-
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目 15 番 13 号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	200.49 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	準工業地域	構造
	建蔽率	70%	延床面積
	容積率	300%	建築時期
建物		所有権	共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
			662.27 m <sup>2</sup>
			平成 18 年 7 月 7 日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19(19)戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0(0)台
		総賃貸可能面積	570.53 m <sup>2</sup>
特記事項			
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来 60%ですが、防火地域内における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 70%となっています。</p> <p>2. 南側隣接地の屋根・雨樋・換気フード・換気パイプが、本物件に越境していますが、越境物の解消について覚書が交わされています。</p> <p>3. 東側隣接地の擁壁が、本物件敷地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>当該近隣地域は、都営浅草線「本所吾妻橋」駅の南東方至近にあって、中高層マンションのほか小規模な工場、事業所等が混在する地域です。当該近隣地域は、中小規模の工場、作業所としての利用を中心に発達してきましたが、都心への交通利便性が良いこともあって、近年は特に区立大横川親水公園沿いを中心に、マンション敷地へ移行しつつあります。なお、本年 3 月、当該近隣地域の北東方至近、業平・押上地区に平成 23 年に予定されている地上波デジタル放送完全移行のための電波塔（仮称：すみだタワー）の建設が決定しました。すみだタワーは、完成すれば高さ約 610m、カナダのトロントにある CN タワー（553m）を抜いて、世界一となり、450m の特別展望台のほか、レストランや商業施設も整備される予定であり、新たな観光名所として地元の期待が高まっています。</p>			

物件番号： C - 26 物件名称：プロシード目黒青葉台

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	466,700,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年7月31日				
鑑定評価額(円)	466,700,000	直接還元価格(円)	481,200,000		
DCF価格(円)	466,700,000	貸借対照表計上額(円)	-		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	マンスリーマンション		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	159.17 m <sup>2</sup>		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		用途	共同住宅
	建蔽率	74.09% 80% 60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	容積率	294.84% 600% 300%		延床面積	533.76 m <sup>2</sup>
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	24(24)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台		
		総賃貸可能面積	485.15 m <sup>2</sup>		
特記事項					
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち商業地域は80%、第一種住居地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち商業地域は600%、第一種住居地域の部分は300%となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 本件敷地は、埋蔵文化財包蔵知内にあるため、新たに建築工事を行う場合には、事業着手の60日前までに、教育委員会に届け出る必要があります。届出の結果、試掘が必要となる場合(調査期間及び調査費用が生じます。)や事業変更等の指示を受ける場合があります。</p> <p>4. 東側市道から西側隣接地への引込み用の電線が本物件敷地に越境しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>近隣地域は、玉川通り(国道246号)と旧山手通りの背後南側の高台に位置する都内有数の高級住宅地域で、幅員約5~6m前後の区道沿いに中層マンション、中規模戸建住宅、会社寮を中心に洗練された建物が建ち並び、閑静で落ち着いた街並みが形成されています。当近隣は、最寄駅である京王井の頭線「神泉」駅・東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩圏内にあり、さらに、「渋谷」駅利用も可能であるため、居住環境は言うに及ばず、生活利便性においても恵まれています。このような地域的特性下にあるため、当地域を含む青葉台地区一帯は、若者の人気エリアのひとつであり、本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から若年層向けの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>					

物件番号： C - 27 物件名称：プロシード杉並宮前

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	454,900,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年7月31日				
鑑定評価額(円)	454,900,000	直接還元価格(円)	487,800,000		
DCF価格(円)	454,900,000	貸借対照表計上額(円)	-		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都杉並区宮前一丁目15番12号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	362.26 m <sup>2</sup>		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅・駐輪場
	建蔽率	70%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		延床面積	762.11 m <sup>2</sup>
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	29(29)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(1)台		
		総賃貸可能面積	680.50 m <sup>2</sup>		
特記事項					
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 本物件の土地敷地は、公有地拡大促進法の適用を受ける敷地であり、土地を有償で譲渡しようとするとき、土地所有者は譲渡しようとする日の3週間前までに、杉並区役所都市整備部へ届け出る必要があります。</p>					
地域・物件特性					
<p>近隣地域は都道「五日市街道」沿いの商住混在地域で、幅員約11mの都道沿いに中層マンション、事業所、営業所等がある他、一部小規模店舗も見られる土地利用形態となっています。対象地の存する都道南側は都市計画法上準工業地域に指定されているため、一部に準工業的用途の土地利用も残っていますが、京王井の頭線の沿線イメージが良好なこともあって、住宅需要が旺盛で、現在では中層マンションが多く見られるなど住居系の土地利用が目立つところとなっています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から独身者向けの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>					



物件番号： C - 28 物件名称：プロシード両国

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	443,900,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成 18 年 7 月 31 日			
鑑定評価額（円）	443,900,000	直接還元価格（円）	452,000,000	
DCF 価格（円）	443,900,000	貸借対照表計上額（円）	-	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都墨田区緑一丁目 20 番 4 号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	255.90 m <sup>2</sup>		所有形態
	用途地域	商業地域		用途
	建蔽率	100%		構造
	容積率	400%		延床面積
			870.55 m <sup>2</sup>	
			建築時期	
			平成 15 年 3 月 15 日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	27(27)戸	
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	3(5)台	
		総賃貸可能面積	702.54 m <sup>2</sup>	
特記事項				
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 100%となっています。</p> <p>2. 東側隣接地の樋が、本物件に越境していますが、この越境に関して、越境の事実確認と隣接所有者の建替え時の是正について約した公正証書を取り交わしています。</p> <p>3. 南側隣接地のエアコン冷媒官・電気メーターが、本物件に越境していますが、この越境に関して、越境の事実確認と隣接地所有者の建替え時の是正について約した公正証書を取り交わしています。</p>				
地域・物件特性				
<p>近隣地域は「両国」駅勢圏にあって、京葉道路の背後北側に位置する住商混在地域で、幅員 8~10m の前後の区道沿いに、中層マンション、店舗、事務所ビル、事業所等が混在する土地利用形態となっています。近隣一帯は通勤及び生活利便性が良好であり、また都市計画法上商業地域に指定されているため、高度利用が可能なことと相まって、中層マンションが目立つところとなっています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から若年層からの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>				

物件番号： C - 29 物件名称：プロシード三田

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	1,537,200,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年7月31日			
鑑定評価額(円)	1,537,200,000	直接還元価格(円)	1,627,400,000	
DCF価格(円)	1,537,200,000	貸借対照表計上額(円)	-	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	マンション	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目30番9号		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物	
	地積	410.34㎡		所有形態
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		用途
	建蔽率	100%(、共通)		構造
	容積率	387.55% 500% 400%		延床面積
			1,699.48㎡	
			平成18年2月6日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	72(72)戸	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台	
		総賃貸可能面積	1,500.57㎡	
特記事項				
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域及び近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち商業地域は500%、近隣商業地域の部分は400%となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 「港区単身者向け共同住宅の建設及び管理に関する条例」で、駐車場1台を設置することが義務付けられていますが、本物件の建物は、当該条例の施行前に建築されているため、本物件には適用されません。</p> <p>4. 地積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、154,327分の150,057です。</p>				
地域・物件特性				
<p>近隣地域は、都営地下鉄三田線「三田」駅・JR山手線「田町」駅の徒歩圏にあり、古くからの商店街である「芝商店会」の中に位置する近隣商業地域で、本物件が接面する幅員約5mの区道沿いには、小売店舗や飲食店舗が多く見られる他、中高層マンション、寺院も立地する土地利用形態となっています。近隣周辺にはオフィスビルが多数集積しているため、昼食時には多くの会社員で賑わっています。近隣一帯は商業地域及び近隣商業地域に指定されていますが、地域内に寺院もあり落ち着いた雰囲気であり、通勤及び生活利便性に優れているのみならず、居住環境も極めて良好です。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から若年層からの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>				

物件番号： C - 30 物件名称：プロシード中野新橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	638,800,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月1日			
鑑定評価額(円)	727,000,000	直接還元価格(円)	733,000,000	
DCF価格(円)	720,000,000	貸借対照表計上額(円)	-	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都中野区弥生町二丁目13番8号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	353.74㎡		所有形態
	用途地域	近隣商業地域		用途
	建蔽率	80%		構造
	容積率	300%		延床面積
			1,047.01㎡	
			平成4年9月24日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	50(50)戸	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台	
		総賃貸可能面積	849.08㎡	
特記事項				
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>3. 本物件の北側敷地上空を東側隣接地に接続されている電線が通過しています。</p> <p>4. 本物件の東側ネットフェンスの基礎部分が東側隣接地へ越境しています。</p>				
地域・物件特性				
<p>本物件は、東京メトロの丸の内線「中野新橋」駅から徒歩2分に立地しています。このエリアは新宿という商業街・繁華街へのアクセスが非常に優れ、また、駅前の商店街が充実し利便性が高いため、学生から社会人まで単身者の高い需要を見込むことが可能な物件です。</p>				

物件番号： C - 31 物件名称：プロシード亀戸

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	339,000,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成 18 年 10 月 1 日				
鑑定評価額（円）	339,000,000	直接還元価格（円）	341,000,000		
DCF 価格（円）	336,000,000	貸借対照表計上額（円）	-		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸九丁目 5 番 13 号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	384.01 m <sup>2</sup>		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	建蔽率	70%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
	容積率	300%		延床面積	907.02 m <sup>2</sup>
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	23(23)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0(0)台		
		総賃貸可能面積	853.98 m <sup>2</sup>		
特記事項					
<p>1. 平成 12 年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許可が必要となった際には是正すべきものです。）</p> <p>2. 平成 12 年の建築基準法の改正で高さ 1m を超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許可が必要となった際には是正すべきものです）。</p> <p>3. 本物件の土地の建蔽率は本来 60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は 70%となっています。</p> <p>4. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第 42 条 2 項で規定される幅員が 4m 未満の道路（2 項道路）であり、道路中心線から水平距離 2m の線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>5. 本物件の南西面 3 階ベランダに設置された衛星アンテナが道路に越境しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、JR 総武線「亀戸」駅・都営新宿線「東大島」駅の 2 駅が利用可能であり、交通利便性が高いエリアに立地しています。周辺は、住宅や事業所が混在し、成熟した街並みを形成しており、幹線路である国道 14 号沿いを中心に生活利便施設なども充実しています。都市部の利便性を求める若年層を中心に、安定した需要が見込める物件となっております。</p>					

物件番号： C - 32 物件名称：プロシード高田馬場

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	223,700,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年8月31日				
鑑定評価額(円)	223,700,000	直接還元価格(円)	206,400,000		
DCF価格(円)	223,700,000	貸借対照表計上額(円)	-		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	202.37㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	160%		延床面積	331.68㎡
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	17(17)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台		
		総賃貸可能面積	278.36㎡		
特記事項					
<p>1. 容積率について、本物件の指定容積率は300%ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は、160%となります。</p> <p>2. 本物件の敷地の北東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路(2項道路)であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>3. 北東側道路との境界確認が未了です。</p> <p>4. 南東角の境界標が不明です。</p> <p>5. 本物件南西側敷地上のフェンスの基礎の一部が南西側隣地へ越境していますが、近隣所有者との間で覚書を締結しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は都営新宿線「下落合」駅から徒歩2分という交通利便性の高い物件です。一駅隣の「高田馬場」駅が、大学生・専門学校生などを中心に若者の町として人気が高い場所であり、飲食施設やレジャー施設が充実しているといえます。「下落合」駅周辺は、特に目立った商業施設等はありませんが、住宅地として非常に人気があるエリアであり、人口の集積度が著しく高いエリアです。都心部の生活利便性を求める単身若年層の需要を見込むことができる物件であり、現在は新宿区役所の職員寮として一括賃貸されています。</p>					

物件番号： C - 33 物件名称：プロシード新高円寺

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	742,100,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月1日				
鑑定評価額(円)	804,000,000	直接還元価格(円)	810,000,000		
DCF価格(円)	797,000,000	貸借対照表計上額(円)	-		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	639.58㎡		所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	200%		延床面積	1,166.74㎡
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	57(57)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台		
		総賃貸可能面積	1,040.24㎡		
特記事項					
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>3. 本物件北西側隣接地の塀の一部が本物件北西側敷地内へ越境しています。</p> <p>4. 本物件南東側隣接地の塀の一部が本物件南東側敷地内へ越境しています。</p> <p>5. 本物件内私設電柱を介してケーブルテレビ線が本件敷地上空を通過し、本件建物への引込み線と北西側隣接地を通過する線とに分岐しています。また、直接私設電柱より北西側敷地にケーブルテレビ線が伸びています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「新高円寺」駅から徒歩10分圏に位置しています。五日市街道、環状七号線に面した商業店舗の後背地は、賃貸住宅と一戸建て住宅が密集し、閑静な住宅街を形成しています。都心部の生活利便性を求める単身若年層の需要を見込むことができる物件です。</p>					

物件番号： C - 34 物件名称：プロシード高円寺南

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	277,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年8月31日		
鑑定評価額(円)	277,400,000	直接還元価格(円)	287,900,000
DCF価格(円)	277,400,000	貸借対照表計上額(円)	-
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	217.98㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	構造
	建蔽率	90%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
延床面積	380.45㎡		
建築時期	平成1年10月2日		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	20(20)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	337.05㎡
特記事項			
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>2. 本物件の敷地の北側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路(2項道路)であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>3. 本物件北側道路上空の電線より、西側隣接地への引込み線が本物件北西側角地上空を通過しています。</p> <p>4. 本物件南側敷地境界線上に信託受益者所有のコンクリート擁壁が設置されています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、賃貸住宅ニーズの非常に高いJR中央線「中野」駅と「高円寺」駅の中間に位置しています。どちらのエリアもその交通利便性の高さ、生活利便性の高さから、人気の高いエリアといえます。生活利便性と良好な住環境を求める単身者からファミリーまでの需要を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号： C - 35 物件名称：プロシード蓮根

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	284,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月1日		
鑑定評価額(円)	284,000,000	直接還元価格(円)	287,000,000
DCF価格(円)	281,000,000	貸借対照表計上額(円)	-
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	398.37㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
延床面積	694.81㎡		
建築時期	平成3年7月17日		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	29(29)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	587.13㎡
特記事項			
<p>1. 北東側隣接地のブロック塀基礎が本物件の北東側敷地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>2. 本物件の南西側敷地上のネットフェンス基礎の一部が南西側隣接地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>都営三田線「蓮根」駅を最寄駅とする徒歩圏内のエリアに位置し、首都高速5号池袋線や環状八号線など、道路交通アクセスが良好なエリアでもあります。また、駅周辺には商店など複数の生活利便施設が充実し、都心通勤の若年層のみならず、周辺の工場・倉庫・事業所などの従業者等の潜在需要も見込めるエリアに所在する物件です。</p>			

物件番号： C - 36 プロシード大井町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	944,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成 18 年 10 月 1 日		
鑑定評価額(円)	944,000,000	直接還元価格(円)	949,000,000
DCF 価格(円)	938,000,000	貸借対照表計上額(円)	-
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都品川区東大井五丁目 8 番 9 号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	485.66 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	商業地域	構造
	建蔽率	100%	延床面積
	容積率	323.40%	建築時期
			鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
			1,430.25 m <sup>2</sup>
			平成 4 年 4 月 13 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	59(59)戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	959.00 m <sup>2</sup>
特記事項			
<p>1. 平成 12 年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p> <p>2. 平成 12 年の建築基準法の改正で高さ 1m を超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p> <p>3. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第 42 条 2 項で規定される幅員が 4m 未満の道路(2 項道路)であり、道路中心線から水平距離 2m の線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>4. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 100%となっています。</p> <p>5. 本物件の土地敷地の容積率は 500%ですが、前面道路の幅員により 323.4%となっています。</p> <p>6. 北西側隣接地の塀のコンクリート基礎が本物件北西側敷地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は企業の社宅ニーズの高い JR 京浜東北線・東急大井町線「大井町」駅から後歩 3 分に位置しています。駅周辺には阪急百貨店、丸井、イトーヨーカドー、アトレなどの大型店舗が立地し、駅から物件までの間には大井町銀座という商店街が続くなど、交通便利だけでなく生活利便も高いエリアであるため、今後も高い入居希望者の需要を見込むことができる物件であり、現在は NEC トーキン株式会社の職員寮として一括賃貸されています。</p>			

物件番号： C - 37 物件名称：プロシード十条

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	533,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成 18 年 10 月 1 日			
鑑定評価額（円）	533,000,000	直接還元価格（円）	541,000,000	
DCF 価格（円）	525,000,000	貸借対照表計上額（円）	-	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都北区上十条四丁目 9 番 17 号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	366.72 m <sup>2</sup>		所有形態
	用途地域	近隣商業地域		用途
	建蔽率	100%		構造
	容積率	400%		延床面積
			1,410.71 m <sup>2</sup>	
			建築時期	
			平成 1 年 6 月 15 日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	30(30)戸	
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0(0)台	
		総賃貸可能面積	1,206.90 m <sup>2</sup>	
特記事項				
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 100%となっています。</p> <p>2. 平成 12 年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）</p> <p>3. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第 42 条 2 項で規定される幅員が 4m 未満の道路（2 項道路）であり、道路中心線から水平距離 2m の線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>4. 本件建物北側の通気用ダクトが道路へ越境しています。</p> <p>5. 本物件は、沿道地区計画地域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する 30 日前までに市町村長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。</p>				
地域・物件特性				
<p>JR 埼京線「十条」駅より徒歩 10 分圏内に位置し、環状七号線に面した道路・交通アクセスともに良好なエリアです。周囲には大学などの教育機関や、自衛隊・裁判所の研修所などの公的施設が点在し、駅前には昔ながらの商店街が軒を連ねる、都心勤務の中堅ファミリー層に対して安定需要が見込めるエリア物件です。</p>				

物件番号： C - 38 物件名称：プロシード白楽

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	241,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月1日		
鑑定評価額(円)	241,000,000	直接還元価格(円)	242,000,000
DCF価格(円)	240,000,000	貸借対照表計上額(円)	-
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	581.53㎡	用途
	用途地域	第一種低層住居専用地域	建物
	建蔽率	50%	構造
	容積率	100%	延床面積
			鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
			457.19㎡
			平成3年7月19日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	27(27)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	445.16㎡
特記事項			
<p>1. 本物件の敷地の北東側及び南東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路(2項道路)であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>2. 本物件南側敷地上空を電線の支線が通過しています。</p> <p>3. 北側隣接地より通路部分に引かれたインターホン引込線及び門柱の一部が本物件北側敷地へ越境しています。</p> <p>4. 本物件西側敷地の擁壁の一部が西側隣接地へ越境しています。</p> <p>5. 南西側隣接地の水抜官、電波障害ケーブル、入口コンクリート階段の一部及び屋根の一部が本物件の南西側敷地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は東急東横線「白楽」駅から徒歩15分圏内に位置します。「横浜」駅まで3駅の間は商店街が充実したエリアでもあり、交通・生活の利便性が高いエリアといえます。また、神奈川大学が近くにあるため、学生の一人暮らしのニーズの高いエリアに位置する物件であることから、今後も高い入居希望者需要を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号： C - 39 物件名称：プロシード新丸子

