

平成 19 年 4 月期 (平成 18 年 11 月 1 日 ~ 平成 19 年 4 月 30 日) 決算短信 平成 19 年 6 月 19 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 19 年 6 月 19 日
 分配金支払開始日 平成 19 年 7 月 17 日 (予定)

1. 平成 19 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 18 年 11 月 1 日 ~ 平成 19 年 4 月 30 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 19 年 4 月期	836	48.1	468	73.6	370	68.7	369	69.1
平成 18 年 10 月期	564	81.5	269	74.4	219	137.9	218	140.5

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)	総資本 経常利益率 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
平成 19 年 4 月期	6,111	3.9 (7.8)	2.0 (3.9)	44.3
平成 18 年 10 月期	5,954	3.8 (7.5)	1.9 (3.9)	38.9

(注) 本投資法人における平成 19 年 4 月期の計算期間は平成 18 年 11 月 1 日から平成 19 年 4 月 30 日までの 181 日です。
 また、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。
 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 19 年 4 月期 60,472 口
 平成 18 年 10 月期 36,714 口
 会計処理の方法の変更 無
 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 19 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 (181 日) × 365 日
 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
 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。
 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 19 年 4 月期	5,812 円	369 百万円	円	百万円	99.9%	3.1%
平成 18 年 10 月期	5,927 円	218 百万円	円	百万円	99.9%	3.1%

(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 19 年 4 月期	23,804 百万円	11,940 百万円	50.2%	187,814 円
平成 18 年 10 月期	14,039 百万円	7,149 百万円	50.9%	193,875 円

(注) 期末発行済投資口数 平成 19 年 4 月期 63,577 口 平成 18 年 10 月期 36,877 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 10 月期の運用状況の予想 (平成 19 年 5 月 1 日 ~ 平成 19 年 10 月 31 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 10 月期	830 百万円	345 百万円	344 百万円	5,420 円	円

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 5,420 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営業収益、経常利益、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証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記 88 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 25 条）。

(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 日に出資金 150 百万円(750 口)で設立され、平成 17 年 6 月 15 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長 第 37 号)。その後、本投資法人は平成 17 年 11 月 29 日に公募による投資口の追加発行(21,600 口)を実施し、翌日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ツ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、スターツアメニティー株式会社が、本投資法人の投資対象資産のプロパティマネジメント業務を一括受託することにより、運用効率の向上を図りながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っています。

なお、当期末時点の発行済投資口数は 63,577 口、出資総額は 11,574 百万円となっております。

(ロ) 運用環境

- a. 日本の国内経済は、企業部門の好調さが雇用や所得環境の改善を通して家計部門へ波及し、民間需要中心の回復が続いております。こうした傾向は、総務省から平成 19 年 5 月に公表された完全失業率の回復や(9 年 1 ヶ月ぶりに 3%台(実績 3.8%)を回復)、平成 19 年 6 月に内閣府が公表した「平成 19 年 1~3 月期四半期別 GDP2 次速報」による実質 GDP の順調な推移(年率に換算すると 3.3%(四半期実績は 0.8%)と前年度年間実績 2.2%を上回る)といった各種経済指標にも現れ、国内経済は今後も堅調に推移すると思われる。
- b. 日本の人口については、総務省統計局が公表した平成 18 年 10 月 1 日現在の推計人口によると、わが国の総人口は 1 億 2777 万人であり対前年比ほぼ横ばいとなっておりますが、首都圏をはじめ大都市圏への人口集中が進んでいます。都道府県別の人口増加率は、愛知県が 0.74%と最も高く、次いで東京都が 0.61%増加しており、首都圏、大都市圏が増加率の上位を占めています。また、都道府県別人口の上位 5 位(東京都、神奈川県、大阪府、愛知県及び埼玉県)が全国人口の約 35%を占め、首都圏・大都市圏への集中は今後も続くものと思われる。
- c. 地価の動向については、国土交通省が平成 19 年 3 月に公表した公示地価によりますと、平成 18 年 1 月以降の 1 年間の地価変動率は、全国平均で住宅地 0.1%、商業地 2.3%となり、平成 3 年以来 16 年ぶりにわずかながらではありますが上昇となりました。特に、三大都市圏では、平均で住宅地 2.8%、商業地 8.9%上昇しました。一方、三大都市圏以外の地方圏全体ではマイナスは続いているものの、住宅地が平均 2.7%(一昨年は 4.2%)、商業地 2.8%(同 5.5%)と下落幅は縮小してきました。しかし、地方圏の中でも政令指定都市である札幌市の住宅地平均は 2 年連続、福岡市も平成 4 年以来 15 年ぶりに上昇、商業地平均においても札幌市は 2 年連続、仙台市及び広島市は平成 3 年以来 16 年ぶりに上昇しており、三大都市圏及び政令指定都市を中心とした地価の上昇が全国平均の公示地価を押し上げたものとなっております。