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	635,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月1日		
鑑定評価額(円)	635,000,000	直接還元価格(円)	643,000,000
DCF価格(円)	627,000,000	貸借対照表計上額(円)	-
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	479.73㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
			928.22㎡
			昭和63年9月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	46(46)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	759.00㎡
特記事項			
<p>1. 東側隣接地の雨樋の一部が本物件東側敷地に越境しています。</p> <p>2. 西側隣接地の門柱及び縁石の一部が本物件西側敷地に、本物件西側敷地上のフェンス基礎及び縁石の一部が西側隣接地に相互に越境していますが、この越境に関して、越境の事実確認及び建物を再建築する際には、それぞれ自己の責任と費用負担にて越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は東急東横線「新丸子」駅から徒歩5分の事業所と住宅が混在するエリアに位置しています。多摩川がすぐ近くを流れ、緑の多い等々力競技場も至近にあるため住環境に優れたエリアといえます。また南武線と交差している「武蔵小杉」駅も徒歩圏といえます。日常の買い物などの生活利便施設も多数存在する賃貸ニーズの高いエリアに立地する物件であるため、今後も高い入居希望者需要を見込むことができる物件です。</p>			



(二) 運用状況の見通し

第3期(平成19年4月期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、「第3期(平成19年4月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	820 百万円
経常利益	367 百万円
当期純利益	366 百万円
1口当たり分配金	5,770 円
1口当たり利益超過分配金	- 円

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

第3期（平成19年4月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第3期:平成18年11月1日～平成19年4月30日(181日)
運用資産	・平成18年10月31日時点で保有している36物件に加えて、平成18年11月22日取得の16物件を加えた52物件を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・第3期計算期間の賃貸事業収益については、平成18年10月31日時点で保有している取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等に加え、後記33ページ以降に記載の平成18年11月1日以降に取得した運用資産の営業収益を含むことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、平成18年10月31日時点で保有している資産については過去の実績値をベースに、平成18年11月22日取得の資産については前所有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。なお、第3期につきまして、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約10百万円です。</li> <li>・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。但し、予期し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。(第3期営業期間約104百万円)</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第3期営業期間の一時的な費用として投資証券増資に関する費用約7百万円を計上することを前提としています。</li> <li>・支払利息等は、約71百万円を計上することを前提としています。</li> </ul>
借入金	・第3期営業期間については、4,880百万円新たな借入れを行う前提で算出しています。なお、第3期期末(平成19年4月30日)まで当該借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・平成18年10月31日現在の36,877口に加え、平成18年10月27日開催の本投資法人役員会で決議し、公募による新投資口の追加発行(25,700口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(1,000口)によって新規に発行された口数を合計した63,577口が、第3期の期末である平成19年4月30日まで続くことを前提としています
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### 3. 財務諸表等

#### (1) 経理の状況

#### 貸借対照表

科 目	期 別		当 期		前 期		増 減	
			(平成18年10月31日現在)		(平成18年4月30日現在)			
			金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
資産の部								
流動資産								
現金及び預金			443,270		18,189		425,081	
信託現金及び信託預金	1		418,076		350,895		67,181	
営業未収入金			3,835		3,846		11	
前払費用			28,154		26,486		1,667	
繰延税金資産			19		29		10	
未収消費税等			6,698		19,581		12,882	
その他流動資産			1,322		1,115		206	
流動資産合計			901,377	6.4	420,144	5.0	481,233	114.5
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	1,752,950	
信託構築物	1		86,016		28,939			
減価償却累計額			3,270	82,745	716	28,223	54,521	
信託工具器具備品	1		9,136		173			
減価償却累計額			186	8,949	6	166	8,783	
信託土地	1			7,498,372		4,248,519	3,249,853	
有形固定資産合計			13,079,580	93.2	8,013,471	94.4	5,066,108	63.2
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		7,565	
投資その他の資産合計			43,408	0.3	50,973	0.6	7,565	14.8
固定資産合計			13,122,988	93.5	8,064,444	95.0	5,058,543	62.7
繰延資産								
新投資口発行費			14,691		-		14,691	
繰延資産計			14,691	0.1	-	-	14,691	-
資 産 合 計			14,039,057	100.0	8,484,589	100.0	5,554,468	65.5

科 目	期 別	当 期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)		前 期 (平成 18 年 4 月 30 日現在)		増 減	
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	前 期 比 (%)
		負債の部					
流動負債							
営業未払金		18,111		9,464		8,647	
未払金		53,394		63,587		10,193	
未払費用		30,439		14,757		15,682	
未払法人税等		983		1,467		484	
前受金		210		-		210	
その他流動負債		13		14		0	
流動負債合計		103,153	0.8	89,291	1.0	13,861	15.5
固定負債							
長期借入金	1	6,620,000		3,920,000		2,700,000	
信託預り敷金保証金		166,389		125,291		41,098	
固定負債合計		6,786,389	48.3	4,045,291	47.7	2,741,098	67.8
負債合計		6,889,542	49.1	4,134,582	48.7	2,754,959	66.6
純資産の部	3						
投資主資本							
1.出資総額							
出資総額		6,930,929	49.4	-	-	6,930,929	-
2.剰余金							
当期末処分利益		218,586		-		218,586	
剰余金合計		218,586	1.5	-	-	218,586	-
投資主資本合計		7,149,515	50.9	-	-	7,149,515	-
純資産合計		7,149,515	50.9	-	-	7,149,515	-
負債・純資産合計		14,039,057	100.0	-	-	14,039,057	-
出資の部	3						
出資総額							
出資総額	2	-		4,259,130	50.2	4,259,130	-
剰余金							
当期末処分利益		-		90,876		90,876	
剰余金合計		-	-	90,876	1.1	90,876	-
出資合計		-	-	4,350,006	51.3	4,350,006	-
負債・出資合計		-	-	8,484,589	100.0	8,484,589	-

損益計算書

科 目	期 別	当 期			前 期			増減	
		〔 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)	前期比 (%)
		金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)			
1. 営業収益									
貸貨事業収入	1	564,925	564,925	100.0	311,320	311,320	100.0	253,605	81.5
2. 営業費用									
貸貨事業費用	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	52.3	1,409	156,659	50.3	138,547	88.4
営業利益金額			269,718	47.7		154,661	49.7	115,057	74.4
3. 営業外収益									
受取利息		58			1				
還付加算金		213	272	0.1	14,481	14,483	4.7	14,211	98.1
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	8.9	-	76,830	24.7	26,427	34.4
経常利益金額			219,588	38.9		92,314	29.7	127,273	137.9
税引前当期純利益金額			219,588	38.9		92,314	29.7	127,273	137.9
法人税、住民税及び事業税		995			1,468				
法人税等調整額		10	1,005	0.2	29	1,438	0.5	432	30.1
当期純利益金額			218,582	38.7		90,876	29.2	127,706	140.5
前期繰越利益			3			-		3	
当期末処分利益			218,586			90,876		127,709	140.5

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	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
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。

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期	前期
		〔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〕
当期末処分利益		218,586,103円	90,876,356円
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)
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。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当期	前期
		( 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 )
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
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
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
現金及び現金同等物の増加・減少額		492,262	369,084
現金及び現金同等物の期首残高		369,084	-
現金及び現金同等物の期末残高		861,347	369,084

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	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 〕												
科 目														
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>15～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	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	<p>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> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>15～62年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 同左</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
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													
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. 繰延資産の処理方法	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>新投資口発行費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>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。</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。</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、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。</p> <p>(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</p>	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>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」といいます。)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、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。</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>												



<div style="text-align: right;">期 別</div> <div style="text-align: left;">科 目</div>	<div style="text-align: center;">当 期</div> <div style="text-align: center;">〔 自 平成18年 5月 1日 〕 〔 至 平成18年10月31日 〕</div>	<div style="text-align: center;">前 期</div> <div style="text-align: center;">〔 自 平成17年 5月 2日 〕 〔 至 平成18年 4月30日 〕</div>
	<p>ることが認められるようになったことを契機として、支出の効果が及び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。</p>	
<p>3．収益及び費用の計上基準</p>	<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。  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>	<p>固定資産税等の処理方法  同左</p>
<p>4．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>同左</p>
<p>5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法  保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。  なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。  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>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法  同左</p>

科目	期 別	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 style="text-align: center;">—————</p> <p>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>

（会計方針の変更に関する注記）

科目	期 別	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 〕
	貸借対照表の純資産の部の表示に関 する会計基準		<p>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） を適用しています。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。</p>

(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)																																
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">418,076</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">5,489,512</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">82,745</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">8,949</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">7,498,372</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13,497,657</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,620,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,620,000</td> </tr> </table>	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	長期借入金	6,620,000	合計	6,620,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">350,895</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">3,736,562</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">28,223</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">166</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">4,248,519</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,364,367</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">3,920,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,920,000</td> </tr> </table>	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	長期借入金	3,920,000	合計	3,920,000
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																																
長期借入金	6,620,000																																
合計	6,620,000																																
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																																
長期借入金	3,920,000																																
合計	3,920,000																																
<hr style="width: 30%; margin: 0 auto;"/>	<p>2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">発行する投資口の総数</td> <td style="text-align: right;">2,000,000 口</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口数</td> <td style="text-align: right;">22,377 口</td> </tr> </table>	発行する投資口の総数	2,000,000 口	発行済投資口数	22,377 口																												
発行する投資口の総数	2,000,000 口																																
発行済投資口数	22,377 口																																
<p>3. 投信法第 67 条第 4 項に定める最低 純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>3. 平成 18 年 5 月 1 日改正前投信法第 67 条第 6 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																

(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)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料	賃貸料
共益費	共益費
駐車場収入	駐車場収入
付帯収入	付帯収入
その他賃料収入	その他賃料収入
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
信託報酬	信託報酬
水道光熱費	水道光熱費
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)

(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	

(キャッシュ・フロー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〕
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	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

(リース取引に関する注記)

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〕
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(有価証券に関する注記)

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〕
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

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〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(退職給付に関する注記)

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〕
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(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)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 19	未払事業税損金不算入額 29
繰延税金資産合計 19	繰延税金資産合計 29
(繰延税金資産の純額) 19	(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：%)	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	法定実効税率 (調整) 39.39
支払分配金の損金算入額 39.21	支払分配金の損金算入額 38.77
その他 0.28	その他 0.94
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.46	税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.56

(持分法損益等に関する注記)

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〕
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

当期(自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアップマネジメント投信株式会社代表取締役	-	スタートアップマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	79,038 (注2)	未払金	30,248

(注1) 平出和也が第三者(スタートアップマネジメント投信株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 資産運用報酬には、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28,192千円が含まれております。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期(自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日)

1. 親会社及び法人主要株主等  
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要株主等  
該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(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 218,582	当期純利益金額 90,876
普通投資主に帰属しない金額(千円) -	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 212,582 (千円)	普通投資口に係る当期純利益金額 90,876 (千円)
期中平均投資口数(口) 36,714	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)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 25,700口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>: 1口当たり181,300円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 4,659,410,000円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり173,900円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 4,469,230,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成18年11月21日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成18年11月1日</td></tr> </table> <p>(2)第三者割当による新投資口発行</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 1,000口(上限)</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり173,900円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 173,900,000(上限)円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成18年12月19日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成18年11月1日</td></tr> </table> <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。 【タームローン】</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>借入先</td><td>: 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</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>: 4,880百万円</td></tr> <tr><td>利率</td><td>: 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)</td></tr> <tr><td>借入実行日</td><td>: 平成18年11月22日</td></tr> <tr><td>返済期日</td><td>: 平成20年11月21日</td></tr> <tr><td>担保の有無</td><td>: 有担保</td></tr> </table>	発行新投資口数	: 25,700口	発行価格	: 1口当たり181,300円	発行価格の総額	: 4,659,410,000円	発行価額	: 1口当たり173,900円	発行価額の総額	: 4,469,230,000円	払込期日	: 平成18年11月21日	分配金起算日	: 平成18年11月1日	発行新投資口数	: 1,000口(上限)	発行価額	: 1口当たり173,900円	発行価額の総額	: 173,900,000(上限)円	払込期日	: 平成18年12月19日	分配金起算日	: 平成18年11月1日	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	借入金額	: 4,880百万円	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)	借入実行日	: 平成18年11月22日	返済期日	: 平成20年11月21日	担保の有無	: 有担保	<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)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 13,500口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>: 1口当たり192,103円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 2,593,390,500円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり184,262円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 2,487,537,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成18年5月1日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成18年5月1日</td></tr> </table> <p>(2)第三者割当による新投資口発行</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 1,000口</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり184,262円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 184,262,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成18年5月31日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成18年5月1日</td></tr> </table> <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。 【タームローン】</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>借入先</td><td>: 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td>借入金額</td><td>: 2,700百万円</td></tr> <tr><td>利率</td><td>: 0.85273%</td></tr> <tr><td>借入実行日</td><td>: 平成18年5月2日</td></tr> <tr><td>返済期日</td><td>: 平成21年5月1日</td></tr> <tr><td>担保の有無</td><td>: 有担保</td></tr> </table>	発行新投資口数	: 13,500口	発行価格	: 1口当たり192,103円	発行価格の総額	: 2,593,390,500円	発行価額	: 1口当たり184,262円	発行価額の総額	: 2,487,537,000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	発行新投資口数	: 1,000口	発行価額	: 1口当たり184,262円	発行価額の総額	: 184,262,000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	借入先	: 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行	借入金額	: 2,700百万円	利率	: 0.85273%	借入実行日	: 平成18年5月2日	返済期日	: 平成21年5月1日	担保の有無	: 有担保
発行新投資口数	: 25,700口																																																																								
発行価格	: 1口当たり181,300円																																																																								
発行価格の総額	: 4,659,410,000円																																																																								
発行価額	: 1口当たり173,900円																																																																								
発行価額の総額	: 4,469,230,000円																																																																								
払込期日	: 平成18年11月21日																																																																								
分配金起算日	: 平成18年11月1日																																																																								
発行新投資口数	: 1,000口(上限)																																																																								
発行価額	: 1口当たり173,900円																																																																								
発行価額の総額	: 173,900,000(上限)円																																																																								
払込期日	: 平成18年12月19日																																																																								
分配金起算日	: 平成18年11月1日																																																																								
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																																																																								
借入金額	: 4,880百万円																																																																								
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)																																																																								
借入実行日	: 平成18年11月22日																																																																								
返済期日	: 平成20年11月21日																																																																								
担保の有無	: 有担保																																																																								
発行新投資口数	: 13,500口																																																																								
発行価格	: 1口当たり192,103円																																																																								
発行価格の総額	: 2,593,390,500円																																																																								
発行価額	: 1口当たり184,262円																																																																								
発行価額の総額	: 2,487,537,000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																																																																								
発行新投資口数	: 1,000口																																																																								
発行価額	: 1口当たり184,262円																																																																								
発行価額の総額	: 184,262,000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																																																																								
借入先	: 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行																																																																								
借入金額	: 2,700百万円																																																																								
利率	: 0.85273%																																																																								
借入実行日	: 平成18年5月2日																																																																								
返済期日	: 平成21年5月1日																																																																								
担保の有無	: 有担保																																																																								



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>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。</p> <p>    <b>プロシード都立大学</b>     (取得の概要)</p> <p>取得資産                  : 不動産を信託する信託                                   の受益権</p> <p>取得価格                  : 772,200千円</p> <p>取得日                      : 平成18年11月22日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地                      : 東京都目黒区平町一丁                                   目2番3号</p> <p>用途                          : 共同住宅</p> <p>面積                          : 土地420.14㎡                                   建物1,002.09㎡</p> <p>構造・階数                  : 鉄筋コンクリート造陸                                   屋根7階建</p> <p>建築時期                    : 平成18年9月7日</p> <p>総賃貸可能面積              : 831.74㎡</p> <p>    <b>プロシード本所吾妻橋</b>     (取得の概要)</p> <p>取得資産                  : 不動産を信託する信託                                   の受益権</p> <p>取得価格                  : 339,800千円</p> <p>取得日                      : 平成18年11月22日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地                      : 東京都墨田区東駒形四                                   丁目15番13号</p> <p>用途                          : 共同住宅</p> <p>面積                          : 土地200.49㎡                                   建物662.27㎡</p> <p>構造・階数                  : 鉄筋コンクリート造陸                                   屋根7階建</p> <p>建築時期                    : 平成18年7月7日</p> <p>総賃貸可能面積              : 570.53㎡</p> <p>    <b>プロシード目黒青葉台</b>     (取得の概要)</p> <p>取得資産                  : 不動産を信託する信託                                   の受益権</p> <p>取得価格                  : 466,700千円</p> <p>取得日                      : 平成18年11月22日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地                      : 東京都目黒区青葉台三                                   丁目5番2号</p> <p>用途                          : 共同住宅</p> <p>面積                          : 土地159.17㎡                                   建物533.76㎡</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。</p> <p>    <b>プロシード松濤</b>     (取得の概要)</p> <p>取得資産                  : 不動産を信託する信託                                   の受益権</p> <p>取得価格                  : 937,400千円</p> <p>取得日                      : 平成18年5月2日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地                      : 東京都渋谷区松濤二丁                                   目3番11号</p> <p>用途                          : 共同住宅</p> <p>面積                          : 土地236.62㎡                                   建物978.24㎡</p> <p>構造・階数                  : 鉄筋コンクリート造陸                                   屋根12階建</p> <p>建築時期                    : 平成17年11月18日</p> <p>総賃貸可能面積              : 890.22㎡</p> <p>    <b>プロシード参宮橋</b>     (取得の概要)</p> <p>取得資産                  : 不動産を信託する信託                                   の受益権</p> <p>取得価格                  : 497,600千円</p> <p>取得日                      : 平成18年5月2日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地                      : 東京都渋谷区代々木三                                   丁目57番10号</p> <p>用途                          : 共同住宅</p> <p>面積                          : 土地221.93㎡                                   建物605.19㎡</p> <p>構造・階数                  : 鉄筋コンクリート造陸                                   屋根7階建</p> <p>建築時期                    : 平成17年7月22日</p> <p>総賃貸可能面積              : 527.88㎡</p> <p>    <b>パレス浦安</b>     (取得の概要)</p> <p>取得資産                  : 不動産を信託する信託                                   の受益権</p> <p>取得価格                  : 431,400千円</p> <p>取得日                      : 平成18年5月2日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地                      : 千葉県浦安市富士見一                                   丁目2番1号</p> <p>用途                          : 共同住宅</p> <p>面積                          : 土地1,067.00㎡                                   建物1,957.08㎡</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㎡  <b>プロシード杉並宮前</b> (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㎡  <b>プロシード両国</b> (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㎡  <b>プロシード三田</b> (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㎡	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㎡  <b>ワコーレ新小岩</b> (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㎡  <b>サンフォレスト</b> (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㎡  <b>サンフォレスト</b> (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㎡

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成17年 5月 2日〕 〔至 平成18年 4月30日〕</p>
<p>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>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>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>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>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 (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>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 (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>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</p>	<p> कोरो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</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>面積 : 土地202.37㎡ 建物331.68㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建</p> <p>建築時期 : 平成3年10月24日</p> <p>総賃貸可能面積 : 278.36 ㎡</p> <p>プロシード新高円寺 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託 の受益権</p> <p>取得価格 : 742,100千円</p> <p>取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都杉並区堀ノ内三 丁目10番21号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地639.58㎡ 建物1,166.74㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根5階建</p> <p>建築時期 : 平成2年8月31日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,040.24 ㎡</p> <p>プロシード高円寺南 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託 の受益権</p> <p>取得価格 : 277,400千円</p> <p>取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都杉並区高円寺南 五丁目2番9号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地217.98㎡ 建物380.45㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建</p> <p>建築時期 : 平成1年10月2日</p> <p>総賃貸可能面積 : 337.05 ㎡</p> <p>プロシード蓮根 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託 の受益権</p> <p>取得価格 : 284,000千円</p> <p>取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都板橋区蓮根一丁 目11番10号</p>	<p>面積 : 土地832.75㎡ 建物1,320.46㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根5階建</p> <p>建築時期 : 平成10年2月13日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,140.00 ㎡</p> <p>ネクスト那珂川 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託 の受益権</p> <p>取得価格 : 150,400千円</p> <p>取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 福岡県筑紫郡那珂川町 片縄二丁目15番地</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地791.35㎡ 建物1,502.32㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根6階建</p> <p>建築時期 : 平成2年7月24日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,414.96 ㎡</p> <p>プロシード穂波町 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託 の受益権</p> <p>取得価格 : 275,000千円</p> <p>取得日 : 平成18年5月2日 (取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 愛知県名古屋市千種区 穂波町三丁目55番地</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地381.19㎡ 建物640.46㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建</p> <p>建築時期 : 平成18年3月27日</p> <p>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〕
<p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地398.37m<sup>2</sup> 建物694.81m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup></p> <p>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</p> <p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地485.66m<sup>2</sup> 建物1,430.25m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup></p> <p>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</p> <p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地366.72m<sup>2</sup> 建物1,410.71m<sup>2</sup> 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1年6月15日 総賃貸可能面積 : 1,206.90m<sup>2</sup></p> <p>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</p>	

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成17年 5月 2日〕 〔至 平成18年 4月30日〕</p>
<p>用途 : 区白幡南町1番12号           : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地581.53m<sup>2</sup>           : 建物457.19m<sup>2</sup></p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸                   : 屋根3階建</p> <p>建築時期 : 平成3年7月19日</p> <p>総賃貸可能面積 : 445.16m<sup>2</sup></p> <p>    プロシード新丸子     (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託                   : の受益権</p> <p>取得価格 : 635,000千円</p> <p>取得日 : 平成18年11月22日</p> <p>    (取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 神奈川県川崎市中原区                   : 小杉町一丁目547番地                   : 24</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地479.73m<sup>2</sup>           : 建物928.22m<sup>2</sup></p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸                   : 屋根4階建</p> <p>建築時期 : 昭和63年9月12日</p> <p>総賃貸可能面積 : 759.00m<sup>2</sup></p>	

(2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	出資総額（円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月2日	私 募 設 立	150,000,000	150,000,000	750	750	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	4,104,000,000	4,254,000,000	21,600	22,350	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	5,130,000	4,259,130,000	27	22,377	(注3)
平成18年5月1日	公 募 増 資	2,487,537,000	6,746,667,000	13,500	35,877	(注4)
平成18年5月31日	第三者割当増資	184,262,000	6,930,929,000	1,000	36,877	(注5)

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

(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を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(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) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

4. 役員の異動

当期中における役員の異動はありません。

平成18年11月31日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	平出 和也(注) (昭和38年11月25日生)	昭和63年4月 平成11年11月 平成13年11月 平成16年6月 平成17年5月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツ証券株式会社取締役就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任 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就任（現任） 本投資法人執行役員就任（現任）	0
監督役員	松下 素久 (昭和23年3月24日生)	昭和46年11月 昭和55年1月 昭和56年3月 昭和60年11月 平成15年6月 平成17年5月	アーサーアンダーセン会計事務所入所 松下明公認会計事務所入所 公認会計士登録 松下公認会計事務所開設（現任） エヌ・イーケムキャット株式会社非常勤監査役（現任） 本投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	野村 茂樹 (昭和28年6月10日生)	昭和58年4月 平成3年3月 平成17年5月	弁護士登録 奥野法律事務所（現奥野総合法律事務所）入所（現任） 社会福祉法人全国盲ろう者協会理事（現任） 本投資法人監督役員就任（現任）	0

(注) 平出和也は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント投信株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

本投資法人の平成 18 年 10 月 31 日（第 2 期末）現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額（千円） （注 1）	対総資産比率（%） （注 2）
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	10,536,545	75.1
		政令指定都市	2,401,757	17.1
		地方主要都市	141,277	1.0
小 計			13,079,580	93.2
預金・その他の資産			959,477	6.8
資産総額計			14,039,057	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）（注 2）
負債総額（注 3）	6,889	49.1
純資産総額（注 3）	7,149	50.9

（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。）。

（注 3） 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成 18 年 10 月 31 日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

### (2) 投資不動産物件

本投資法人の平成 18 年 10 月 31 日（第 2 期末）現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要は、以下のとおりです。

#### 価格及び投資比率

物件 番号	名 称	取得価格（注 1）	
		金額（千円）	投資比率（%）（注 2）
C-1	第 1 パークハウス	1,076,000	8.55
C-2	ネクスト東陽町第 1	646,700	5.14
C-3	ネクスト葛西	688,700	5.47
C-4	ブレイス三軒茶屋	555,900	4.42
C-5	ガナドール瑞江	602,600	4.79
C-6	リバーサイドヨロズヤ	419,900	3.34
C-7	ベイグランデ南葛西	303,500	2.41
C-8	ネクストせんげん台第 3	259,200	2.06
C-9	サンハイツ行徳	315,600	2.51
C-10	ネクスト本郷第 6	279,300	2.22
C-11	ヴィラージュ南行徳	287,300	2.28
C-12	スカイホーム本郷	223,400	1.78
C-13	フィエルテ東川口	206,500	1.64
C-14	ネクスト船堀第 4	226,100	1.80
C-15	ライフステージゴールド	169,400	1.35
C-16	ネクストせんげん台第 2 二番館	86,700	0.69
C-17	プロシード松濤	937,400	7.45
C-18	プロシード参宮橋	497,600	3.95
C-19	パレス浦安	431,400	3.43
C-20	ワコーレ新小岩	465,200	3.70
C-21	サンフォレスト	383,600	3.05
C-22	サンフォレスト	339,000	2.69
C-23	プロシード都立大学	790,400	6.28
G-1	ネクスト本通	386,000	3.07
G-2	ネクスト札幌第 17	233,700	1.86
G-3	ネクスト札幌第 18	204,900	1.63
G-4	ネクスト元町	148,700	1.18
G-5	ネクスト札幌第 4	85,500	0.68
G-6	ネクスト福岡第 2	85,000	0.68
G-7	ネクスト福岡第 1	81,300	0.65
G-8	プロシード太閤通	403,400	3.21



物件番号	名称	取得価格(注1)	
		金額(千円)	投資比率(%) (注2)
G-9	कोरोレ	208,500	1.66
G-10	ネクスト那珂川	150,400	1.20
G-11	プロシード穂波町	275,000	2.19
R-1	ネクスト松山第3	77,900	0.62
R-2	ネクスト東大畑	53,100	0.42
	合計	12,584,800	100.00

(注1) 「取得価格」には、当該取得済資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 「投資比率」は金額の合計に対する当該不動産物件の取得価格の比率を表しています(小数点第3位を四捨五入して記載しています。)

## 第2期取得済信託受益権にかかる信託不動産の概要

平成18年10月31日(第2期末)現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産は、以下のとおりです。

### (イ) 第2期取得済信託受益権にかかる信託不動産の名称、所在地、面積、構造/階数及び建築時期及び総賃貸可能戸数

物件番号	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸 数(駐 車場台 数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	第1パークハウス	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057.00	3,573.96	RC/7F	平成9年4月1日	50(41)
C-2	ネクスト東陽町第1	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年1月31日	45(5)
C-3	ネクスト葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目	所有権	所有権	525.85	1,700.67	RC/10F	平成15年3月1日	57(0)
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F・B1F	平成2年6月29日	9(8)
C-5	ガナドル瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年6月20日	28(22)
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年6月24日	31(1)
C-7	ベイグランデ南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年3月12日	16(7)
C-8	ネクストせんげん台第3	埼玉県越谷市千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年5月31日	43(10)
C-9	サンハイツ行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年3月15日	20(7)
C-10	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	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年2月22日	34(3)
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・B1F	平成2年2月6日	26(6)
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	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年9月24日	22(10)
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年3月15日	30(14)
C-14	ネクスト船堀第4	東京都江戸川区船堀五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年10月11日	24(1)
C-15	ライフステージゴールド	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年3月10日	15(10)
C-16	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	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年7月22日	26(0)
C-19	パレス浦安	千葉県浦安市富士見一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年6月4日	21(8)

物件番号	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸 数(駐 車場台 数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-20	ワコーレ新小岩	東京都江戸川区松島二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年3月15日	27(9)
C-21	サンフォレスト	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年2月12日	27(32)
C-22	サンフォレスト	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年3月13日	37(2)
G-1	ネクスト本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年3月14日	67(37)
G-2	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	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年10月23日	34(5)
G-3	ネクスト札幌第18	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年10月21日	28(16)
G-4	ネクスト元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年2月20日	35(9)
G-5	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	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年12月11日	19(6)
G-6	ネクスト福岡第2	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年7月30日	19(0)
G-7	ネクスト福岡第1	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年5月1日	19(0)
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	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年3月15日	44(6)
G-9	कोरोレ	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年2月13日	16(16)
G-10	ネクスト那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年7月24日	38(21)
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	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年3月27日	10(8)
R-1	ネクスト松山第3	愛媛県松山市榊味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年8月31日	17(8)
R-2	ネクスト東大畑	新潟県新潟市東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年11月27日	9(4)
	合計				25,890.44	48,140.06			1,019 (373)

(注1) 「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。

(注2) 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

#### (ロ) 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、平成18年10月31日(第2期末)現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産について、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社東都鑑定から鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成18年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社東都鑑定と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人が取得している不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	第1パークハウス	株式会社中央 不動産鑑定所	1,123,000	1,020,000	1,122,000	6.10	1,123,000	5.80	6.60
C-2	ネクスト東陽町第1	株式会社中央 不動産鑑定所	712,800	473,400	748,700	5.50	712,800	5.20	6.00
C-3	ネクスト葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	705,900	482,000	748,800	5.50	705,900	5.20	6.00
C-4	プレイス三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	544,600	514,000	574,300	4.90	544,600	4.60	5.40
C-5	ガナドール瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	594,200	656,000	614,000	6.00	594,200	5.70	6.50
C-6	リバーサイドヨロズ ヤ	株式会社中央 不動産鑑定所	404,000	372,000	412,500	6.50	404,000	6.20	7.10
C-7	ベイグランデ南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	279,300	375,300	288,900	6.30	279,300	6.00	6.80
C-8	ネクストせんげん 台第3	株式会社中央 不動産鑑定所	255,000	260,900	252,700	7.00	255,000	6.70	7.50
C-9	サンハイツ行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	318,700	314,000	330,400	6.30	318,700	6.00	6.80
C-10	ネクスト本郷第6	株式会社中央 不動産鑑定所	289,300	227,000	297,400	6.70	289,300	6.40	7.20
C-11	ヴィラージュ南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	272,600	233,300	280,100	6.40	272,600	6.10	6.90
C-12	スカイホーム本郷	株式会社 東都鑑定	227,300	260,400	231,900	6.50	227,300	6.20	7.00
C-13	フィエルテ東川口	株式会社 東都鑑定	187,600	266,700	193,800	6.80	187,600	6.50	7.30
C-14	ネクスト船堀第4	株式会社 東都鑑定	212,700	176,000	218,600	5.90	212,700	5.60	6.40
C-15	ライフステージゴー ルド	株式会社 東都鑑定	173,700	239,800	179,100	6.50	173,700	6.20	7.00
C-16	ネクストせんげん 台第2 二番館	株式会社 東都鑑定	81,300	116,900	83,300	7.20	81,300	6.90	7.70
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	914,500	473,800	967,700	4.80	914,500	4.50	5.30
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	522,200	352,000	552,400	4.90	522,200	4.60	5.40
C-19	パレス浦安	株式会社 東都鑑定	441,400	465,900	449,000	6.30	441,400	6.00	6.80
C-20	ワコーレ新小岩	株式会社 東都鑑定	463,500	343,300	481,300	6.10	463,500	5.80	6.60
C-21	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	376,200	602,700	384,500	6.30	376,200	6.00	6.80
C-22	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	335,500	571,800	343,100	6.30	335,500	6.00	6.80
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	747,000	431,000	782,000	4.80	747,000	4.50	5.30
G-1	ネクスト本通	株式会社中央 不動産鑑定所	391,000	418,700	398,400	6.10	391,000	5.80	6.60
G-2	ネクスト札幌第17	株式会社 東都鑑定	229,800	198,300	239,700	6.00	229,800	5.70	6.50
G-3	ネクスト札幌第18	株式会社中央 不動産鑑定所	198,500	258,800	202,000	6.10	198,500	5.80	6.60
G-4	ネクスト元町	株式会社 東都鑑定	163,500	185,900	167,300	6.10	163,500	5.80	6.60
G-5	ネクスト札幌第4	株式会社 東都鑑定	98,100	113,800	102,400	6.30	98,100	6.00	6.80
G-6	ネクスト福岡第2	株式会社 東都鑑定	96,800	72,200	98,700	6.20	96,800	5.90	6.70

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	還元 利回 り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-7	ネクスト福岡第1	株式会社 東都鑑定	85,500	70,100	87,200	6.20	85,500	5.90	6.70
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	407,300	395,600	400,700	5.80	407,300	5.50	6.30
G-9	コローレ	株式会社 東都鑑定	196,000	229,300	200,600	5.90	196,000	5.60	6.40
G-10	ネクスト那珂川	株式会社 東都鑑定	170,400	180,600	170,000	6.60	170,400	6.30	7.10
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央 不動産鑑定所	248,400	248,400	258,600	5.50	248,400	5.20	6.00
R-1	ネクスト松山第3	株式会社 東都鑑定	89,700	107,700	94,600	7.50	89,700	7.20	8.00
R-2	ネクスト東大畑	株式会社 東都鑑定	50,700	65,800	53,300	7.10	50,700	6.80	7.60
	合計		12,608,000	11,773,400	13,010,000		12,608,000		

(注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の「『投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)』及び『資産の流動化に関する法律(資産流動化法)』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について」(以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格(以下「特定価格」といいます。)をもって「鑑定評価額」としています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り(所謂「キャップレート」)」、DCF法適用の際に想定した「割引率」、「最終還元利回り」、検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。

(注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

(注3) 「収益価格」とは、不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法(収益還元法)により求められた価格です。さらに収益価格は、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格とに分類されます。DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。また、直接還元法は一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。

(八) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、平成18年10月31日(第2期末)現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が、取得している建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率(PML)(注)は以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円)	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	地震 リスク PML(%)
C-1	第1パークハウス	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	56,060	15.7
C-2	ネクスト東陽町第1	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,000	14.3
C-3	ネクスト葛西	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	28,330	13.9
C-4	プレイス三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	39,739	14.5
C-5	ガナドル瑞江	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	31,260	14.3
C-6	リバーサイドヨロズヤ	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	36,650	16.5
C-7	ベイグランデ南葛西	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	25,660	16.3
C-8	ネクストせんげん台第3	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	35,950	12.2
C-9	サンハイツ行徳	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	13,490	14.5
C-10	ネクスト本郷第6	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	29,000	12.5
C-11	ヴィラージュ南行徳	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	22,100	16.7
C-12	スカイホーム本郷	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	18,680	10.9
C-13	フィエルテ東川口	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	25,375	14.8
C-14	ネクスト船堀第4	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	15,540	13.2
C-15	ライフステージゴールド	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,560	15.8
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	17,440	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成18年2月20日	0	700	11,600	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成18年2月28日	0	0	11,806	13.1
C-19	パレス浦安	前田建設工業株式会社	平成18年1月31日	650	2,500	58,300	12.2
C-20	ワコレ新小岩	前田建設工業株式会社	平成18年1月31日	550	22,800	62,100	19.2
C-21	サンフォレスト	前田建設工業株式会社	平成18年1月27日	100	5,300	37,950	9.6
C-22	サンフォレスト	前田建設工業株式会社	平成18年1月27日	0	4,700	34,000	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成18年3月10日	0	600	9,900	12.7
G-1	ネクスト本通	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	52,590	12.6
G-2	ネクスト札幌第17	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	29,140	13.5
G-3	ネクスト札幌第18	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	30,650	11.7
G-4	ネクスト元町	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	35,840	14.0
G-5	ネクスト札幌第4	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	19,360	12.1
G-6	ネクスト福岡第2	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,050	1.2
G-7	ネクスト福岡第1	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	18,878	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成18年3月1日	0	800	11,800	12.8
G-9	コロレ	前田建設工業株式会社	平成18年2月10日	150	2,300	33,000	2.3
G-10	ネクスト那珂川	前田建設工業株式会社	平成18年2月10日	100	20,500	58,500	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成18年3月3日	0	300	7,100	12.2
R-1	ネクスト松山第3	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	20,585	13.0
R-2	ネクスト東大畑	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	12,381	10.4
(ポートフォリオ PML)							7.4

(注) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震(今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震)が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失)を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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 (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	20		
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		

(ロ) 期中に行った資本的支出について

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)
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
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	4
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	5
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千円未満を切り捨てて記載しております。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

賃貸借状況の概要

平成 18 年 10 月 31 日（第 2 期末）現在の取得済資産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要テナントの概要は以下のとおりです。

（イ）賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	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）	賃貸戸数 （注 4） （戸）	年間賃料収入 （注 5） （千円）	敷金等 （注 6） （千円）	マスターリース種別
C-1	第 1 パークハウス	3,322.17	3,322.17	50	50	87,481	13,565	パス・スルー
C-2	ネクスト東陽町第 1	1,085.56	1,085.56	45	45	44,654	6,946	パス・スルー及び固定賃料
C-3	ネクスト葛西	1,243.80	1,222.12	57	56	50,796	5,600	パス・スルー
C-4	プレイス三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	38,863	9,842	パス・スルー
C-5	ガナドール瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,580	11,835	パス・スルー
C-6	リバーサイドヨロズヤ	1,673.19	1,631.39	31	30	40,848	19,712	パス・スルー
C-7	ベイグランデ南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	25,407	4,389	パス・スルー
C-8	ネクストせんげん台第 3	1,344.74	1,251.20	43	40	27,852	3,164	パス・スルー
C-9	サンハイツ行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	26,016	4,176	パス・スルー
C-10	ネクスト本郷第 6	963.00	936.00	34	33	26,832	4,152	パス・スルー
C-11	ヴィラージュ南行徳	838.95	734.75	26	22	22,668	4,863	パス・スルー
C-12	スカイホーム本郷	1,104.84	1,004.40	22	20	21,144	3,376	パス・スルー
C-13	フィエルテ東川口	648.11	627.11	30	29	20,052	2,782	パス・スルー
C-14	ネクスト船堀第 4	479.52	479.52	24	24	19,296	2,928	パス・スルー
C-15	ライフステージゴールド	860.55	803.18	15	14	15,924	3,099	パス・スルー
C-16	ネクストせんげん台第 2 番館	695.81	641.02	12	11	9,588	1,532	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	890.22	40	40	55,440	501	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	506.99	26	25	31,896	488	パス・スルー
C-19	パレス浦安	1,786.58	1,605.39	21	19	38,296	6,519	パス・スルー
C-20	ワコーレ新小岩	1,629.07	1,399.31	27	23	38,976	6,916	パス・スルー
C-21	サンフォレスト	1,805.76	1,738.88	27	26	32,280	7,830	パス・スルー
C-22	サンフォレスト	1,605.12	1,538.24	24	23	30,048	6,869	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	45,264	1,674	パス・スルー （注 7）
首都圏主要都市 小計		28,670.79	27,562.09	664	639	800,202	132,760	
G-1	ネクスト本通	2,624.93	2,479.91	67	61	40,014	5,262	パス・スルー
G-2	ネクスト札幌第 17	1,183.47	1,039.77	34	29	23,418	4,083	パス・スルー
G-3	ネクスト札幌第 18	1,453.27	1,402.10	28	27	19,800	1,894	パス・スルー