(ハ) 運用実績

このような投資環境の中で、本投資法人は、第 3 期(平成 19 年 4 月期)の平成 18 年 11 月に 16 物件、平成 19 年 2 月に 1 物件の不動産にかかる信託受益権(以下、第 1 期及び第 2 期に取得した特定資産と併せて、「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 21,764,500 千円となっております。住戸タイプ別の面積比率は、ファミリータイプ 43.3%、シングルタイプ 44.1%、DINKS タイプ 9.9%、その他 2.7%となっております。また、保有不動産の稼働率は、当期

末時点で 95.7%の水準であり、安定した運用管理を行っています。

(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 11 月 21 日の公募による投資口の追加発行（25,700 口）により、4,469 百万円の資金を調達し、平成 18 年 12 月 19 日の第三者割当による新投資口発行（1,000 口）により、173 百万円の資金を調達しました。また、平成 18 年 11 月 22 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 4,880 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 11,574 百万円、借入金の残高は 11,500 百万円（総資産に占める有利子負債の比率は 48.3%）となりました。

(ホ) 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 836 百万円、営業利益 468 百万円、経常利益 370 百万円、当期純利益 369 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 5,812 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及んでおります。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まます。

(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が、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より構築される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。

さらに、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、全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全てのプロパティマネジメント業務を委託いたしました。

(ii) スターツ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

新規物件の取得にあたっては、借入条件（借入期間、適用金利等）や市場動向を勘案しながら、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た固定金利や長期借入を引続き検討してまいります。また、健全な負債比率の維持と資金調達コストの抑制を図りながら、財務の安定性の向上に努めてまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(二) 運用状況の見通し

第4期(平成19年10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4期(平成19年10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	830 百万円
経常利益	345 百万円
当期純利益	344 百万円
1口当たり分配金	5,420 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4期(平成19年10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4期:平成19年5月1日～平成19年10月31日(184日)
運用資産	・平成19年4月30日時点で保有している53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4期計算期間の賃貸事業収益については、平成19年4月30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の営業収益を含むことを前提としております。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、平成19年4月30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、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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。 ・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4期営業期間約104百万円)
営業外費用	・支払利息等は、約83百万円を計上することを前提としています。
借入金	・第4期営業期間については、新たな借入れを行わない前提で算出しています。なお、第4期期末(平成19年10月31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19年4月30日現在の63,577口が、第4期の期末である平成19年10月31日まで続くことを前提としています。
1口当たり分配金	・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。 ・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。
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	・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。 ・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。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	期 別	当 期 (平成19年4月30日現在)		前 期 (平成18年10月31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 (%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		262,598		443,270		180,672	
信託現金及び信託預金	1	610,203		418,076		192,126	
営業未収入金		4,895		3,835		1,059	
前払費用		48,575		28,154		20,421	
繰延税金資産		19		19		0	
未収消費税等		8,077		6,698		1,378	
その他流動資産		1,137		1,322		184	
流動資産合計		935,507	3.9	901,377	6.4	34,129	3.8
固定資産							
1.有形固定資産							
信託建物	1	8,605,263		5,586,991			
減価償却累計額		195,854	8,409,409	97,479	5,489,512	2,919,896	
信託構築物	1	111,742		86,016			
減価償却累計額		6,561	105,180	3,270	82,745	22,434	
信託工具器具備品	1	10,634		9,136			
減価償却累計額		501	10,132	186	8,949	1,183	
信託土地	1		14,269,229		7,498,372	6,770,857	
有形固定資産合計		22,793,952	95.8	13,079,580	93.2	9,714,372	74.3
2.投資その他の資産							
差入敷金保証金		10,000		10,000		0	
長期前払費用		31,563		33,408		1,844	
繰延税金資産		1,930		-		1,930	
投資その他の資産合計		43,494	0.2	43,408	0.3	86	0.2
固定資産合計		22,837,446	96.0	13,122,988	93.5	9,714,458	74.0
繰延資産							
投資口交付費		31,466		14,691		16,774	
繰延資産計		31,466	0.1	14,691	0.1	16,774	114.2
資 産 合 計		23,804,420	100.0	14,039,057	100.0	9,765,362	69.6

科 目	期 別	当 期 (平成 19 年 4 月 30 日現在)		前 期 (平成 18 年 10 月 31 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		10,840		18,111		7,270	
未払金		62,206		53,394		8,812	
未払費用		49,931		30,439		19,491	
未払法人税等		904		983		78	
前受金		357		210		147	
その他流動負債		-		13		13	
流動負債合計		124,241	0.5	103,153	0.8	21,088	20.4
固定負債							
長期借入金	1	11,500,000		6,620,000		4,880,000	
信託預り敷金保証金		234,656		166,389		68,267	
デリバティブ負債		4,901		-		4,901	
固定負債合計		11,739,557	49.3	6,786,389	48.3	4,953,168	73.0
負債合計		11,863,799	49.8	6,889,542	49.1	4,974,257	72.2
純資産の部	2						
投資主資本							
1.出資総額							
出資総額		11,574,059	48.6	6,930,929	49.4	4,643,130	67.0
2.剰余金							
当期末処分利益		369,532		218,586		150,946	
剰余金合計		369,532	1.6	218,586	1.5	150,946	69.1
投資主資本合計		11,943,591	50.2	7,149,515	50.9	4,794,076	67.1
評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益		2,970		-		2,970	
評価・換算差額等合計		2,970	0.0	-	-	2,970	-
純資産合計		11,940,620	50.2	7,149,515	50.9	4,791,105	67.0
負債・純資産合計		23,804,420	100.0	14,039,057	100.0	9,765,362	69.6