物件番号	物件名称	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)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
G-4	ネクスト元町	1,120.81	976.91	35	30	17,508	1,718	パス・スルー
G-5	ネクスト札幌4	907.29	907.29	19	19	12,108	1,237	パス・スルー
G-6	ネクスト福岡第2	415.30	393.60	19	18	9,282	2,254	パス・スルー
G-7	ネクスト福岡第1	411.50	367.25	19	17	8,388	2,034	パス・スルー
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,031.48	44	42	33,204	5,614	パス・スルー (注7)
G-9	कोरोレ	1,140.00	997.50	16	14	17,544	4,062	パス・スルー
G-10	ネクスト那珂川	1,414.96	1,330.80	38	35	20,377	5,337	パス・スルー
G-11	プロシード穂波町	619.68	540.83	10	9	14,925	3,541	パス・スルー (注7)
政令指定都市 小計		12,392.77	11,467.44	329	301	216,568	37,037	
R-1	ネクスト松山第3	695.06	695.06	17	17	10,680	2,482	パス・スルー
R-2	ネクスト東大畑	296.61	267.07	9	8	5,952	471	パス・スルー
地方主要都市 小計		991.67	962.13	26	25	16,632	2,953	
ポートフォリオ合計		42,055.23	39,991.66	1,019	965	1,033,402	172,751	

- (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が可能な面積(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、「パス・スルー」と記載のある物件はマスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計を「パス・スルー及び固定賃料」と記載のある物件は、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が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」には、平成18年10月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型又は「最低賃料保証型」の場合には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を、また、「パススルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) (C-23)プロシード都立大学、(G-8)プロシード太閤通及び(G-11)プロシード穂波町の3物件は、平成18年10月31日までは「最低賃料保証」型のマスターリース契約を締結していますが、平成18年11月1日以降は「パス・スルー」型のマスターリース契約に移行しております。



(ロ) 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。

	物件名称	稼働率(%)					
		H18年5月	H18年6月	H18年7月	H18年8月	H18年9月	H18年10月
C-1	第1パークハウス	98.10%	96.27%	97.11%	100.00%	100.00%	100.00%
C-2	ネクスト東陽町第1	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-3	ネクスト葛西	100.00%	100.00%	100.00%	98.26%	96.51%	98.26%
C-4	プレイス三軒茶屋	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-5	ガナドール瑞江	96.45%	96.45%	96.45%	92.90%	100.00%	100.00%
C-6	リバーサイドヨロズヤ	94.98%	100.00%	97.50%	97.50%	97.50%	97.50%
C-7	ベイグランデ南葛西	89.22%	79.65%	79.65%	93.22%	100.00%	100.00%
C-8	ネクストせんげん台第3	100.00%	97.68%	100.00%	100.00%	97.68%	93.04%
C-9	サンハイツ行徳	89.98%	89.98%	89.98%	89.98%	94.99%	100.00%
C-10	ネクスト本郷第6	91.12%	91.28%	97.20%	97.20%	97.20%	97.20%
C-11	ヴィラージュ南行徳	81.14%	81.14%	82.74%	82.74%	87.58%	87.58%
C-12	スカイホーム本郷	90.91%	90.91%	90.91%	95.45%	95.45%	90.91%
C-13	フィエルテ東川口	96.76%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	96.76%
C-14	ネクスト船堀第4	95.83%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-15	ライフステージゴールド	86.67%	93.33%	93.33%	93.33%	93.33%	93.33%
C-16	ネクストせんげん台第2二番館	92.13%	92.13%	92.13%	92.13%	92.13%	92.13%
C-17	プロシード松濤	97.73%	100.00%	100.00%	95.44%	93.18%	100.00%
C-18	プロシード参宮橋	88.15%	95.73%	95.73%	95.73%	96.04%	96.04%
C-19	パレス浦安	94.83%	100.00%	100.00%	90.61%	94.71%	89.86%
C-20	ワコーレ新小岩	92.94%	88.15%	83.83%	83.83%	85.90%	85.90%
C-21	サンフォレスト	96.28%	92.59%	88.89%	88.89%	100.00%	96.30%
C-22	サンフォレスト	100.00%	95.83%	91.67%	95.83%	100.00%	95.83%
C-23	プロシード都立大学	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	97.37%
首都圏主要都市 小計		95.23%	95.00%	94.59%	94.77%	96.94%	96.13%
G-1	ネクスト本通	96.30%	95.38%	95.38%	94.46%	94.46%	94.48%
G-2	ネクスト札幌第17	87.71%	85.25%	85.25%	85.25%	87.86%	87.86%
G-3	ネクスト札幌第18	92.54%	92.54%	92.54%	89.36%	96.45%	96.48%
G-4	ネクスト元町	89.39%	87.16%	87.16%	84.93%	87.16%	87.16%
G-5	ネクスト札幌4	84.13%	78.93%	73.60%	73.60%	89.33%	100.00%
G-6	ネクスト福岡第2	78.88%	78.88%	84.30%	84.30%	94.77%	94.77%
G-7	ネクスト福岡第1	84.24%	84.24%	84.24%	78.96%	100.00%	89.25%
G-8	プロシード太閤通(注5)	95.70%	95.96%	95.96%	95.61%	95.96%	93.64%
G-9	コローレ	81.25%	81.25%	87.50%	87.50%	87.50%	87.50%
G-10	ネクスト那珂川	82.46%	78.67%	86.24%	95.91%	94.05%	94.05%
G-11	プロシード穂波町(注5)	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	87.28%
政令指定都市 小計		88.96%	87.54%	88.77%	88.90%	92.20%	92.53%

	物件名称	稼働率(%)					
		H18年5月	H18年6月	H18年7月	H18年8月	H18年9月	H18年10月
R-1	ネクスト松山第3	100.00%	93.31%	87.48%	88.10%	88.10%	100.00%
R-2	ネクスト東大畑	90.04%	90.04%	90.04%	90.04%	90.04%	90.04%
地方主要都市 小計		97.02%	92.33%	88.25%	88.68%	88.68%	97.02%
ポートフォリオ 合計		93.43%	92.74%	92.73%	92.90%	95.35%	95.09%

(注1) 本表には、平成18年5月から平成18年10月までの各月の稼働率を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、前記「(イ)貸借の状況」に記載されている、「貸借面積」を「総貸借可能面積」で除した数値を記載しています。

(八) 主要なテナントの概要

平成 18 年 10 月 31 日 (第 2 期末) 現在における取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産における主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の 10% 以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 (注 2)(千円)	総賃貸可能面積 (注 3) (㎡)	賃貸面積 (注 4) (㎡)	稼働率(注 5) (%)	敷金・保証金
スターツアメニティー株式会社(注 1)	不動産管理業	1,033,402	42,055.23	39,991.66	95.09%	(注 6)

(注 1) スターツアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社又は株式会社りそな銀行から一括して賃借を受けています。

(注 2) 「年間賃料」には、平成 18 年 10 月 31 日(第 2 期末)時点における、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12 倍)し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(注 3) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所、及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

(注 4) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、以下の( )ないし( )の条件に従って計算される賃貸面積の合計を記載しています。

( ) 「パス・スルー」型の場合は、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転賃借面積の合計

( ) 「パススルー及び固定賃料」型の場合は、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

( ) 「最低賃料保証」型の場合は、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転賃借面積の合計が、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

(注 5) 「稼働率」には、平成 18 年 10 月 31 日(第 2 期末)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。

(注 6) マスターリース会社は、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き、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敷金と同額を敷金として信託受託者に差し入れています(詳細な金額は、前記「(イ) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。)

ポートフォリオ分散の概要

平成 18 年 10 月 31 日（第 2 期末）現在の取得済資産である信託不動産で構成するポートフォリオの分散状況は以下のとおりです。

（イ）地域別

地域	取得価格（注 1） （千円）	価格比率（注 2） （%）
首都圏主要都市	10,191,400	81.0
政令指定都市（首都圏主要都市を除く）	2,262,400	18.0
地方主要都市	131,000	1.0
合計	12,584,800	100.0

（ロ）住戸タイプ別

住戸タイプ（注 3）	住戸数	住戸比率（注 4） （%）	総賃貸可能面積（注 5） （㎡）	面積比率（注 6） （%）
シングルタイプ	558	54.7	13,607.31	32.4
DINKS タイプ	79	7.8	3,327.94	7.9
ファミリータイプ	366	35.9	23,644.83	56.2
その他	16	1.6	1,475.15	3.5
合計	1,019	100.0	42,055.23	100.0

（注 1） 「取得価格」には、当該取得済資産に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（注 2） 「価格比率」には、取得価格の総額に対する投資対象地域毎の取得価格の比率を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

（注 3） 「住戸タイプ」には、後記 94 ページ「1. 投資方針 (3) ポートフォリオ構築方針 (八) 住戸タイプ別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」には、住居以外の用途に係る貸室数、賃貸可能面積及び各比率を記載しています。

（注 4） 「住戸比率」には、住戸数の総数に対する各住戸タイプ数の比率を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

（注 5） 「総賃貸可能面積」には、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を記載しています。

（注 6） 「面積比率」には、総賃貸可能面積の合計に対する住戸タイプ毎の面積の比率を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

個別信託不動産の概要

平成 18 年 10 月 31 日 ( 第 2 期末 ) 現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

(イ) 「特定資産 ( 信託受益権 ) の概要」欄に関する説明

前記 6 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 次期の見通し (八) 決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」に関する「(i) 「特定資産 ( 信託受益権 ) の概要」欄に関する説明」をご参照下さい。

物件番号 : C - 1 物件名称 : 第1パークハウス

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 ( 円 )	1,076,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額 ( 円 )	1,123,000,000	直接還元価格 ( 円 )	1,122,000,000
DCF価格 ( 円 )	1,123,000,000	貸借対照表計上額 ( 円 )	1,105,142,288
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市新田二丁目33番17号	
土地	所有形態	所有権	
	地積	2,057㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
		所有形態	所有権
		用途	共同住宅
		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 ルーフィング葺7階建
		延床面積	3,573.96㎡
		建築時期	平成9年4月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 ( 総賃貸可能戸数 )	50 ( 50 ) 戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 ( 総賃貸可能駐車場台数 )	39 ( 41 ) 台
		総賃貸可能面積	3,322.17㎡
特記事項			
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 ( 遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置 ) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています ( なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。 ) 。			
地域・物件特性			
本物件は、JR総武線「市川」駅から徒歩7分の距離にありながら、閑静な住宅地域内に所在しています。本物件の后背地では、良質な住宅開発が行われており、本物件周辺エリアは沿線賃貸住宅市場において相対的に選好性の高い地域です。本物件は3LDK～4DKと広めの間取りのファミリータイプマンションであり、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。			

物件番号： C-2 物件名称： ネクスト東陽町第1

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	646,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	712,800,000	直接還元価格（円）	748,700,000
DCF価格（円）	712,800,000	貸借対照表計上額（円）	663,829,910
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅・マンション
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目1番7号	
土地	所有形態	所有権	
	地積	330.58㎡	
	用途地域	準住居地域	建物
	建蔽率	70%	
	容積率	400%	
	所有形態	所有権	
	用途		共同住宅・店舗・駐車場
	構造		鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	延床面積		1,432.32㎡
	建築時期		平成15年1月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	45（45）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	5（5）台
		総賃貸可能面積	1,085.56㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が準住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、信託不動産本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>3. 本物件に設置されている看板が北側道路上空に越境しています。</p> <p>4. 本物件は、住宅43室と駐車場5台を「固定賃料」型のマスターリースを締結しておりますが、上記に記載している住宅及び駐車場の台数は、テナントの数ではなく、物理的な戸数/台数を示しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩2分に位置し、永代通り沿いの住居地域内に所在しています。周辺エリアはマンションの建設とともに商業ビルの建設も相次いでおり、生活利便性が高くなっています。「東陽町」駅は東西線の利用により「日本橋」駅まで7分でアクセスが可能であり、都心接近性を重視する単身者に対する訴求力が高くなっています。特に本物件は、賃貸住宅として選好性の高い築浅物件であることから、今後も競争力を有する物件となっています。</p>			

物件番号： C-3 物件名称： ネクスト葛西

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	688,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	705,900,000	直接還元価格（円）	748,800,000
DCF価格（円）	705,900,000	貸借対照表計上額（円）	707,775,577
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	525.85㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	500%	延床面積
		建築時期	平成15年3月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	56（57）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	1,243.80㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産本物件の土地敷地は「葛西土地区画整理事業」の施行地区内に所在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成19年3月に予定されており、清算金については未定となっています。地積は、従前地の面積を記載しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩3分に位置し、駅前から続く商業地域内に所在しています。「葛西」駅は東京メトロ東西線の利用により「日本橋」駅まで15分でのアクセスが可能で、都心近接性及び利便性を志向する若年層を中心にニーズの高い地域です。本物件は、立地の優位性を活かしてワンルームの学生寮として利用されており、入居者ニーズに適合した物件となっています。さらに、賃貸住宅としてニーズの高い築浅物件であるので高位の競争力を有する物件となっています。</p>			

物件番号： C-4 物件名称： プレイス三軒茶屋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	555,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	544,600,000	直接還元価格（円）	574,300,000
DCF価格（円）	544,600,000	貸借対照表計上額（円）	569,915,977
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	448.91㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	建物
	建蔽率	70%	構造
	容積率	300%	延床面積
		建築時期	平成2年6月29日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	9（9）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	7（8）台
		総賃貸可能面積	1,016.75㎡
特記事項			
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩10分に位置し、幹線道路に近い住宅地域内に所在しています。周辺エリアは商業施設が至近なため生活利便性が高く、都心近接性・利便性を志向する都心通勤者や富裕層等への訴求力が高いエリアです。2LDK～3LDKの広めの間取りを有し、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。</p>			

物件番号： C - 5 物件名称：ガナドール瑞江

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	602,600,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日				
鑑定評価額（円）	594,200,000	直接還元価格（円）	614,000,000		
DCF価格（円）	594,200,000	貸借対照表計上額（円）	619,860,818		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号			
土地	所有形態	所有権	所有権		
	地積	1,146.00㎡	用途	共同住宅	
	用途地域	第一種住居地域	建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	建蔽率	70%	延床面積	2,704.48㎡	
	容積率	300%	建築時期	平成3年6月20日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	28（28）戸		
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	19（22）台		
		総賃貸可能面積	2,076.68㎡		
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「瑞江」駅から徒歩5分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアは低層戸建住宅が多く、学校施設や公園施設が充実しており、ファミリー世帯への訴求力の高い良好な居住環境を有しています。さらに「瑞江」駅は都営新宿線の利用により「新宿」駅まで35分でアクセスが可能であるために都心へのベッドタウンとして発展しています。本物件は地域の需要特性に適合した、3LDKと広めの間取りを有するファミリー層向けとなっており、今後も高い競争力を維持できる物件となっています。					

物件番号： C - 6 物件名称：リバーサイドヨロズヤ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	419,900,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日				
鑑定評価額（円）	404,000,000	直接還元価格（円）	412,500,000		
DCF価格（円）	404,000,000	貸借対照表計上額（円）	434,524,934		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号			
土地	所有形態	所有権	所有権		
	地積	344.92㎡	用途	共同住宅・店舗・事務所	
	用途地域	商業地域	建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	建蔽率	100%	延床面積	1,803.60㎡	
	容積率	596% 600% 400%	建築時期	平成3年6月24日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	30（31）戸		
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1（1）台		
		総賃貸可能面積	1,673.19㎡		
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。					
2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち南側の都市計画道路3.4.18（宮本 本町線）の計画線を起点として、25mまでの範囲は600%、25mを超える範囲は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
地域・物件特性					
本物件は、JR総武線「船橋」駅から徒歩12分、京成線「京成船橋」駅徒歩10分に位置し、古くからの商店街に所在しています。周辺エリアは路線商業・事業所混在エリアに属しており生活利便性も比較的良好であり、低層店舗・事業所ビルや低層を店舗とした店舗併用賃貸住宅が数多く存在しています。本物件も1～3階は商業テナント（4戸）を、4階以上には2DKの住宅を配置し、地域需要に適合した物件となっています。					



物件番号： C-7 物件名称： バイグランデ南葛西

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	303,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	279,300,000	直接還元価格（円）	288,900,000
DCF価格（円）	279,300,000	貸借対照表計上額（円）	314,222,380
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	626.10㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建物		延床面積	1,500.35㎡
		建築時期	平成5年3月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	16（16）戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティィ株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	7（7）台
		総賃貸可能面積	1,045.28㎡
特記事項			
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。			
地域・物件特性			
本物件は、JR京葉線「葛西臨海公園」駅から徒歩18分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアは葛西臨海公園、なぎさ公園、南葛西公園等の大規模な公園があり、さらに旧江戸川にも近く水と緑に恵まれた良好な居住環境を有しています。また「葛西臨海公園」駅は京葉線の利用により「東京」駅まで13分でのアクセスが可能であり交通利便性は比較的良好となっています。本物件は周辺環境や2LDK～3LDKと広めの間取りと相まって生活環境を重視するファミリー層への訴求力が高い物件となっています。			

物件番号： C-8 物件名称： ネクストせんげん台第3

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	259,200,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	255,000,000	直接還元価格（円）	252,700,000
DCF価格（円）	255,000,000	貸借対照表計上額（円）	288,566,996
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	746.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建物		延床面積	1,446.83㎡
		建築時期	平成3年5月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	40（43）戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティィ株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	8（10）台
		総賃貸可能面積	1,344.74㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅から徒歩5分に位置し、区画整理済みの区域内の住宅地域に所在しています。「せんげん台」駅周辺エリアは、同路線の周辺地域に比べて相対的に企業や商業施設が集積したエリアとなっています。また、本物件の所在する「西大袋地エリア」は区画整理中となっており、行政・商業・業務・文化等の機能を持った市街地の計画が進んでいることから、引続き生活利便性の向上が見込まれ、今後も同路線の近接の各駅との比較において高い人気を維持することができるエリアとなっています。加えて本物件は、1Kの間取りながら33㎡と比較的面積が広く、周辺エリアに通勤する単身の社会人に対して訴求力の高い物件となっています。			

物件番号： C - 9 物件名称： サンハイツ行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	315,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	318,700,000	直接還元価格（円）	330,400,000
DCF価格（円）	318,700,000	貸借対照表計上額（円）	325,649,122
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市入船8番2号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	839.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		建物	延床面積
			1,218.56㎡
			建築時期
			昭和63年3月15日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	20（20）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（7）台
		総賃貸可能面積	1,218.56㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩12分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。本物件から駅までの道沿いには教育機関・商業施設が充実しており、生活利便性の高いエリアとなっています。また、本物件の所在する入船地区は土地区画整理事業により区画が整然としており、良好な生活環境となっています。本物件は南向きと日照条件が良好であり、3DKと広めの間取りと相まってファミリー層の嗜好性が高い物件となっています。			

物件番号： C - 10 物件名称： ネクスト本郷第6

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	279,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	289,300,000	直接還元価格（円）	297,400,000
DCF価格（円）	289,300,000	貸借対照表計上額（円）	289,598,989
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	587.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		建物	延床面積
			1,077.89㎡
			建築時期
			平成1年2月22日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	33（34）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1（3）台
		総賃貸可能面積	963.00㎡
特記事項			
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、JR総武線「幕張本郷」駅から徒歩8分に位置し、住宅地域内に所在しています。最寄り駅周辺には商業施設が数多く存在するために、生活利便性が高いエリアとなっています。大手企業が集積する幕張新都心まで京成バスの利用により10分でのアクセスが可能と通勤に適しており、加えて土地区画整理事業により整然とした街並みになっていることと相まって良好な住宅環境となっています。また、「幕張本郷」駅はJR総武線の利用により「東京」駅まで31分でのアクセスが可能と交通利便性が高く東京に勤務先のある単身者の需要も見込め、ワンルームマンションである本物件は市場に適合した物件となっているため、今後も安定した収入が見込めます。			

物件番号： C - 11 物件名称：ヴィラージュ南行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	287,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	272,600,000	直接還元価格（円）	280,100,000
DCF価格（円）	272,600,000	貸借対照表計上額（円）	297,065,504
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	531.82㎡	用途
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
		延床面積	911.24㎡
		建築時期	平成2年2月6日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	22（26）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	5（6）台
		総賃貸可能面積	838.95㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩10分に位置し、住宅地域内に所在しています。「南行徳」駅は東京メトロ東西線の利用により「日本橋」駅まで18分でのアクセスが可能であり、都心への交通利便性が高いのに加えて、同水準の交通利便性を有したほかのエリアと比べて相対的に賃料水準が低いため、単身者に対して賃貸住宅として人気の高いエリアとなっています。本物件は地域の需要特性に適合した1R～2DKと幅広い間取りを有しており、清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相まって、今後も安定的な収益を確保できる物件となっています。</p>			

物件番号： C - 12 物件名称：スカイホーム本郷

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	223,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	227,300,000	直接還元価格（円）	231,900,000
DCF価格（円）	227,300,000	貸借対照表計上額（円）	230,176,781
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	930.05㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄骨造陸屋根4階建
		延床面積	1,374.99㎡
		建築時期	平成1年9月24日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	20（22）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	10（10）台
		総賃貸可能面積	1,104.84㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR総武線「幕張本郷」駅から徒歩10分に位置し、住宅地域内に所在しています。周辺エリアは低層戸建住宅が多く、生活環境は良好であり、さらに「幕張本郷」駅はJR総武線の利用により「東京」駅まで31分、「千葉」駅まで12分でのアクセスが可能と、東京都心部と千葉市中心部への交通利便性がともに高く、人気のエリアとなっています。また本物件は2LDK～3DKと広めの間取りを有しており東京都心部、千葉市、船橋市エリア内に勤務先のあるファミリー層に対して訴求力の高い物件となっています。</p>			

物件番号： C - 13 物件名称： フィエルテ東川口

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	206,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	187,600,000	直接還元価格（円）	193,800,000
DCF価格（円）	187,600,000	貸借対照表計上額（円）	214,360,342
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	794.25㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	建物
	建蔽率	70%	構造
	容積率	200%	延床面積
		建築時期	平成5年3月15日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	29（30）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	10（14）台
		総賃貸可能面積	648.11㎡
特記事項			
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、埼玉高速鉄道、JR武蔵野線「東川口」駅から徒歩9分に位置し、閑静な住宅地域に所在しており、居住性の高い立地となっています。駅周辺には、各種商業施設が出店しているため生活利便性も高くなっています。「東川口」駅周辺の住宅地は住環境重視の選別志向が強く、従来から人気が高い上に、埼玉高速鉄道の開通により都心へのアクセスが大幅に向上し通勤・通学に適しているために、交通便利性重視の単身者への訴求力の高いエリアとなっています。本物件は1Kを中心とした間取りであり地域需要に適合していることから、今後も高い競争力を維持できる物件となっています。			

物件番号： C - 14 物件名称： ネクスト船堀第4

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	226,100,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	212,700,000	直接還元価格（円）	218,600,000
DCF価格（円）	212,700,000	貸借対照表計上額（円）	233,707,614
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	314.04㎡	用途
	用途地域	準工業地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
		建築時期	平成3年10月11日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	24（24）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1（1）台
		総賃貸可能面積	479.52㎡
特記事項			
1. 本物件の敷地は「東京都江戸川区春江付近」の土地区画整理施行地区内に所在しています。			
地域・物件特性			
本物件は、都営地下鉄新宿線「船堀」駅から徒歩7分に位置し、中小工場と住宅が混在している地域内に所在しています。用途地域上は準工業地域となっていますが、「船堀」駅は都営地下鉄新宿線の利用により「新宿」駅まで22分でのアクセスが可能で、都心への交通便利性も高く通勤・通学に適しているために単身者の需要が見込めます。本物件の間取りは1Kの単身者向けマンションとなっており、地域の需要特性に適合していることから今後も安定した収益が見込める物件となっています。			

物件番号： C - 15 物件名称：ライフステージゴールド

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	169,400,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日				
鑑定評価額（円）	173,700,000	直接還元価格（円）	179,100,000		
DCF価格（円）	173,700,000	貸借対照表計上額（円）	175,688,160		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都足立区入谷二丁目16番6号			
土地	所有形態	所有権	所有権		
	地積	920.00㎡	用途	共同住宅	
	用途地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域	建物	構造	鉄骨造陸屋根3階建
	建蔽率	60%	延床面積	929.34㎡	
	容積率	258% 300% 200%	建築時期	平成6年3月10日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	14（15）戸		
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	9（10）台		
		総賃貸可能面積	860.55㎡		
特記事項					
1. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第1種住居地域の部分は300%、第1種中高層住居専用地域の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
地域・物件特性					
本物件は東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅からバス利用により11分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺には「入谷中央公園」や「入谷中学校」があり生活環境は良好となっています。本物件は首都高速川口線の足立入谷ICまで約300mの立地で、駐車場も戸数に対して3分の2用意されており、自動車の利便性に配慮されています。そのため、2LDK～3DKの間取りと相まって、安定的なファミリー層の需要が見込める物件となっています。					

物件番号： C - 16 物件名称：ネクストせんげん台第2番館

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	86,700,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日				
鑑定評価額（円）	81,300,000	直接還元価格（円）	83,300,000		
DCF価格（円）	81,300,000	貸借対照表計上額（円）	91,536,104		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号			
土地	所有形態	所有権	所有権		
	地積	490.69㎡	用途	共同住宅・車庫	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物	構造	鉄骨造陸屋根3階建
	建蔽率	60%	延床面積	716.02㎡	
	容積率	150%	建築時期	平成3年4月3日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	11（12）戸		
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	4（4）台		
		総賃貸可能面積	695.81㎡		
特記事項					
1. 千間台西五丁目地区計画により容積率の最高限度は150%です。					
地域・物件特性					
本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅から徒歩15分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。「せんげん台」駅周辺エリアは、同路線の周辺地域に比べて相対的に企業や商業施設が集積したエリアとなっています。本物件は2LDK～3LDKと広めの間取りを有するファミリー向けマンションであり、周辺には競合となるファミリー向け賃貸住宅が少なく、近隣地域へ通勤するファミリー層に対する訴求力が高いため、今後も安定した収益が見込める物件となっています。					

物件番号： C - 17 物件名称：プロシード松漕

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	937,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	914,500,000	直接還元価格（円）	967,700,000
DCF価格（円）	914,500,000	貸借対照表計上額（円）	964,352,107
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都渋谷区松漕二丁目3番11号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	236.62㎡	用途
	用途地域	第二種住居地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
		建物	延床面積
			978.24㎡
			建築時期
			平成17年11月18日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	40（40）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	2（6）台
		総賃貸可能面積	890.22㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第二種住居地域に属するため本来60%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
松漕地区の外縁部、目黒区との区界付近に位置し、京王井の頭線「神泉」から徒歩10分圏にあって、高層の店舗付マンションのほか事業所等も見られる地域です。山手通りに面しており、閑静な高級住宅地のイメージはありませんが、「神泉」駅から「渋谷」駅までは、一駅であることから利便性及び都心部への接近性に優れています。			

物件番号： C - 18 物件名称：プロシード参宮橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	497,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	522,200,000	直接還元価格（円）	552,400,000
DCF価格（円）	522,200,000	貸借対照表計上額（円）	514,404,666
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	221.93㎡	用途
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
		建物	延床面積
			605.19㎡
			建築時期
			平成17年7月22日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	25（26）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	527.88㎡
特記事項			
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
小田急小田原線「参宮橋」駅周辺は、飲食・小売店舗からなる小規模な商店街が形成されており、明治神宮へと続く広幅員の西参道沿いには事務所ビルも見られますが、その他の地域にあっては、戸建住宅や中層共同住宅からなる住宅地となっています。対象近隣地域は、明治神宮の北端部を走る首都高速4号新宿線沿いにおいて、北方緩傾斜となっており、中層共同住宅の中に戸建住宅も見られる地域です。上記首都高は、対象地前面では高架となっており、視認性を阻害する要因とはなっていません。			

物件番号： C - 19 物件名称：パレス浦安

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	431,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	441,400,000	直接還元価格（円）	449,000,000
DCF価格（円）	441,400,000	貸借対照表計上額（円）	446,192,472
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	1,067.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住宅専用地域	建物
	建蔽率	70%	構造
	容積率	200%	延床面積
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
			1,957.08㎡
			平成4年6月4日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19（21）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	8（8）台
		総賃貸可能面積	1,786.58㎡
特記事項			
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 北側市道から東側市道へ東京電力の電線が越境しています。</p> <p>3. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>4. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p>			
地域・物件特性			
<p>対象地近隣は、住宅地域で、戸建住宅、アパート、マンション等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。中でも中規模程度の賃貸マンションが多く見られますが、これは東西線沿線が通勤利便性並びに生活利便性が良好であるため、従来から住宅需要が旺盛で、とくに若年層に人気が高いエリアであることを反映しています。</p>			

物件番号： C - 20 物件名称：ワコーレ新小岩

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	465,200,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日			
鑑定評価額（円）	463,500,000	直接還元価格（円）	481,300,000	
DCF価格（円）	463,500,000	貸借対照表計上額（円）	479,958,066	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都江戸川区松島二丁目31番4号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	600.33㎡		所有形態
	用途地域	第一種住居地域		用途
	建蔽率	70%		構造
	容積率	300%		延床面積
			共同住宅	
			鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
			1,772.07㎡	
			平成3年3月15日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	23（27）戸	
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	5（9）台	
		総賃貸可能面積	1,629.07㎡	
特記事項				
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。</p> <p>3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。</p>				
地域・物件特性				
<p>近隣地域は荒川・中川の東岸域に位置する古くからの一般住宅地域です。市街地を概観するに、比較的整然とした道路沿いに中小規模の戸建住宅、中層マンション、アパート等が建ち並ぶ他、一部に事業所も見られる庶民的な街並みが形成されています。又当地域は最寄駅から概ね徒歩圏内に位置し、さらに東方の表通り（平和橋通り及び千葉街道）沿いには各種店舗、事業所等が連担している他、区役所にも近く、日常の買回りなど生活利便性にも恵まれています。かかる地域的特性下にあるため、今後も地域の土地利用形態に大きな変容はなく、概ね現状維持で推移していくものと考えられます。</p>				



物件番号： C-21 物件名称：サンフォレスト

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	383,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日			
鑑定評価額(円)	376,200,000	直接還元価格(円)	384,500,000	
DCF価格(円)	376,200,000	貸借対照表計上額(円)	402,056,371	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	2,378.67㎡		所有形態
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途
	建蔽率	60%		構造
	容積率	100%		延床面積
			共同住宅	
			鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
			1,854.26㎡	
			平成9年2月12日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	26(27)戸	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	26(32)台	
		総賃貸可能面積	1,805.76㎡	
特記事項				
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来50%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は60%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>3. 南西側公道沿いに電線が越境しています。</p> <p>4. 南東端に交通標識が道路より越境しています。</p>				
地域・物件特性				
<p>対象地の存する近隣地域は、平成8年に開通した東葉高速鉄道の「八千代緑が丘」駅勢圏にあって、土地区画整理事業により誕生した閑静な住宅地域で、整備された街区に落ち着いた戸建住宅を中心として、共同住宅も見られます。商業環境も整備され、駅前の商業施設イオンやアピタの開業により地区住民の生活利便性は飛躍的に向上しました。当該敷地の位置する駅南側は、居住環境の維持には一際工夫がなされていて、対象地の接面街路を見ても、2丁目自治会による「グリーンベルト保全協定」により歩車道分離が整然としていて、美観のある街並みが維持されています。このような地域的特性下にあるため、対象近隣は今後も住環境重視の選別志向による旺盛な住宅需要に支えられ、より熟成していくものと考えられます。なお、サンフォレスト が対象地に隣接しております。</p>				

物件番号： C-22 物件名称：サンフォレスト

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	339,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額(円)	335,500,000	直接還元価格(円)	343,100,000
DCF価格(円)	335,500,000	貸借対照表計上額(円)	356,012,885
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	2,328.81㎡	用途
	用途地域	第一種低層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	100%	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
		建物	延床面積
			1,655.29㎡
			建築時期
			平成9年2月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	23(24)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	23(31)台
		総賃貸可能面積	1,605.12㎡
特記事項			
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来50%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は60%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>3. 北東側公道沿いに電線が越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>対象地の存する近隣地域は、平成8年に開通した東葉高速鉄道の「八千代緑が丘」駅勢圏にあって、土地区画整理事業により誕生した閑静な住宅地域で、整備された街区に落ち着いた戸建住宅を中心として、共同住宅も見られます。商業環境も整備され、駅前の商業施設イオンやアピタの開業により地区住民の生活利便性は飛躍的に向上しました。当該敷地の位置する駅南側は、居住環境の維持には一際工夫がなされていて、対象地の接面街路を見ても、2丁目自治会による「グリーンベルト保全協定」により歩車道分離が整然としていて、美観のある街並みが維持されています。このような地域的特性下にあるため、対象近隣は今後も住環境重視の選別志向による旺盛な住宅需要に支えられ、より熟成していくものと考えられます。なお、サンフォレストが対象地に隣接しております。</p>			

物件番号： C-23 物件名称：プロシード都立大学

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	790,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額(円)	747,000,000	直接還元価格(円)	782,000,000
DCF価格(円)	747,000,000	貸借対照表計上額(円)	811,947,615
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	215.01㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	建蔽率	100%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
		建物	延床面積
			894.23㎡
			建築時期
			平成18年3月13日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	36(37)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	1(2)台
		総賃貸可能面積	808.65㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p>			
地域・物件特性			
<p>当該近隣地域は、東急東横線「都立大学」駅の西方徒歩5分圏内にあり、目黒通り沿いに中高層のマンションや事務所ビル等が建ち並ぶ地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺には、多くの飲食店・日用店舗等が立地しているため生活利便性が高く、また、同駅から「渋谷」駅までは電車で約10分の距離にあるなど都心部への接近性も良好であることから、住宅の人気は高いといえます。なお、目黒通り背後には、中低層マンションや中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅街が広がっています。</p>			

物件番号： G - 1 物件名称： ネクスト本通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	386,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	391,000,000	直接還元価格（円）	398,400,000
DCF価格（円）	391,000,000	貸借対照表計上額（円）	401,305,260
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	1,571.00㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	建物
	建蔽率	90%	構造
	容積率	300%	延床面積
		建築時期	平成1年3月14日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	61（67）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	35（37）台
		総賃貸可能面積	2,624.93㎡
特記事項			
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、信託不動産本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>3. 本物件の1階に、テナントによりコンテナが設置されています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩4分に位置し、駅を中心に形成された商業地域の外縁部に所在しています。駅から北方に伸びる清田通沿いに低層住居・営業所・事業所等が建ち並び、マンションや一般住宅も混在する路線商業地域が形成されています。また、近隣に「大谷地小学校」等教育施設が充実しており、ファミリー層から支持を得やすい住環境の物件となっています。</p>			

物件番号： G - 2 物件名称： ネクスト札幌第17

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	233,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	229,800,000	直接還元価格（円）	239,700,000
DCF価格（円）	229,800,000	貸借対照表計上額（円）	244,586,273
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目3番20号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	478.04㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	建物
	建蔽率	80%	構造
	容積率	300%	延床面積
		建築時期	平成2年10月23日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	29（34）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	5（5）台
		総賃貸可能面積	1,183.47㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、信託不動産本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「環状通東」駅から徒歩1分に位置し、東十五丁目屯田通沿いの路線商業地域内に所在しています。周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性は高くなっています。また「環状通東」駅は札幌市営地下鉄東豊線の利用により「札幌」駅まで5分でのアクセスが可能で、交通利便性も高く、都心近接性を重視する単身者への訴求力が高い物件となっています。</p>			

物件番号： G - 3 物件名称： ネクスト札幌第18

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	204,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	198,500,000	直接還元価格（円）	202,000,000
DCF価格（円）	198,500,000	貸借対照表計上額（円）	214,961,482
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	814.64㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域	共同住宅・店舗
	建蔽率	72%（ 80%、 60%）	構造
	容積率	200%（ 、 共通）	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
		延床面積	1,601.17㎡
		建築時期	平成3年10月21日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	27（28）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	13（16）台
		総賃貸可能面積	1,453.27㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち近隣商業地域の部分は80%、第一種中高層住居専用地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「琴似」駅から徒歩11分に位置し、路線商業地域内に所在しています。駅から続く主要幹線道路には商業施設が多く、生活利便性が高くなっています。本物件のある「山の手」地区は札幌市の中でも有数の高級住宅地としての位置付けがなされており、落ち着いた低層住宅地を形成しております。本物件は、1LDK・2LDK・3LDKと多様な間取りで構成され、快適性を重視するファミリー・DINKS世帯への訴求力が高く、安定的な稼働率の維持が見込める物件となっています。</p>			

物件番号： G - 4 物件名称： ネクスト元町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	148,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	163,500,000	直接還元価格（円）	167,300,000
DCF価格（円）	163,500,000	貸借対照表計上額（円）	157,349,726
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	431.42㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	共同住宅
	建蔽率	80%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
		延床面積	1,468.81㎡
		建築時期	平成3年2月20日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	30（35）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	8（9）台
		総賃貸可能面積	1,120.81㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、信託不動産本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅から徒歩3分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。「元町」駅は札幌市営地下鉄東豊線の利用により「札幌」駅まで8分でのアクセス可能と交通利便性は良好で、都市近接性を重視する単身層に対して訴求力の高いエリアとなっています。本物件は1K～2DKの間取りで構成され、地域需要に適合していることから、今後も高い稼働率の維持が見込める物件となっています。</p>			