損益計算書

科 目	期 別	当 期		前 期		増 減			
		〔 自 平成 18 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 19 年 4 月 30 日 〕		〔 自 平成 18 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 18 年 10 月 31 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									
賃貸事業収入	1	836,530	836,530	100.0	564,925	564,925	100.0	271,604	48.1
2. 営業費用									
賃貸事業費用	1	249,446			198,948				
資産運用報酬		65,828			50,846				
資産保管委託報酬		5,606			4,487				
一般事務委託報酬		19,864			13,176				
役員報酬		2,400			2,400				
その他営業費用		25,077	368,223	44.0	25,348	295,207	52.3	73,015	24.7
営業利益金額			468,307	56.0		269,718	47.7	198,588	73.6
3. 営業外収益									
受取利息		485			58				
還付加算金		16	502	0.1	213	272	0.1	230	84.8
4. 営業外費用									
支払利息		68,969			33,469				
融資関連費用		21,525			12,838				
投資口交付費償却		6,880			2,938				
その他		916	98,291	11.8	1,156	50,402	8.9	47,889	95.0
経常利益金額			370,517	44.3		219,588	38.9	150,929	68.7
税引前当期純利益金額			370,517	44.3		219,588	38.9	150,929	68.7
法人税、住民税及び事業税		1,001			995				
法人税等調整額		0	1,001	0.1	10	1,005	0.2	4	0.4
当期純利益金額			369,516	44.2		218,582	38.7	150,933	69.1
前期繰越利益			16			3		12	
当期末処分利益			369,532			218,586		150,946	69.1

投資主資本等変動計算書

当期（自平成18年11月1日至平成19年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	6,930,929	218,586	7,149,515	-	7,149,515
当期変動額					
投資口の発行	4,643,130	-	4,643,130	-	4,643,130
剰余金の分配	-	218,569	218,569	-	218,569
当期純利益金額	-	369,516	369,516	-	369,516
繰延ヘッジ損益	-	-	-	2,970	2,970
当期変動額合計	4,643,130	150,946	4,794,076	2,970	4,791,105
当期末残高	11,574,059	369,532	11,943,591	2,970	11,940,620

（注）金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

前期（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）金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期	前期
		〔自平成18年11月1日〕 〔至平成19年4月30日〕	〔自平成18年5月1日〕 〔至平成18年10月31日〕
当期末処分利益		369,532,333円	218,586,103円
分配金の額		369,509,524円	218,569,979円
（投資口1口当たり分配金の額）		(5,812円)	(5,927円)
次期繰越利益		22,809円	16,124円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第34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67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63,577口の整数倍の最大値となる369,509,524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34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34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67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34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11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕	〔 自 平成18年 5月 1日 〕 〔 至 平成18年10月31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		370,517	219,588
減価償却費		101,980	66,189
投資口交付費償却		6,880	2,938
受取利息		485	58
支払利息		68,969	33,469
営業未収入金の増加・減少額		1,059	11
前払費用の増加・減少額		20,421	1,667
未収消費税等の増加・減少額		1,378	12,882
営業未払金の増加・減少額		7,270	8,647
未払金の増加・減少額		6,257	13,137
長期前払費用の増加・減少額		1,844	7,565
その他		318	2
小 計		526,153	336,429
利息の受取額		485	58
利息の支払額		49,477	17,787
法人税等の支払額		1,080	1,479
営業活動によるキャッシュ・フロー		476,080	317,221
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		9,816,352	5,132,298
信託預り敷金保証金の収入		90,117	65,032
信託預り敷金保証金の支出		21,850	23,934
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,748,085	5,091,200
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		4,880,000	2,700,000
投資口の発行による収入		4,643,130	2,671,799
投資口交付費による支出		23,655	17,629
分配金の支払額		216,015	87,928
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,283,459	5,266,241
現金及び現金同等物の増加・減少額		11,454	492,262
現金及び現金同等物の期首残高		861,347	369,084
現金及び現金同等物の期末残高		872,801	861,347

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11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕	前 期 〔 自 平成18年 5月 1日 〕 〔 至 平成18年10月31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> <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> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>なお、平成18年11月21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(以下「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11月21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、190,180千円であり、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(以下「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、投資口交付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、投資口交付費は、190,180千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</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、スプレッド方式によっております。</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、従来方式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、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額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</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11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕</div>	<div style="text-align: center;">前 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>
		<p>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．ヘッジ会計の方法</p>	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>
<p>5．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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

期 別	当 期 〔 自 平成18年11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕	前 期 〔 自 平成18年 5月 1日 〕 〔 至 平成18年10月31日 〕
科 目		
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地</p> <p>c. 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>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>	<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</p> <p>同左</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(会計方針の変更に関する注記)

期 別	当 期 〔 自 平成18年11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕	前 期 〔 自 平成18年 5月 1日 〕 〔 至 平成18年10月31日 〕
科 目		
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 19 年 4 月 30 日現在)	前期 (平成 18 年 10 月 31 日現在)																																
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</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;">602,829</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">8,185,222</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">103,338</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">10,132</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">14,154,945</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,056,469</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;">11,500,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,500,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	602,829	信託建物	8,185,222	信託構築物	103,338	信託工具器具備品	10,132	信託土地	14,154,945	合計	23,056,469	長期借入金	11,500,000	合計	11,500,000	<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;">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
信託現金及び信託預金	602,829																																
信託建物	8,185,222																																
信託構築物	103,338																																
信託工具器具備品	10,132																																
信託土地	14,154,945																																
合計	23,056,469																																
長期借入金	11,500,000																																
合計	11,500,000																																
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																																
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律 第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律 第 67 条第 4 項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																

(損益計算書に関する注記)

当期 〔 自 平成18年11月 1日〕 至 平成19年 4月30日〕	前期 〔 自 平成18年 5月 1日〕 至 平成18年10月31日〕
1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円)	1 . 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位 : 千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料	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19年 4月30日現在)	前 期 (平成18年10月31日現在)
1 . 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	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	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 63,577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11月 1日〕 至 平成19年 4月30日〕	前期 〔 自 平成18年 5月 1日〕 至 平成18年10月31日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位 : 千円) (平成 19 年 4 月 30 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記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11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31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11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31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11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p>	<p>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。</p>

当期 〔自 平成18年11月 1日〕 至 平成19年 4月30日〕	前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 至 平成18年10月31日〕
(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。 2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、決算日における時価等の注記を省略しております。	

(退職給付に関する注記)

当期 〔自 平成18年11月 1日〕 至 平成19年 4月30日〕	前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 至 平成18年10月31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11月 1日〕 至 平成19年 4月30日〕	前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 至 平成18年10月31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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">1,930</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,950</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,950</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	1,930	繰延税金資産合計	1,950	(繰延税金資産の純額)	1,950	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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">(繰延税金資産)</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">19</td> </tr> </table>	(繰延税金資産)		未払事業税損金不算入額	19	繰延税金資産合計	19	(繰延税金資産の純額)	19		
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延ヘッジ損益	1,930																				
繰延税金資産合計	1,950																				
(繰延税金資産の純額)	1,950																				
(繰延税金資産)																					
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延税金資産合計	19																				
(繰延税金資産の純額)	19																				
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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.28</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.16</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.27</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.28	その他	0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	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 <div style="text-align: right;">(単位：%)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.21</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.28</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.46</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.21	その他	0.28	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.46
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.28																				
その他	0.16																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.21																				
その他	0.28																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.46																				

(持分法損益等に関する注記)

当期 〔自 平成18年11月 1日〕 至 平成19年 4月30日〕	前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 至 平成18年10月31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11月1日至平成19年4月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等 (金額は千円未満を切捨て)

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)	116,316(注2)	未払金	38,800

(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50,488千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投資主等
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等 (金額は千円未満を切捨て)

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50,488千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。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 (自 平成18年11月 1日) (至 平成19年 4月30日)	前期 (自 平成18年 5月 1日) (至 平成18年10月31日)
1口当たり純資産額 187,814円 1口当たり当期純利益金額 6,111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口当たり純資産額 193,875円 1口当たり当期純利益金額 5,954円 同左

(注) 一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。

当期 (自 平成18年11月 1日) (至 平成19年 4月30日)	前期 (自 平成18年 5月 1日) (至 平成18年10月31日)
当期純利益金額 (千円) 369,516 普通投資主に帰属しない金額(千円) -	当期純利益金額 (千円) 218,582 普通投資主に帰属しない金額(千円) -
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円) 369,516	普通投資口に係る当期純利益金額 (千円) 212,582
期中平均投資口数(口) 60,472	期中平均投資口数(口) 36,714

(重要な後発事象に関する注記)