物件番号：

G - 5

物件名称： ネクスト札幌第4

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	85,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	98,100,000	直接還元価格（円）	102,400,000
DCF価格（円）	98,100,000	貸借対照表計上額（円）	92,076,907
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	480.20㎡	用途
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、準住居地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
			960.34㎡
			平成2年12月11日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19（19）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（6）台
		総賃貸可能面積	907.29㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅から徒歩15分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性を重視するファミリー層に対する訴求力が高いエリアとなっています。また、本物件は清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相まって、比較的高い競争力を有し、今後も安定的な収益の確保が見込める物件となっています。			

物件番号：

G - 6

物件名称： ネクスト福岡第2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	85,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	96,800,000	直接還元価格（円）	98,700,000
DCF価格（円）	96,800,000	貸借対照表計上額（円）	95,029,069
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	234.00㎡	用途
	用途地域	準工業地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
			450.80㎡
			平成3年7月30日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	18（19）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	415.30㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅から徒歩7分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは九州大学箱崎キャンパスに近いことから賃貸住宅やアパートの土地利用が目立っています。本物件から、徒歩5分程度の国道沿いにはロードサイドの物販・サービス業等の店舗が集積しているため、生活利便性が高く、大学生等単身者の需要が見込める物件となっています。			

物件番号： G - 7 物件名称： ネクスト福岡第1

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	81,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	85,500,000	直接還元価格（円）	87,200,000
DCF価格（円）	85,500,000	貸借対照表計上額（円）	90,875,048
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	
土地	所有形態	所有権	
	地積	234.00㎡	
	用途地域	準工業地域	建物
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	
		所有形態	所有権
		用途	共同住宅
		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	425.94㎡
		建築時期	平成3年5月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	17（19）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	411.50㎡
特記事項			
1. 南側の電柱支線が信託不動産に越境しています。			
地域・物件特性			
本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅から徒歩7分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは九州大学箱崎キャンパスに近いことから賃貸住宅やアパートの土地利用が目立っています。本物件から、徒歩5分程度の国道沿いにはロードサイドの物販・サービス業等の店舗が集積しているため、生活利便性が高く、大学生等単身者の需要が見込める物件となっています。			

物件番号： G - 8 物件名称： プロシード太閤通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	403,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	407,300,000	直接還元価格（円）	400,700,000
DCF価格（円）	407,300,000	貸借対照表計上額（円）	427,752,744
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	
土地	所有形態	所有権	
	地積	295.70㎡	
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	
	容積率	400%	
		所有形態	所有権
		用途	共同住宅
		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
		延床面積	1,249.15㎡
		建築時期	平成18年3月15日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	42（44）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（6）台
		総賃貸可能面積	1,101.56㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。			
地域・物件特性			
近隣地域は、「中村公園」駅西徒歩約4分圏にあって、低層店舗・事務所、中高層共同住宅等が建ち並び県道名古屋津島線沿いの商業地域です。当該近隣地域は、県道名古屋津島線と県道名古屋環状線が交差する「太閤通三丁目」交差点の西方300m付近に位置し、背後には戸建住宅を中心に事務所等も混在する住宅地域が形成されています。幹線道路沿いの商業地域ではありますが、当該近隣地域も含め周辺沿道には沿道型サービス施設の立地は少なく、また名古屋都心への接近性に優れるものの中層以上の事務所ビルも散見される程度で、後背地への物資供給を主とする小規模店舗がその大半を占めています。特に近年においては、名古屋中心部への接近性に優れており、都市計画法上の指定容積率も400%で高度利用が可能な地域であることから中高層マンションの混在度が増加する傾向にあります。			

物件番号： G-9 物件名称：コロレ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	208,500,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日			
鑑定評価額（円）	196,000,000	直接還元価格（円）	200,600,000	
DCF価格（円）	196,000,000	貸借対照表計上額（円）	225,050,048	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番5号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	832.75㎡		所有形態
	用途地域	第一種住居地域、商業地域		用途
	建蔽率	61.60% 60% 80%		構造
	容積率	215.98% 200% 400%		延床面積
			1,320.46㎡	
建築時期			平成10年2月13日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	14（16）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	15（16）台	
		総賃貸可能面積	1,140.00㎡	
特記事項				
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち、第一種住宅地域の部分は60%、商業地域は80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち、第一種住宅地域の部分は200%、商業地域は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。</p> <p>4. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。</p> <p>5. 敷地東南側の一部には電柱が越境しています。</p>				
地域・物件特性				
<p>対象地域は「大橋」駅の南東方に位置し、西鉄と併走する県道（福岡筑紫野線）の背後南側に広がる古くからの住宅地域です。地理的には那珂川の西岸に位置しており、また国道385号に近く、都心への系統性は良好です。対象地近傍にも中層マンションが多く見られますが、これは都心への接近性と生活利便性重視の選別傾向による需要が高いことが要因として挙げられます。このような地域的特性下にあるため、近隣一帯が大きく変容することは期待できませんが、堅調な賃貸需要に支えられ、既存の共同住宅は徐々に堅固化と高度利用化への建替えが進むものと思われれます。</p>				

物件番号： G-10 物件名称： ネクスト那珂川

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	150,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額(円)	170,400,000	直接還元価格(円)	170,000,000
DCF価格(円)	170,400,000	貸借対照表計上額(円)	160,725,125
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
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	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	791.35㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
		建物	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
			1,502.32㎡
			建築時期
			平成2年7月24日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	35(38)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	19(21)台
		総賃貸可能面積	1,414.96㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっております(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることになっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっております(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p>			
地域・物件特性			
<p>対象不動産が所在する片縄地区には主要幹線道路として国道385号が福岡市から南下しており、地区内では通称「けやき通り」として沿道に路線型の商業施設が形成されています。さらに「いちよう通り」、「あかしや通り」、「もみじ通り」等の幹線街路沿いにも商業施設が貼り付き、駅前商業施設のオープンと相まって地域住民の利便性に寄与しています。こらら幹線街路のうち「けやき通り」の背後東側に展がる区画整然とした住宅地域です。なお近隣一帯には築年の浅い賃貸マンションが多く目立ちますが、これは都市基盤整備の充実、通勤利便性の向上等により年々若年人口の流入が続いており、住環境重視の選別志向に加え、都市部に較べて賃料の割安感があること等が若年層に人気が高い要因と考えられます。</p>			

物件番号： G-11 物件名称： プロシード穂波町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	275,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額(円)	248,400,000	直接還元価格(円)	258,600,000
DCF価格(円)	248,400,000	貸借対照表計上額(円)	292,045,858
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中千種区穂波町三丁目55番地	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	381.19㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
		建物	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
			640.46㎡
			建築時期
			平成18年3月27日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	9(10)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	5(8)台
		総賃貸可能面積	619.68㎡
特記事項			
<p>1. 本件敷地は、穂波町建築協定地区(平成8年10月4日認可番号8指令10-7号)に該当し、建築計画をするときには、代表者と事前の協議を要します。</p>			
地域・物件特性			
<p>対象不動産の属する近隣地域は、地下鉄東山線、名城線「本山」駅、東山線「覚王山」駅からそれぞれ徒歩10分圏にあって、戸建住宅を中心に3~4階程度の低層共同住宅が混在する住宅地域で、従来より住環境の良好さから選好性の高い地域です。当該近隣地域は、都心の中区に隣接する千種区にあって古くから閑静な住宅地域として地域特性が形成されており、良好な住環境に加えて地下鉄駅、市バス停留所、小中学校、各種商業施設等の公共施設、生活利便施設等が充実しており、栄等の都心部まで地下鉄で約10分~15分程度と都心接近性に優れています。また、昨年10月に地下鉄名城線の環状線化に伴う名城線「本山」駅の新設により金山方面及び市北部及び南部へのアクセスが大幅に改善されました。戸建住宅が中心の地域ではありますが、近年では周辺地域にファミリー向けの低層共同住宅の建築も見られる傾向にあります。</p>			



物件番号：

R - 1

物件名称： ネクスト松山第3

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	77,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	89,700,000	直接還元価格（円）	94,600,000
DCF価格（円）	89,700,000	貸借対照表計上額（円）	83,524,954
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛媛県松山市榊味四丁目7番26号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	453.08㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	160%	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
		建物	延床面積
			691.86㎡
			建築時期
			平成3年8月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	17（17）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（8）台
		総賃貸可能面積	695.06㎡
特記事項			
1. 本物件の土地敷地の容積率は200%ですが、前面道路の幅員により160%となっております。			
地域・物件特性			
本物件は、JR線「松山市」駅からバス利用により約18分に位置し、低層住宅地域内に所在しています。本物件の周辺に位置する石手川南側のエリアは、古くからの低層住宅が多く、閑静な住宅街を形成しています。一方、石手川北側のエリアは、幹線道路「東部環状線」が開通したことにより、沿道に店舗、事務所、給油所、ファミリーレストラン等の商業施設が多数進出しているために生活利便性が高まっています。本物件は、周辺の競合マンションと比較しても、生活利便性、住環境等の面で相対的に高い競争力を有しており、今後も安定した収益が見込める物件となっております。			

物件番号：

R - 2

物件名称： ネクスト東大畑

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	53,100,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日		
鑑定評価額（円）	50,700,000	直接還元価格（円）	53,300,000
DCF価格（円）	50,700,000	貸借対照表計上額（円）	57,752,260
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	新潟県新潟市東大畑通一番町662番地1	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	212.49㎡	用途
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		建物	延床面積
			400.06㎡
			建築時期
			平成3年11月27日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	8（9）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	3（4）台
		総賃貸可能面積	296.61㎡
特記事項			
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっております。			
地域・物件特性			
本物件は、JR線「新潟」駅からバスで10分に位置し、新潟市内では一般に高級住宅街と認知されるエリアに所在しています。本物件に近い「古町」エリアは三越等のデパートや超高層ビル「NEXT21」等の商業施設や居酒屋・飲食店・サービス業も数多く集積しており、新潟県内では最大級規模の繁華街を形成しています。本物件は立地の優位性に加えて、周辺物件と比べても比較的清潔なイメージを与える建物外観であり、今後も高い競争力を維持し、安定的な収益の確保が見込める物件となっております。			

## 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

- ・ 本投資法人が取得済資産を取得した時点以降平成 18 年 10 月 31 日（第 2 期末）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・ 「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・ 「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・ 「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・ 「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・ 「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・ 「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・ 「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代、契約更新時の更新手数料等が含まれます。

物件番号	C - 1	C - 2	C - 3
物件名	第 1 パークハウス	ネクスト東陽町第 1	ネクスト葛西
(A) 賃貸事業収入	48,250	23,187	25,813
賃貸料収入	45,902	23,137	25,618
その他収入	2,347	50	195
(B) 賃貸事業費用	7,007	1,375	4,659
物件管理委託費	2,177	111	1,625
公租公課	1,359	708	805
水道光熱費	403	-	316
修繕費	492	5	86
定期保守代金	1,068	39	1,164
保険料	250	110	144
仲介手数料及び広告費	436	-	76
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	419	-	38
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,242	21,811	21,154
(D) 減価償却費	6,033	4,311	5,013
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,208	17,500	16,141
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	41,242	21,811	21,154

物件番号	C - 4	C - 5	C - 6
物件名	プレイス三軒茶屋	ガナドール瑞江	リバーサイドヨロズヤ
(A) 賃貸事業収入	22,085	26,399	23,528
賃貸料収入	19,689	25,332	20,021
その他収入	2,395	1,066	3,506
(B) 賃貸事業費用	5,569	7,007	4,916
物件管理委託費	974	1,189	950
公租公課	925	2,084	637
水道光熱費	685	549	769
修繕費	668	1,587	959
定期保守代金	1,002	823	755
保険料	22	191	154
仲介手数料及び広告費	285	30	108
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	640	152	182
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,515	19,391	18,611
(D) 減価償却費	1,587	2,636	2,365
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,927	16,755	16,245
(F) 資本的支出	-	126	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,515	19,265	18,611

物件番号	C - 7	C - 8	C - 9
物件名	バイグランデ南葛西	ネクストせんげん台第3	サンハイツ行徳
(A) 賃貸事業収入	13,574	15,895	12,639
賃貸料収入	12,011	15,289	12,321
その他収入	1,563	605	318
(B) 賃貸事業費用	5,559	6,322	2,754
物件管理委託費	570	713	594
公租公課	1,160	887	380
水道光熱費	361	270	137
修繕費	980	2,877	490
定期保守代金	844	717	270
保険料	111	109	70
仲介手数料及び広告費	899	24	293
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	230	322	118
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,015	9,572	9,884
(D) 減価償却費	1,585	1,593	1,109
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,429	7,979	8,774
(F) 資本的支出	-	19,284	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,015	9,711	9,884

物件番号	C - 10	C - 11	C - 12
物件名	ネクスト本郷第 6	ヴィラージュ南行徳	スカイホーム本郷
(A) 賃貸事業収入	14,442	11,427	11,483
賃貸料収入	13,074	10,928	10,923
その他収入	1,368	498	559
(B) 賃貸事業費用	3,451	3,056	2,419
物件管理委託費	608	520	524
公租公課	716	388	404
水道光熱費	93	123	106
修繕費	897	647	195
定期保守代金	325	386	335
保険料	77	76	87
仲介手数料及び広告費	181	429	152
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	185	85	212
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,991	8,370	9,063
(D) 減価償却費	1,255	1,086	1,020
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,736	7,283	8,043
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,991	8,370	9,063

物件番号	C - 13	C - 14	C - 15
物件名	フィエルテ東川口	ネクスト船堀第 4	ライフステージゴールド
(A) 賃貸事業収入	11,037	9,664	8,468
賃貸料収入	10,704	9,625	8,281
その他収入	333	38	187
(B) 賃貸事業費用	4,745	3,131	2,346
物件管理委託費	501	439	399
公租公課	724	410	621
水道光熱費	370	1,317	86
修繕費	1,911	97	166
定期保守代金	456	318	219
保険料	73	42	78
仲介手数料及び広告費	168	0	268
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	138	106	104
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,291	6,532	6,122
(D) 減価償却費	988	747	831
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,303	5,784	5,291
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,291	6,532	6,122

物件番号	C - 16	C - 17	C - 18
物件名	ネクストせんげん台第2 二番館	プロシード松涛	プロシード参宮橋
(A) 賃貸事業収入	5,201	27,716	15,931
賃貸料収入	4,938	27,390	15,501
その他収入	263	325	430
(B) 賃貸事業費用	1,428	4,253	3,454
物件管理委託費	238	1,314	757
公租公課	317	-	-
水道光熱費	38	338	114
修繕費	155	74	249
定期保守代金	148	1,113	755
保険料	55	106	42
仲介手数料及び広告費	-	923	1,152
信託報酬	400	363	363
その他賃貸事業費用	75	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,772	23,463	12,477
(D) 減価償却費	537	3,351	1,277
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,234	20,112	11,199
(F) 資本的支出	-	3,150	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,772	20,313	12,477

物件番号	C - 19	C - 20	C - 21
物件名	パレス浦安	ワコーレ新小岩	サンフォレスト
(A) 賃貸事業収入	22,086	21,554	17,720
賃貸料収入	20,780	20,125	17,515
その他収入	1,306	1,429	205
(B) 賃貸事業費用	5,061	5,711	2,380
物件管理委託費	1,024	978	840
公租公課	-	-	-
水道光熱費	279	292	104
修繕費	1,347	1,932	393
定期保守代金	828	1,353	255
保険料	145	155	120
仲介手数料及び広告費	818	161	272
信託報酬	363	363	363
その他賃貸事業費用	253	473	29
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,025	15,842	15,340
(D) 減価償却費	1,673	1,473	1,710
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,351	14,368	13,629
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,025	15,842	15,340

物件番号	C - 22	C - 23
物件名	サンフォレスト	プロシード都立大学
(A) 賃貸事業収入	16,221	23,202
賃貸料収入	16,029	23,202
その他収入	191	-
(B) 賃貸事業費用	2,183	3,631
物件管理委託費	768	1,150
公租公課	-	-
水道光熱費	75	177
修繕費	332	-
定期保守代金	300	859
保険料	107	99
仲介手数料及び広告費	206	946
信託報酬	363	363
その他賃貸事業費用	29	34
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,037	19,571
(D) 減価償却費	1,436	2,614
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,600	16,956
(F) 資本的支出	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,037	19,571

物件番号	G - 1	G - 2	G - 3
物件名	ネクスト本通	ネクスト札幌第 17	ネクスト札幌第 18
(A) 賃貸事業収入	23,151	12,266	12,134
賃貸料収入	21,922	11,672	11,592
その他収入	1,228	593	541
(B) 賃貸事業費用	6,583	4,007	5,007
物件管理委託費	997	528	513
公租公課	1,746	866	1,596
水道光熱費	1,208	757	654
修繕費	943	311	477
定期保守代金	894	798	599
保険料	204	80	114
仲介手数料及び広告費	74	192	649
信託報酬	400	400	365
その他賃貸事業費用	113	71	38
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,568	8,258	7,126
(D) 減価償却費	2,602	1,737	1,530
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,966	6,521	5,596
(F) 資本的支出	105	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,463	8,258	7,126

物件番号	G - 4	G - 5	G - 6
物件名	ネクスト元町	ネクスト札幌第 4	ネクスト福岡第 2
(A) 賃貸事業収入	9,569	5,728	6,057
賃貸料収入	8,936	5,259	4,131
その他収入	632	468	1,925
(B) 賃貸事業費用	3,749	2,790	1,848
物件管理委託費	396	239	188
公租公課	890	576	147
水道光熱費	482	295	230
修繕費	551	415	376
定期保守代金	538	204	138
保険料	66	36	28
仲介手数料及び広告費	393	552	325
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	29	70	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,819	2,938	4,208
(D) 減価償却費	1,266	645	693
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,553	2,292	3,515
(F) 資本的支出	210	262	4,500
(G) NCF = (C) - (F)	5,609	2,675	291

物件番号	G - 7	G - 8	G - 9
物件名	ネクスト福岡第 1	プロシード太閤通	コローレ
(A) 賃貸事業収入	6,428	18,809	9,293
賃貸料収入	4,129	16,551	9,212
その他収入	2,299	2,258	81
(B) 賃貸事業費用	1,998	2,880	2,450
物件管理委託費	189	778	443
公租公課	139	-	-
水道光熱費	246	192	255
修繕費	431	81	751
定期保守代金	138	805	300
保険料	24	131	98
仲介手数料及び広告費	408	510	188
信託報酬	400	363	363
その他賃貸事業費用	20	19	48
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,430	15,929	6,842
(D) 減価償却費	626	4,865	1,611
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,804	11,064	5,231
(F) 資本的支出	3,760	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	670	15,929	6,842

物件番号	G - 10	G - 11
物件名	ネクスト那珂川	プロシード穂波町
(A) 賃貸事業収入	14,298	10,055
賃貸料収入	10,050	8,765
その他収入	4,247	1,289
(B) 賃貸事業費用	4,236	1,841
物件管理委託費	488	139
公租公課	-	-
水道光熱費	789	61
修繕費	1,355	-
定期保守代金	570	235
保険料	90	50
仲介手数料及び広告費	518	966
信託報酬	363	363
その他賃貸事業費用	59	24
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,062	8,213
(D) 減価償却費	1,027	2,511
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,034	5,702
(F) 資本的支出	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,062	8,213