当期 (自 平成18年11月 1日) (至 平成19年 4月30日)	前期 (自 平成18年 5月 1日) (至 平成18年10月31日)																																				
該当事項はありません	<p>1.投資口の追加発行</p> <p>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。</p> <p>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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行新投資口数</td> <td style="padding-left: 20px;">: 25,700口</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価格</td> <td style="padding-left: 20px;">: 1口当たり181,300円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価格の総額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 4,659,410,000円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 1口当たり173,900円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額の総額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 4,469,230,000円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">払込期日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成18年11月21日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分配金起算日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行新投資口数</td> <td style="padding-left: 20px;">: 1,000口(上限)</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 1口当たり173,900円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行価額の総額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 173,900,000(上限)円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">払込期日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成18年12月19日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">分配金起算日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成18年11月1日</td> </tr> </table> <p>2.資金の借入れ</p> <p>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。</p> <p>【タームローン】</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入先</td> <td style="padding-left: 20px;">: 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 style="padding-left: 20px;">借入金額</td> <td style="padding-left: 20px;">: 4,880百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">利率</td> <td style="padding-left: 20px;">: 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 style="padding-left: 20px;">借入実行日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成18年11月22日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">返済期日</td> <td style="padding-left: 20px;">: 平成20年11月21日</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">担保の有無</td> <td style="padding-left: 20px;">: 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
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 style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>																																																		
	<p>3.資産の取得 本投資法人では、第2期末(平成18年10月31日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p style="padding-left: 2em;">プロシード都立大学 (取得の概要)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">取得資産</td> <td>: 不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>: 772,200千円</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>: 平成18年11月22日</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 2em;">(取得資産の概要)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">所在地</td> <td>: 東京都目黒区平町一丁目2番3号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>: 共同住宅</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>: 土地420.14m² 建物1,002.09m²</td> </tr> <tr> <td>構造・階数</td> <td>: 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>: 平成18年9月7日</td> </tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td> <td>: 831.74m²</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 2em;">プロシード本所吾妻橋 (取得の概要)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">取得資産</td> <td>: 不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>: 339,800千円</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>: 平成18年11月22日</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 2em;">(取得資産の概要)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">所在地</td> <td>: 東京都墨田区東駒形四丁目15番13号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>: 共同住宅</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>: 土地200.49m² 建物662.27m²</td> </tr> <tr> <td>構造・階数</td> <td>: 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</td> </tr> <tr> <td>建築時期</td> <td>: 平成18年7月7日</td> </tr> <tr> <td>総賃貸可能面積</td> <td>: 570.53m²</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 2em;">プロシード目黒青葉台 (取得の概要)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">取得資産</td> <td>: 不動産を信託する信託の受益権</td> </tr> <tr> <td>取得価格</td> <td>: 466,700千円</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>: 平成18年11月22日</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 2em;">(取得資産の概要)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">所在地</td> <td>: 東京都目黒区青葉台三丁目5番2号</td> </tr> <tr> <td>用途</td> <td>: 共同住宅</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>: 土地159.17m² 建物533.76m²</td> </tr> <tr> <td>構造・階数</td> <td>: 鉄筋コンクリート造陸</td> </tr> </table>	取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権	取得価格	: 772,200千円	取得日	: 平成18年11月22日	所在地	: 東京都目黒区平町一丁目2番3号	用途	: 共同住宅	面積	: 土地420.14m ² 建物1,002.09m ²	構造・階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	建築時期	: 平成18年9月7日	総賃貸可能面積	: 831.74m ²	取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権	取得価格	: 339,800千円	取得日	: 平成18年11月22日	所在地	: 東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	用途	: 共同住宅	面積	: 土地200.49m ² 建物662.27m ²	構造・階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	建築時期	: 平成18年7月7日	総賃貸可能面積	: 570.53m ²	取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権	取得価格	: 466,700千円	取得日	: 平成18年11月22日	所在地	: 東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	用途	: 共同住宅	面積	: 土地159.17m ² 建物533.76m ²	構造・階数	: 鉄筋コンクリート造陸
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権																																																		
取得価格	: 772,200千円																																																		
取得日	: 平成18年11月22日																																																		
所在地	: 東京都目黒区平町一丁目2番3号																																																		
用途	: 共同住宅																																																		
面積	: 土地420.14m ² 建物1,002.09m ²																																																		
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建																																																		
建築時期	: 平成18年9月7日																																																		
総賃貸可能面積	: 831.74m ²																																																		
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権																																																		
取得価格	: 339,800千円																																																		
取得日	: 平成18年11月22日																																																		
所在地	: 東京都墨田区東駒形四丁目15番13号																																																		
用途	: 共同住宅																																																		
面積	: 土地200.49m ² 建物662.27m ²																																																		
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建																																																		
建築時期	: 平成18年7月7日																																																		
総賃貸可能面積	: 570.53m ²																																																		
取得資産	: 不動産を信託する信託の受益権																																																		
取得価格	: 466,700千円																																																		
取得日	: 平成18年11月22日																																																		
所在地	: 東京都目黒区青葉台三丁目5番2号																																																		
用途	: 共同住宅																																																		
面積	: 土地159.17m ² 建物533.76m ²																																																		
構造・階数	: 鉄筋コンクリート造陸																																																		

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>
	<p style="text-align: right;">屋根地下1階付6階建</p> <p>建築時期 : 平成15年3月27日 総賃貸可能面積 : 485.15㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード杉並宮前 (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 取得価格 : 454,900千円 取得日 : 平成18年11月22日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都杉並区宮前一丁目15番12号 用途 : 共同住宅・駐輪場 面積 : 土地362.26㎡ 建物762.11㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期 : 平成16年1月26日 総賃貸可能面積 : 680.50㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード両国 (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 取得価格 : 443,900千円 取得日 : 平成18年11月22日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都墨田区緑一丁目20番4号 用途 : 共同住宅・駐輪場 面積 : 土地255.90㎡ 建物870.55㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成15年3月15日 総賃貸可能面積 : 702.54㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード三田 (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 取得価格 : 1,537,200千円 取得日 : 平成18年11月22日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都港区芝二丁目30番9号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地410.34㎡ 建物1,699.48㎡</p>

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>
	<p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</p> <p>建築時期 : 平成18年2月6日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,500.57 m²</p> <p style="text-align: center;">プロシード中野新橋 (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 : 638,800千円</p> <p>取得日 : 平成18年11月22日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都中野区弥生町二丁目13番8号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地353.74m² 建物1,047.01m²</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4年9月24日</p> <p>総賃貸可能面積 : 849.08 m²</p> <p style="text-align: center;">プロシード亀戸 (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 : 339,000千円</p> <p>取得日 : 平成18年11月22日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都江東区亀戸九丁目5番13号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地384.01m² 建物907.02m²</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6年3月23日</p> <p>総賃貸可能面積 : 853.98 m²</p> <p style="text-align: center;">プロシード高田馬場 (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 : 223,700千円</p> <p>取得日 : 平成18年11月22日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地202.37m²</p>

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>
	<p style="text-align: right;">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 style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: center;">(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 style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: center;">(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 style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: center;">(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>用途 : 共同住宅</p>

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>
	<p>面積 : 土地398.37㎡ 建物694.81㎡</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7月17日</p> <p>総賃貸可能面積 : 587.13 ㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード大井町 (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 : 944,000千円</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 : 東京都品川区東大井五 丁目8番9号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地485.66㎡ 建物1,430.25㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根地下1階付5階建</p> <p>建築時期 : 平成4年4月13日</p> <p>総賃貸可能面積 : 959.00 ㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード十条 (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 : 533,000千円</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 : 東京都北区上十条四丁 目9番17号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地366.72㎡ 建物1,410.71㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根8階建</p> <p>建築時期 : 平成1年6月15日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,206.90㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード白楽 (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 : 241,000千円</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 : 神奈川県横浜市神奈川 区白幡南町1番12号</p>

<p style="text-align: center;">当期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕</p>	<p style="text-align: center;">前期 〔自 平成18年 5月 1日〕 〔至 平成18年10月31日〕</p>
	<p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地581.53m² 建物457.19m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根3階建 建築時期 : 平成3年7月19日 総賃貸可能面積 : 445.16m²</p> <p style="text-align: center;">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 取得価格 : 635,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要)</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 面積 : 土地479.73m² 建物928.22m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建 建築時期 : 昭和63年9月12日 総賃貸可能面積 : 759.00m²</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	合計	増減	合計	
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)
平成18年11月21日	公 募 増 資	4,469,230,000	11,400,159,000	25,700	62,577	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	173,900,000	11,574,059,000	1,000	63,577	(注7)

(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。

(注6) 1口当たり発行価格181,300円（引受価額173,900円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注7) (注6)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173,900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19年4月30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 19 年 4 月 30 日（第 3 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	20,270,961	85.2
		政令指定都市	2,439,961	10.3
		地方主要都市	83,028	0.3
小 計			22,793,952	95.8
預金・その他の資産			1,010,467	4.2
資産総額計			23,804,420	100.0

	金額（百万円）	総資産に対する比率（%）
負債総額（注 3）	11,863,799	49.8
純資産総額（注 3）	11,940,620	50.2

（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 19 年 4 月 30 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 19 年 4 月 30 日（第 3 期末）現在の取得済資産である信託受益権及び当該各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	
		金額（千円）（注 1）	投資比率（%）
C-1	第 1 パークハウス	1,076,000	4.94
C-2	ネクスト東陽町第 1	646,700	2.97
C-3	ネクスト葛西	688,700	3.16
C-4	ブレイス三軒茶屋	555,900	2.55
C-5	ガナドル瑞江	602,600	2.77
C-6	リバーサイドヨロズヤ	419,900	1.93
C-7	ベイグランド南葛西	303,500	1.39
C-8	ネクストせんげん台第 3	259,200	1.19
C-9	サンハイツ行徳	315,600	1.45
C-10	ネクスト本郷第 6	279,300	1.28
C-11	ヴィラージュ南行徳	287,300	1.32
C-12	スカイホーム本郷	223,400	1.03
C-13	フィエルテ東川口	206,500	0.95
C-14	ネクスト船堀第 4	226,100	1.04
C-15	ライフステージゴールド	169,400	0.78
C-16	ネクストせんげん台第 2 二番館	86,700	0.40
C-17	プロシード松濤	937,400	4.31
C-18	プロシード参宮橋	497,600	2.29
C-19	パレス浦安	431,400	1.98
C-20	ワコーレ新小岩	465,200	2.14
C-21	サンフォレスト	383,600	1.76
C-22	サンフォレスト	339,000	1.56
C-23	プロシード都立大学	790,400	3.63
C-24	プロシード都立大学	772,200	3.55
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	1.56
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	2.14
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	2.09
C-28	プロシード両国	443,900	2.04
C-29	プロシード三田	1,537,200	7.06
C-30	プロシード中野新橋	638,800	2.94
C-31	プロシード亀戸	339,000	1.56
C-32	プロシード高田馬場	223,700	1.03