物件番号	R - 1	R - 2
物件名	ネクスト松山第3	ネクスト東大畑
(A) 賃貸事業収入	6,266	3,336
賃貸料収入	5,558	3,336
その他収入	708	-
(B) 賃貸事業費用	1,517	1,420
物件管理委託費	256	145
公租公課	324	312
水道光熱費	201	101
修繕費	89	-
定期保守代金	195	391
保険料	38	30
仲介手数料及び広告費	-	-
信託報酬	400	400
その他賃貸事業費用	13	37
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,748	1,915
(D) 減価償却費	496	334
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,252	1,581
(F) 資本的支出	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,748	1,915



(3) 借入金の状況

平成 18 年 10 月 31 日現在の借入の概要は下記のとおりです。

	借入先	借入残高 (千円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法 (注2)	摘要 (注3)
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	期限一括返済	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%	平成 20 年 12 月 1 日	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	1,350,000	0.85273%	平成 21 年 5 月 1 日	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	1,350,000	0.85273%	平成 21 年 5 月 1 日	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利
	合 計	6,620,000				

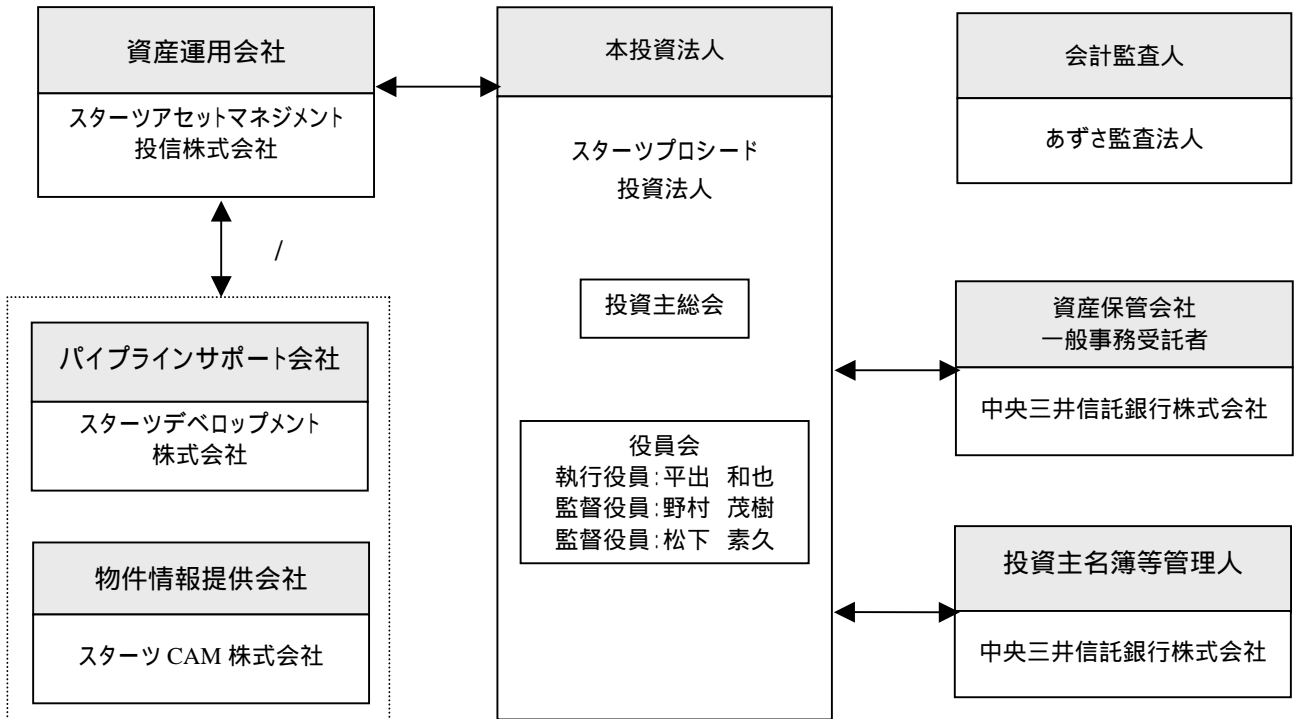
(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しております。

(注2) 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) 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。

【参照資料】投資法人の関係法人

本投資法人の仕組図



番号	契約名
	資産運用委託契約
	一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
	名義書換事務委託契約
	パイプラインサポート契約
	物件情報提供契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	社名	関係業務の内容
投資法人	スタートプロシード投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資することにより運用を行います。
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	平成17年5月6日付で資産運用委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の投資信託委託業者（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の運用に係る業務、資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務、及びその他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社 / 投資主名簿等 管理人	中央三井信託銀行株式会社	平成17年5月2日付で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び名義書換事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条4号ないし第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に係るものを除きます。）として、名義書換事務委託契約に基づき投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	社名	業務の内容
パイプラインサポート会社	スターツデベロップメント株式会社	平成 17 年 10 月 3 日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しています。その詳細については、後記 90 ページ「1.投資方針 (2)成長方針 外部成長戦略 (ロ)スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。
物件情報提供会社	スターツ CAM 株式会社	平成 17 年 10 月 3 日付で物件情報提供契約を資産運用会社との間で締結しています。その詳細については、後記 90 ページ「1.投資方針 (2)成長方針 外部成長戦略 (ロ)スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。
プロパティマネジメント会社	スターツアメニティー株式会社	本投資法人(信託受益権の形態で保有する不動産については、信託受託者)は、直接又は信託受益権の形態により保有する不動産について、建物維持管理業務、運営管理業務、テナントへの賃貸借管理業務(以下「リーシング業務」といいます。)及び 修繕管理業務(以下、これらの業務を総称して「プロパティマネジメント業務」といい、当該業務の受託先を一般的に「プロパティマネジメント会社」といいます。)につき、スターツアメニティー株式会社に原則としてすべて委託する方針です。また、リーシング業務については、別途プロパティマネジメント会社から第三者(以下、かかる第三者を「入居募集等受託会社」といいます。)に再委託する方針です。その詳細については、後記 92 ページ「1.投資方針 (2)成長方針 内部成長戦略 (ロ)スターツグループとの協力関係による内部成長戦略」をご参照下さい。

【参照資料】本投資法人の投資方針の概要

1. 投資方針

(1) 基本方針

資本方針

本投資法人は、主たる用途が賃貸住宅並びにマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等の賃貸住宅の周辺領域の不動産（以下、「賃貸住宅」と併せ「賃貸住宅等」といいます。）又は主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産に投資して運用を行うことにより、中長期的にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、投資主価値の最大化を目指します。資産運用会社は、かかる資産運用に関する基本方針を踏まえ、運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に関する運用方針を以下のとおり定めています。

この運用ガイドラインは、現時点において資産運用会社が、人口や世帯構成の推移、不動産市場の変化や入居者のライフスタイルの変化等を考慮して、最も適切であると考え制定したものです。そのため、将来的な環境の変化に応じて、本投資法人の投資の基本方針を最も適切に実現するために、変更されることがあります。

- 本投資法人の名称と基本方針 -

本投資法人の名称の一部である、「プロシード ( proceed )」とは、「前進する」、「続行する」という意味で、本投資法人が、後記「賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築」に記載するように、スターツグループとの提携関係により、賃貸住宅市場への投資を積極的に展開することで、運用資産の着実かつ継続的な成長を目指すという姿勢を表しています。また、投資対象資産の管理・保守等をスターツグループのスターツアメニティー株式会社に委託することで入居者の快適で楽しい生活の継続を追求していく姿勢をも表しています。

また、プロシードの名詞形である「プロシーズ ( proceeds )」とは、取引・投資などによる収入、収益を意味します。これは、本投資法人が、賃貸住宅としての需要が最も集中す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、中長期的かつ安定的な収益を目指すという姿勢を表しています。

### 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

本投資法人においては、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念を、「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」として捉えています。そこで、地域毎の賃貸住宅市場の実態分析に加え、多様なライフスタイル、ライフステージに基づく入居者ニーズの分析に注力し、さらにスターツグループとの連携による商品開発やプロパティマネジメント業務の効率性の向上等により、ポートフォリオ構築における競争優位性を確保することを目指します。

地域毎の賃貸住宅市場分析においては、首都圏主要都市を中心に全国的に拠点展開を図るスターツグループの情報収集・分析力を活用します。入居者ニーズの分析においては、スターツアメニティー株式会社におけるリノベーションや営繕工事の実績に基づく情報収集・分析力、並びにスターツCAM株式会社における入居者ニーズに合致した商品企画・設計力(単身女性向け賃貸マンション、免震構造賃貸マンション等)を裏付けとする情報収集・分析力を活用します。かかる分析を踏まえ、地域別ポートフォリオとしては、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、全国的に拠点展開を図るスターツグループの情報収集・分析力を反映し、政令指定都市及び地方主要都市も投資対象地域としたポートフォリオの構築を目指します。また、住戸タイプ別ポートフォリオとしては、ファミリータイプを中心としつつ、多様な入居者ニーズの分析に基づく各住戸タイプの収益特性をポートフォリオに反映させ、かつ特定の入居者層への偏在リスクを軽減することを目指します。

プロパティマネジメント業務においては、管理・運営面での効率性を追求する見地から、まずは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、原則的にプロパティマネジメント会社への一括委託を予定しています。さらに、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密な連携を企図し、プロパティマネジメント会社を通じてリーシング業務を再委託する体制を構築することで、一層の効率性を追求することとします。具体的には、プロパティマネジメント業務における一括管理の経験を有するスターツアメニティー株式会社及び全国にリーシング業務における店舗網・ネットワークを有し、不動産仲介事業を行うスターツピタットハウス株式会社との連携によって、かかる体制の実現を目指します。これによって、オフィスビルや商業施設等より、相対的に手間がかかる傾向にある賃貸住宅の管理・運営面において、相対的な競争優位性を確保することを目指します。

以上の賃貸住宅市場・入居者ニーズ分析やスターツグループとの連携を踏まえ、賃貸住宅市場全体へのソーシングアプローチは勿論、取得価格の高騰をもたらす要因の一つと考える過度な取得競争に晒され難い、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、資産規模の着実な成長に結び付けることを目指します。さらに本投資法人においては、スターツグループの実績・ノウハウが活用できる「住まい」の周辺領域として、マンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等への投資も企図しており、賃貸住宅等の各用途の収益特性を的確に反映させ、かつ賃貸住宅中心のポートフォリオにおける特定の用途への偏在リスクを軽減することを目指します。

以上のように本投資法人においては、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築において、スターツグループを活用することで不動産市場の中での競争優位性を実現し、もって運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します(具体的なポートフォリオの特徴については、後記「ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。)

## ポートフォリオの特徴

### (イ) 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

賃貸住宅等の需要は、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される建物の賃貸借より相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃料相場の変動リスクが相対的に低いことが特徴として挙げられます。かような賃貸住宅等における賃料相場の相対的な安定性が確保されている特徴を活かして、本投資法人は、安定した収益の確保に留意したポートフォリオ構築を目指します。また、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身向け、DINKS 向け、ファミリー向け等様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を投資対象資産に組み入れることで、特定の入居者層における需要の変動の影響を可及的に低減することを目指します。

さらに、主たる投資対象を賃貸住宅に据えつつ、賃貸住宅等の市場全体の賃料変動、入居者層の需要の変動を考慮し、「住まい」の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等も投資対象に組み入れ、特定の用途への偏在リスクの軽減を目指します。

### (ロ) 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

賃貸住宅等の特徴として、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模がともに小さいことが挙げられます。投資対象をかかるとする賃貸住宅等に特化することで、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される不動産への投資より総資産規模に対する物件数、テナント数が相対的に多くなり、総資産規模に対する個々のテナントの占める割合が相対的に低くなることを想定しています。本投資法人は、かかる特徴を活かしつつ、プロパティマネジメント業務において一貫した業務体制の構築等による効率性を追求することで、空室リスクや賃料未収リスクが相対的に低いポートフォリオの構築を目指します。

### (ハ) 入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

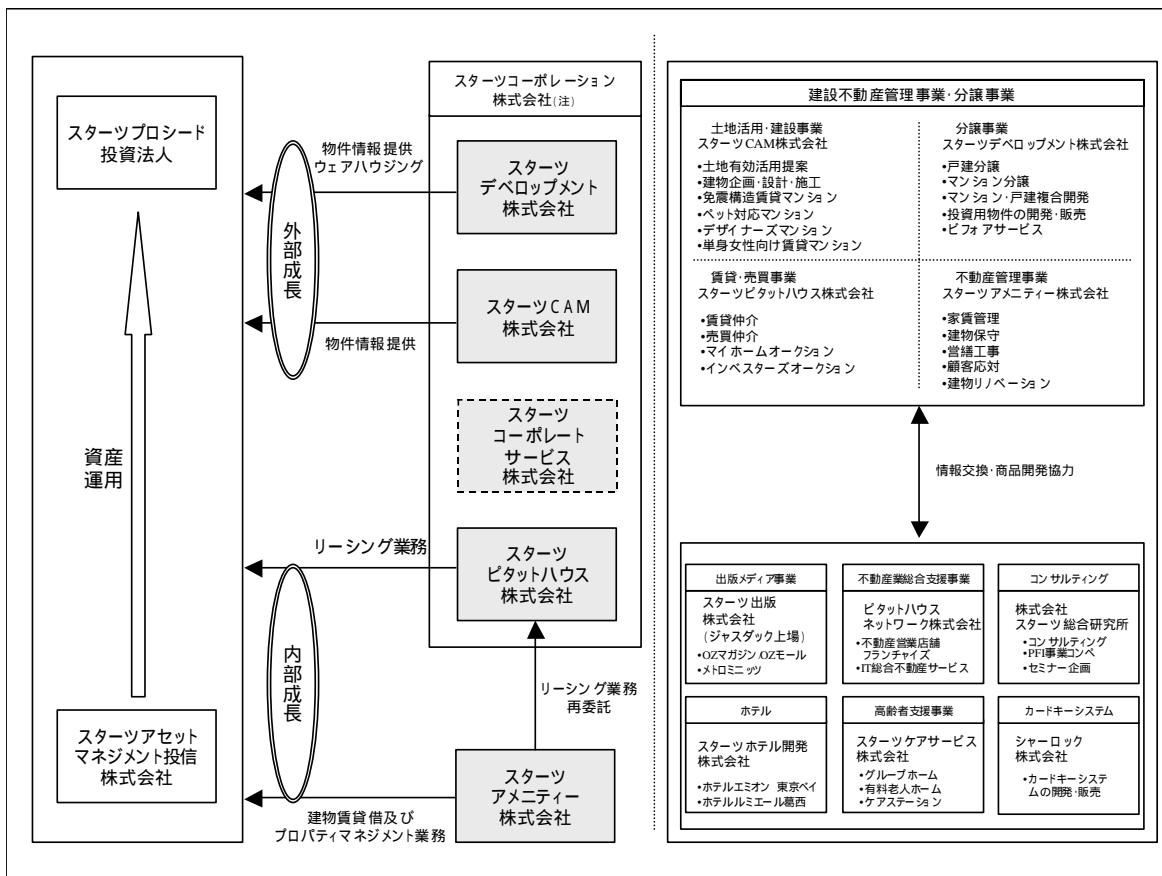
本投資法人は、人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから賃貸住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることを背景として、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域とします。他方、政令指定都市及び地方主要都市における収益性の高い物件も投資対象とすることで、特定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、不動産市況変動リスク等）を軽減するとともに収益性を高めることを目指します。

(2) 成長方針

スターツグループとの協力関係による成長性

本投資法人は、資産運用会社がスターツ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ツCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築しています（パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の内容に関しましては、後記「外部成長戦略（ロ）スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。）。かかる協力関係の下で、以下に詳述するスターツグループ各社の役割・特徴を活かしつつ、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の上昇や賃料単価の上昇等を目指します。

< スターツグループ各社の役割 >



(注) スターツコーポレーション株式会社は、4社(スターツデベロップメント株式会社、スターツCAM株式会社、スターツコーポレートサービス株式会社及びスターツビタットハウス株式会社)の持株会社です。



スターツグループは、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建築請負、設計・企画及び施工監理等を行うスターツCAM株式会社、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスターツピタットハウス株式会社、分譲住宅（戸建又はマンション）の企画・開発及び販売等を行うスターツデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスターツコーポレートサービス株式会社を中核とし、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等を営む30社の会社で構成される企業グループです。スターツグループは、「総合生活文化企業」を標榜し、地域に根ざした営業展開をその特徴としています。かかる地域密着型営業展開を基軸として、昭和44年の創業（会社設立は昭和47年）以来、着実に不動産営業店舗網を拡大し、ピタットハウス店舗網として全国に316店舗（平成18年12月4日現在。フランチャイズを含みます。）を有するに至っており、不動産仲介事業において全国規模の地域密着型ネットワークを構築することを目指しています。

商品開発においては、スターツ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ツ出版株式会社との連携により、入居者ターゲットを単身女性に特化した賃貸集宅の開発を行う等、エンドユーザーの嗜好を的確に反映できるよう努めています。なお、前記33ページ以降に記載の平成18年11月1日以降に取得した運用資産のうち、（C-25）プロシード本所吾妻橋は、このような単身女性向け賃貸マンションの商品企画・開発を通じてスターツグループが得た入居者ニーズを反映させて開発された物件です。

また、建物の耐久性の向上に加えて入居者の生命や財産を守る目的で、免震構造の賃貸住宅の開発も行っています。（注1）

ホテル事業ではスターツホテル開発株式会社が平成16年1月に「ホテル ルミエール 葛西」（客室数153室）、平成17年6月に東京ディズニーリゾート・パートナーズホテルとして「ホテルエミオン東京ベイ」（客室数380室）を開業しています。高齢者介護事業では、スターツケアサービス株式会社が高齢者福祉施設7件（平成18年12月4日現在）を江戸川区を中心に展開しています。

不動産管理事業においては、グループ会社のスターツアメニティー株式会社が、管理戸数約19万戸（注2）（平成18年12月4日現在）の実績を有し、スターツグループの建築案件をはじめとし、他社建築案件、他社管理物件を対象に管理戸数を拡大しています。近年では、不動産管理事業により確立した地域密着型の営業体制によって、中古物件の資産価値を高めるリノベーション等の賃貸住宅管理から派生するビジネスに事業領域を拡大しています。

（注1）取得済資産及び前記33ページ以降に記載の平成18年11月1日以降に取得した運用資産に免震構造の賃貸住宅は含まれていません。

（注2）管理戸数には、賃貸人からの管理受託物件に加えて、借上社宅等を目的とした法人賃借人の賃借代理戸数も含まれていますが、オフィスビル・駐車場の戸数（台数）は含まれていません。

## 外部成長戦略

### (イ) 外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、上記における賃貸住宅を取り巻く経済・社会動向を踏まえ、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き、スタートグループとの広範な協力関係を構築し、スタートデベロップメント株式会社及びスタート CAM 株式会社による情報提供及び情報提供会社の拡充をはじめとして、スタートグループ各社の協力の下、運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模を着実に成長させることを目指します。