物件 番号	名 称	取得価格	
		金額(千円)(注1)	投資比率(%)
C-33	プロシード新高円寺	742,100	3.41
C-34	プロシード高円寺南	277,400	1.27
C-35	プロシード蓮根	284,000	1.30
C-36	プロシード大井町	944,000	4.34
C-37	プロシード十条	533,000	2.45
C-38	プロシード白楽	241,000	1.11
C-39	プロシード新丸子	635,000	2.92
C-40	プロシード本八幡	307,000	1.41
G-1	ネクスト本通	386,000	1.77
G-2	ネクスト札幌第17	233,700	1.07
G-3	ネクスト札幌第18	204,900	0.94
G-4	ネクスト元町	148,700	0.68
G-5	ネクスト札幌第4	85,500	0.39
G-6	ネクスト福岡第2	85,000	0.39
G-7	ネクスト福岡第1	81,300	0.37
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.85
G-9	コローレ	208,500	0.96
G-10	ネクスト那珂川	150,400	0.69
G-11	プロシード穂波町	275,000	1.26
G-12	ネクスト東大畑	53,100	0.24
R-1	ネクスト松山第3	77,900	0.36
	合計	21,764,500	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。)

平成19年4月30日(第3期末)現在の取得済資産にかかる信託不動産の概要

平成19年4月30日(第3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)平成19年4月30日(第3期末)現在の取得済資産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

	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)

	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-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)
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)
C-24	プロシード都立大学	東京都目黒区平町一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・B1F	平成15年3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分所有権	410.34 (注3)	1,699.48	RC/10F	平成18年2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F・B1F	平成4年4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年1月9日	25(3)

	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 (㎡)			
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	コローレ	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	愛知県名古屋市中種 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)
G-12	ネクスト東大畑	新潟県新潟市中央区 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)
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)
	合計				31,977.23	63,132.08			1,609 (385)

(注1) 「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記簿簿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。

(注3) 土地の面積は、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。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、平成19年4月30日(第3期末)現在の取得済資産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、株式会社東都鑑定及び株式会社アセットリサーチ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19年4月30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、株式会社東都鑑定及び株式会社アセットリサーチと本投資法人の間には、利害関係はありません。

本投資法人が取得している平成19年4月30日(第3期末)現在の取得済資産にかかる信託不動産の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 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	1,133,000	1,049,000	1,134,000	6.00	1,133,000	5.70	6.50

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-2	ネクスト東陽町第1	株式会社中央 不動産鑑定所	714,000	445,200	749,900	5.50	714,000	5.20	6.00
C-3	ネクスト葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	699,600	502,000	740,800	5.40	699,600	5.10	5.90
C-4	ブレイス三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	532,900	541,700	569,400	4.90	532,900	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	630,200	680,000	655,000	5.80	630,200	5.50	6.30
C-6	リバーサイドヨロズ ヤ	株式会社中央 不動産鑑定所	415,600	375,100	425,300	6.40	415,600	6.10	7.00
C-7	ハイグランデ南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	282,100	379,000	293,700	6.10	282,100	5.80	6.60
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	257,600	261,600	253,800	7.00	257,600	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	322,100	306,300	337,300	6.40	322,100	6.10	6.90
C-10	ネクスト本郷第6	株式会社中央 不動産鑑定所	311,500	224,900	329,600	6.70	311,500	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	279,300	236,100	286,000	6.30	279,300	6.00	6.80
C-12	スカイホーム本郷	株式会社 東都鑑定	243,900	271,200	249,900	6.50	243,900	6.20	7.00
C-13	フィエルテ東川口	株式会社 東都鑑定	186,900	270,800	191,700	6.80	186,900	6.50	7.30
C-14	ネクスト船堀第4	株式会社 東都鑑定	202,800	188,100	209,400	6.00	202,800	5.70	6.50
C-15	ライフステージゴー ルド	株式会社 東都鑑定	187,100	274,000	192,000	6.50	187,100	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	86,100	116,700	87,300	7.20	86,100	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	916,600	508,000	967,500	4.80	916,600	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	487,900	405,200	519,300	4.90	487,900	4.60	5.40
C-19	パレス浦安	株式会社 東都鑑定	453,000	488,500	461,700	6.30	453,000	6.00	6.80
C-20	ワコーレ新小岩	株式会社 東都鑑定	484,400	375,000	497,400	6.10	484,400	5.80	6.60
C-21	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	395,300	609,600	405,800	6.30	395,300	6.00	6.80
C-22	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	357,100	576,800	366,800	6.30	357,100	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	735,300	446,000	768,000	4.80	735,300	4.50	5.30
C-24	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	737,600	599,700	763,300	5.00	737,600	4.70	5.50
C-25	プロシード本所吾妻 橋	株式会社中央 不動産鑑定所	349,800	273,600	333,700	5.50	349,800	5.20	6.00
C-26	プロシード目黒青葉 台	株式会社 東都鑑定	431,800	348,100	457,600	4.70	431,800	4.40	5.20
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	469,500	367,200	493,700	5.10	469,500	4.80	5.60
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	453,000	336,100	475,100	5.40	453,000	5.10	5.90
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,429,200	1,026,800	1,554,900	4.60	1,429,200	4.30	5.10
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	727,000	413,000	733,000	5.00	720,000	4.70	5.10