### (ロ) スタートグループとの協力関係による外部成長戦略

#### a. 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連してスタートデベロップメント株式会社との間でウェアハウジング機能（以下に定義されます。）の提供や物件情報の取得等を目的として平成 17 年 10 月 3 日付でパイプラインサポート契約を、スタート CAM 株式会社との間で物件情報の取得を目的として平成 17 年 10 月 3 日付で物件情報提供契約を締結し、もって、スタートデベロップメント株式会社及びスタート CAM 株式会社による協力体制を構築しています。具体的には、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き、運用資産の取得に関連してスタートデベロップメント株式会社及びスタート CAM 株式会社の保有する物件情報のすべてを優先的に資産運用会社に対して提供させることが定められており、これにより、スタートデベロップメント株式会社の分譲住宅事業における物件情報の活用による様々な物件や、スタート CAM 株式会社が土地の有効活用事業で培った賃貸住宅開発のノウハウを傾注した様々な物件を安定的に取得することを目指しています。さらに、スタートデベロップメント株式会社又はスタート CAM 株式会社が PFI(注)や公募プロポーザルコンペ等により優先交渉権等を獲得した開発事業を通じて、賃貸住宅物件を取得することが可能になっています。かかる大型賃貸住宅物件の候補として現在開発中の物件につきましては、後記「b. スタートグループが有する開発ノウハウの有効活用」をご参照下さい。

また、スタートグループは土地仕入から建物の企画・設計・施工・入居募集までを一貫して実施しており、スタートグループの開発物件について本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサポート契約に基づき、稼働率が一定の基準に達するまでスタートデベロップメント株式会社又はスタートデベロップメント株式会社が設立した特別目的会社が物件を取得して保有する機能（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を利用することが可能であり、かかるウェアハウジング機能により、完工及び稼働率安定までの物件保有リスクを回避することが可能となっています。

そして、本投資法人が増資による物件取得資金を調達するまでの間、かかるウェアハウジング機能を利用することにより、資産取得時の総資産に対する有利子負債の比率を安定的に推移させることが可能となります。

(注) PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設の建設、維持管理、運営等に民間事業者の持つ資金力、経営能力及び技術的能力を導入する事業方法をいいます。

#### b. スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用

スタートグループの「住まい」に関する開発ノウハウを活かした物件への投資により、投資物件の多様性を確保します。また、スタートグループの地域密着型の事業展開によるネットワークを通じたきめ細かな物件情報を入手、分析することによって、地域内で安定的に稼働が見込める物件に投資し、もって資産規模の着実な成長を目指します。

スタートグループの「住まい」に関する開発ノウハウとしては、具体的には以下の4点が期待され、かような開発ノウハウにより多様な物件への投資を目指します。

- (a) スターツCAM株式会社が開発した「高床免震工法」(特許取得済)を用いた免震構造賃貸マンション、ペット対応マンションやデザイナーズマンション等の商品開発により、競合賃貸住宅との差別化を図り、賃貸住宅市場における競争力を維持すること
- (b) スターツ出版株式会社が発行する女性向け情報誌「OZ(オズ)マガジン」とのタイアップにより、働く女性が安心して快適に住むことのできる女性向け賃貸マンション「オザリア」を開発するなど、ライフスタイルの変化に柔軟に対応した賃貸住宅を提案すること
- (c) PFI、独立行政法人都市再生機構等の案件における事業プロポーザルを勝ち抜き、大規模住宅の整備を行うこと
- (d) 「住まい」の周辺領域にあるホテル等に対する開発、運営能力を有していること

なお、上記(a)の「高床免震工法」(特許取得済)を用いた免震構造賃貸マンションの具体例として、東京都江戸川区所在の「ランドスケープアーバンストリート」の受注建築事例があります。また、上記(b)の「オザリア」の具体例としては、東京都江戸川区所在の「オザリアー之江」の受注建築事例があります。加えて、上記(c)の具体例として、スタートコーポレーション株式会社を開発主体として、本書の日付現在、東京都江戸川区により公募された篠崎駅西部土地区画整理事業について優先交渉権を取得した賃貸住宅を含む物件の開発や、東京都足立区西新井において、独立行政法人都市再生機構が行う民間供給支援型賃貸住宅制度(注)による民間住宅事業者公募に基づく賃貸住宅物件の開発(西新井プロジェクト)を行っております。さらに上記(d)の具体例として、スタートホテル開発株式会社を開発主体として、「ホテル ルミエール 葛西」を平成16年1月にオープンしています。但し、上記の物件は、取得済資産及び前記33ページ以降に記載の平成18年11月1日以降に取得した運用資産に含まれておりません。

(注) 良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの形成を図り、職住近接の魅力ある都市の形成を実現するため、独立行政法人都市再生機構が整備した敷地を民間事業者へ賃貸することにより、民間事業者による賃貸住宅の建設・供給を支援する制度です。

#### c. 利益相反回避のための施策

資産運用会社は、物件取得の方法に関して、スタートグループとの利益相反を回避するため、取締役会に加えて、コンプライアンス委員会及び外部専門家を加えた投資委員会を組織して、取締役会決議に加えて、コンプライアンス委員会及び投資委員会での決議を経なければならないものとされています。

#### 内部成長戦略

##### (イ) 内部成長戦略の基本方針

本投資法人は、後記「(8)運営管理方針」の記載に従いプロパティマネジメント会社を選定し、運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の上昇や賃料単価の上昇を図り、安定した収益の確保を目指します。

(ロ) スターツグループとの協力関係による内部成長戦略

a. 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

前記(イ)の内部成長戦略の基本方針に従い、スターツアメニティー株式会社は、建物賃貸借及び業務委託契約(「パス・スルー」型(「賃料最低保証付パス・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、本投資法人の取得済資産のすべての信託受益権の受託者に対して当初のプロパティマネジメント会社としてプロパティマネジメント業務を提供する関係にあります。スターツアメニティー株式会社取得済資産にかかるすべての物件についてプロパティマネジメント業務を提供することによって、一貫した業務体制をとることが可能となります。これによって、プロパティマネジメント会社からリーシング業務の受託会社への業務再委託による業務の効率性の向上が図られるとともに、地域密着型の営業体制に基づく情報力と24時間365日の入居者への対応により顧客満足度の向上を図ることが可能となります。また、物件の稼働状況や家賃の収納等の情報を各物件間で統一することができるとともに、プロパティマネジメント会社に対する指図の迅速化、スケールメリットを活かした修繕費用の低減、各金融機関と直結した精算管理と未然予防の徹底された滞納管理システムの活用、システム化された退去業務、巡回業務、修繕業務による工期の短縮と費用の削減等を通じて、管理運営コストの削減を図ることが可能となります。さらに、入居者ニーズを反映した営繕工事やリノベーションにより資産価値の維持・向上を図ることも可能となります。

b. 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転貸借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の募集を行うことで、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。

さらに、スターツピタットハウス株式会社は、入居者ニーズに合った商品設定やサービスシステムの開発能力、募集条件や地域の賃貸住宅市場についての豊富な知識を有しており、それらに基づく適切な賃料設定による賃料単価の上昇を図ることも期待できます。

c. 利益相反回避のための施策

資産運用会社は、前記「外部成長戦略 (ロ) スターツグループとの協力関係による外部成長戦略 c. 利益相反回避のための施策」に詳細に記載したとおり、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等に関して、スターツグループとの利益相反を回避する施策を講じています。

(3) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ポートフォリオ構築に際して、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賃料相場の変動リスク、空室リスク、及び賃料未収リスクの軽減並びに地域毎の賃貸住宅需要における人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さに留意し、以下に定める事項を総合的に勘案した上で、下記の割合によるポートフォリオの構築を行います。

- a. 賃貸住宅等の各用途が有する収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の用途への偏在リスクを軽減させること(用途別ポートフォリオ方針)
- b. 入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、特定の地域に集中することによる偏在リスクを軽減すること(地域別ポートフォリオ方針)
- c. ライフスタイルを分析し、各住戸タイプの収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の入居者層への偏在リスクを軽減させること(住戸タイプ別ポートフォリオ方針)

本投資法人は上場以来、積極的な資産の拡大を図ってきましたが、更なる運用資産の成長と安定した収益の確保を目指し、資産運用会社は、平成18年10月16日付で運用ガイドラインの変更を行いました。主な変更点は、以下のとおりです。

- a. 世帯構成の構造的な変化に対応しつつ、運用資産の更なる成長を目指す過程で柔軟かつ機

動的な運用資産取得体制を維持するため、住戸タイプ別の面積比率の数値レンジを見直し、変更することとしました。

- b. 予測可能かつ安定的な資産規模の拡大のため、価格比率の算出根拠を書く決算期末時点の不動産鑑定価格から取得価格へと変更することとしました。

変更後のポートフォリオ方針は以下のとおりです。

(イ) 用途別ポートフォリオ方針

投資対象の用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

投資対象	特徴	価格比率 (注2)(注3)
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社宅(又は寮)もこの中に含まれます。(注1)	80%以上
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
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。	
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。	
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。	10%以内

(注1) 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。

(注2) 「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3) 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。

(ロ) 地域別ポートフォリオ方針

投資対象の地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分	価格比率(注2)(注3)
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) 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(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。

(注2) 「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3) 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。

(八) 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

投資対象の住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

住戸タイプ区分	特徴	面積比率(注3) (注4)
シングルタイプ	<p>&lt;主な想定入居者像&gt; 学生や社会人を中心とした単身者 &lt;想定入居人員&gt; 1人 &lt;専有面積&gt; 18㎡～28㎡程度 &lt;間取り&gt; ワンルーム、1K、1DK</p>	20%～50%
DINKSタイプ	<p>&lt;主な想定入居者像&gt; 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 &lt;想定入居人員&gt; 1人～3人 &lt;専有面積&gt; 28㎡～45㎡程度 &lt;間取り&gt; 1LDK、2DK</p>	5%～25%
ファミリータイプ	<p>&lt;主な想定入居者像&gt; 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。 &lt;想定入居人員&gt; 2人以上 &lt;専有面積&gt; 45㎡程度以上 &lt;間取り&gt; 2LDK、3DK、3LDK以上</p>	40%～60%

(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ものとします。

(注2) 前記「(イ)用途別ポートフォリオ方針」所定の「ホテル、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) 平成18年10月16日付の運用ガイドラインの変更により、面積比率の数値レンジを変更しています。

(注4) 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。

(4) 個別物件の選定方針

個別物件の取得に当たっては、賃貸住宅を中心とし、収益性とリスクを総合的に勘案して安定的収入が見込める物件を選定することとしています。かかる物件を選定するための基準は以下のとおりです。

項目	物件選定方針
構造	木造及び軽量鉄骨造以外の構造であること。
築年数	新耐震設計基準に適合する物件であること。
立地	地域性に鑑み賃貸需要が見込めると判断できる立地であり、中長期的に良好な住環境が維持される見込みがある物件であること。
耐震性	取得時におけるPML(注)は20%以下であること。

(注) PML(Probable Maximum Loss)の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震(今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震)が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失)を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

(5) デューデリジェンス基準

運用資産の選定に際しては、投資家の利益を最大化することを目的として、外部の第三者である専門家によって作成された不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書及び地震リスク診断報告書等の各種デューデリジェンスレポートの作成を委託する等、外部の専門家の調査や助言を得ながら、当該物件に存在するリスクを明確にした上で、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとし、具体的な調査項目は以下のとおりです。

調査項目	内容
物理的調査	
建物調査	建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等
	主要仕上（屋根、外壁、床、壁、天井等）
	電気設備、給排水衛生設備、空調設備、昇降機、搬送機、防災設備、駐車場等の状況
	都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵法性
	大規模修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況
	緊急修繕項目及び費用、大規模修繕計画の見込み
環境・土壌等	敷地使用履歴・周辺地域の状況調査
	ホルムアルデヒド・VOC（揮発性有機化合物）、フロン・ハロン、耐火被覆用吹付け石綿（アスベスト）、PCB（ポリ塩化ビフェニル）等の有害物質の使用状況
地震リスク調査	新耐震設計基準に適合する物件であること
	PML が、ポートフォリオ全体で 10% 以下、個別物件に対するもので 20% 以下であること
法律的調査	
権利関係調査	所有権及び所有権以外の権利関係
	信託受益権については信託契約の内容
	土地の境界確認書や越境に係る覚書等
	賃貸借契約・転貸借契約等の状況
	借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容
	借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額
	共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係
敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置	
境界調査	境界標の有無、隣接地との境界確定の状況
経済的調査	
市場調査	一般的要因（人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等）
	地域要因（交通利便性、住環境、生活利便施設との近接性、公共施設との近接性等）
	取引市場の動向（地価水準、利回り等）
	賃貸市場の動向（賃料水準、賃貸条件、稼働率等）
テナント調査	各テナントの契約内容（賃貸面積、賃料、共益費等）
	賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況
	各テナントの信用力（反社会的勢力との係わりがないことの調査を含みます。）
キャッシュ・フロー調査	収益（賃料、一時金、共益費、その他の収入）の適正性
	大規模修繕計画に基づく積立金の方針・措置
	費用（委託管理費、水道光熱費、修繕費等）の適正性
	テナント誘致の競争力の有無
	対象不動産の処分可能性

(6) 開発案件への投資方針

本投資法人は、取得時において安定的に賃貸収入を生み出している物件の取得を原則としますが、建築中の物件について、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが極小化されていると判断できる場合には、当該物件の竣工前に、当該物件の竣工を停止条件の一内容とする取得契約の締結も検討することができることとします。

(7) 保険付保方針

地震保険の付保

本投資法人は、地震の発生により生じる予期せぬ損害に対応するために、運用資産のすべての物件につき地震保険の付保を行います。但し、保険会社による地震保険の引き受けが困難となった場合や地震保険の料率が合理的でないと資産運用会社が判断した場合は、地震保険の付保を行わない場合もあります。

損害保険の付保

本投資法人は、火災等の災害や不慮の事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、各物件の特性に応じた適切な内容の火災保険（破損・汚損特約、家賃保険特約）、機械保険及び施設管理者賠償責任保険の付保を行います。

(8) 運営管理方針

プロパティマネジメント業務については、入居者に対する 24 時間体制での対応が行える等のきめ細やかな対応を広範な物件所在地において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ます。そのため、プロパティマネジメント会社へ物件の用途に応じて一括委託するものとします。また、原則として、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務については、募集力があり、リーシングコストが適切な入居募集等受託会社にプロパティマネジメント会社から再委託させることで、プロパティマネジメント会社と入居募集等受託会社の緊密な連携を図り、効率的な集客等による稼働率の上昇を実現することを目指します。かように運営経費を低コスト化し、高稼働率を確保することで収益性を高めることを目指します。

(9) 売却方針

運用資産については、原則として短期での売却は行わず、中長期的に保有することとします。運用資産を売却する場合は、不動産市況、当該運用資産が所在するエリアの将来的な不動産市況、当該運用資産の将来的な収益の予測、当該運用資産について今後発生する大規模修繕に関する計画、ポートフォリオ構成を考慮して総合的に判断した上で、売却の是非を決定するものとします。

(10) 財務戦略

基本方針

金利環境を適確に把握し、資産規模の着実な成長と投資主への安定的な金銭の分配を維持することを基本的な方針とします。

エクイティ・ファイナンス

運用資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金利環境を適確に把握し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を実行します。

デット・ファイナンス

(イ) 借入れの方針

資金調達コストの低減と金利変動リスクの最小化を図り、金利環境を適確に把握しつつ、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等、資金調達方法のバランスを考慮した上で、以下の方針に従って借入れ又は投資法人債の発行を行います。

- i. 借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。
- ii. 資金調達コスト及び金利変動リスクを低減し、固定・変動の金利形態、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。



(ロ) 有利子負債比率

原則として有利子負債の総資産に対する比率の上限を 60%とし、安定的に推移させることを目標とします。但し、資産の取得に伴い、一時的に 60%を超えることがあります。

(ハ) 投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

(ニ) コミットメントライン

必要資金の機動的な資金調達を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度設定又は随時借入の予約契約を締結する場合があります。

(11) 開示方針

本投資法人は、常に投資家の立場に立った、正確、迅速かつ公平な情報開示に努めることを開示についての基本的な方針とします。具体的には以下のとおりです。

本投資法人は、資産運用に関する情報、投資家に対して開示すべき情報について、正確、迅速かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。

本投資法人は、前記 に従って集約された情報についての開示の要否、内容及び時期等について、これを速やかに検討し、決定するものとします。

本投資法人が行う情報開示は、投信法、証券取引法、ジャスダック証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ定める方法、様式に従って行います。

本投資法人は、上記法令規則等が要請する開示事項以外にも、可能な限り迅速かつ正確な情報開示ができるよう努めます。

## 2. 分配方針

(1) 金銭の分配（規約第 35 条）

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下、文脈上別異に解すべき場合を除き、同様とします。）に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算期毎に計算される利益の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。

分配金額は、租税特別措置法第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号、その後の改正を含みます。）第 39 条の 32 の 3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

(2) 利益を超えた金銭の分配（規約第 35 条）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が最適と判断する場合、投信法第 137 条第 1 項に定めるところにより、規約第 35 条に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

(3) 分配金の分配方法（規約第 35 条）

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、原則として決算期から 3 ヶ月以内に投資口の所有口数に応じて分配するものとします。

(4) 分配金の除斥期間（規約第 36 条）

分配金は支払い開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息をつけないものとします。

(5) 本投資法人は、上記(1)から(4)のほか、金銭の分配に当たっては、投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

### 3. 利害関係人との取引制限

(1) 法令に基づく制限

利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定行為を行うことが禁じられています。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれのある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません。

資産の運用の制限

投資法人は、(a)その執行役員又は監督役員、(b)その資産の運用を行う投資信託委託業者、(c)その執行役員又は監督役員の親族、(d)その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに属する役職にある者又は使用人との間で、原則として次に掲げる行為を行ってはなりません。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

特定資産の価格等の調査

投信法第 34 条の 4 及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）に定めるものを除きます。）をいいます。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 不動産鑑定士

## (2) 本投資法人の自主ルール

### 関連会社等

(i)投信法上定義されている利害関係人等に加え、(ii)財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に規定される資産運用会社の関係会社に該当する会社、(iii)(i)若しくは(ii)の規定に該当する会社がアセットマネジメント業務を受託する、又は(i)若しくは(ii)の規定に該当する会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記(i)又は(ii)の該当する会社が重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社、又は(iv)(i)又は(ii)の規定に該当する会社が、その保有していた資産を流動化した際に設立された特別目的会社を併せて「関連会社等」と定め、資産運用会社との間の利益相反取引を規制しています。

### 関連会社等との取引制限

資産運用会社は、以下に記載する取引を関連会社等と行う場合においては、それぞれにつき関係会社等との取引に関するルールに定める基準を遵守するものとしています。

- a. 関連会社等からの特定資産の取得
- b. 関連会社等への特定資産の売却
- c. 関連会社等への資産運用業務の委託
- d. 関連会社等への不動産管理業務の委託
- e. 関連会社等への入居募集業務の委託

また、資産運用会社は、資産運用会社の関連会社等であるスターツデベロップメント株式会社との間でパイプラインサポート契約を、スターツCAM株式会社との間で物件情報提供契約を締結しています。資産運用会社は、同契約に基づき、スターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM株式会社が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供、ウェアハウジング機能その他一定の業務を委託しています。資産運用会社及びスターツデベロップメント株式会社は、両者間の取引が利害関係人取引に該当することを認識し、パイプラインサポート契約に基づきスターツデベロップメント株式会社の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価を取得し、当該鑑定評価以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。