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-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	339,000	255,000	341,000	5.20	336,000	4.90	5.30
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	238,300	133,300	214,800	5.40	238,300	5.10	5.90
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	806,000	539,000	813,000	5.00	799,000	4.70	5.10
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	273,900	161,100	287,000	5.30	273,900	5.00	5.80
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	284,000	193,000	286,000	5.20	281,000	4.90	5.30
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	943,000	913,000	952,000	4.85	941,000	4.55	4.95
C-37	プロシード十条	株式会社アセ ットリサーチ	533,000	379,000	541,000	5.20	525,000	4.90	5.30
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	242,000	212,000	244,000	5.90	240,000	5.60	6.00
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	637,000	309,000	646,000	5.20	629,000	4.90	5.30
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	304,600	260,700	316,500	5.60	304,600	5.30	6.10
G-1	ネクスト本通	株式会社中央 不動産鑑定所	398,800	416,100	392,800	6.20	398,800	5.90	6.70
G-2	ネクスト札幌第17	株式会社 東都鑑定	261,000	200,900	269,200	6.00	261,000	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	211,100	257,200	217,800	6.10	211,100	5.80	6.60
G-4	ネクスト元町	株式会社 東都鑑定	190,400	184,800	196,500	6.10	190,400	5.80	6.60
G-5	ネクスト札幌第4	株式会社 東都鑑定	122,200	124,700	125,700	6.30	122,200	6.00	6.80
G-6	ネクスト福岡第2	株式会社 東都鑑定	98,100	71,500	101,400	6.20	98,100	5.90	6.70
G-7	ネクスト福岡第1	株式会社 東都鑑定	81,400	69,400	84,200	6.20	81,400	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	426,100	398,700	422,400	5.70	426,100	5.40	6.20
G-9	कोरोレ	株式会社 東都鑑定	195,600	228,500	202,300	5.90	195,600	5.60	6.40
G-10	ネクスト那珂川	株式会社 東都鑑定	166,600	176,900	170,300	6.60	166,600	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	251,600	261,200	263,500	5.50	251,600	5.20	6.00
G-12	ネクスト東大畑	株式会社 東都鑑定	52,200	66,400	53,100	7.20	52,200	6.90	7.70
R-1	ネクスト松山第3	株式会社 東都鑑定	94,400	108,800	96,100	7.50	94,400	7.20	8.00
	合計		22,062,500	18,815,500	22,739,500		22,022,500		

(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19年4月30日(第3期末)現在の取得済資産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、株式会社五洋建設及び株式会社オー・ディー・ビー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(%) (注1)
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	ブレイス三軒茶屋	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	ベイグランド南葛西	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	ワコーレ新小岩	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

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(%) (注1)
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
C-24	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成 18 年 9 月 5 日	0	0	7,330	13.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成 18 年 9 月 1 日	0	0	5,030	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成 18 年 9 月 5 日	0	430	20,340	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成 18 年 9 月 7 日	0	377	6,970	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成 18 年 9 月 1 日	0	730	22,750	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成 18 年 9 月 1 日	0	0	14,230	12.9
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	6,700	24,500	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	1,000	16,300	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	2,900	12,600	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	8,700	26,400	10.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	2,300	8,300	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	4,600	17,400	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	9,600	30,600	14.6
C-37	プロシード十条	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	8,300	22,300	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	4,000	10,900	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	6,000	18,700	14.2
C-40	プロシード本八幡	前田建設工業株式会社	平成 19 年 1 月 26 日	0	320	9,130	8.7
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
G-12	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

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(%) (注1)
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
(ポートフォリオ PML)							8.1 (注2)

(注1) 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。

(注2) (ポートフォリオPML)には、C-40 プロシード本八幡を除く52物件のPMLを記載しています。

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
プロシード大井町 (東京都品川区)	外壁塗装工事	自平成19年6月 至平成19年10月	35		
プロシード白楽 (神奈川県横浜市)	防水・外壁塗装工事	自平成19年6月 至平成19年10月	18		
ガナドール瑞江 (東京都江戸川区)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	7		
サンフォレスト (千葉県八千代市)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	7		
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	7		
サンフォレスト (千葉県八千代市)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	6		
ネクスト本通 (北海道札幌市)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	4		
ベイグランデ南葛西 (東京都江戸川区)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	3		
プロシード十条 (東京都北区)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	3		
ネクスト札幌第18 (北海道札幌市)	防水工事	自平成19年6月 至平成19年8月	2		

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第3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43百万円であり、当期費用に区分された修繕費15百万円と合わせて約58百万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)
ワコーレ新小岩 (東京都江戸川区)	外壁、鉄部塗装改修工事、 屋上・廊下・バルコニー防 水工事	平成19年3月	27
第1パークハウス (千葉県市川市)	共用部(共用廊下)防水工 事	平成18年12月	6
パレス浦安 (千葉県浦安市)	給水ポンプ・エアコン交換	平成18年11月	2
プレイス三軒茶屋 (東京都世田谷区)	設備交換工事	平成19年3月	2
リバーサイドヨロズヤ (千葉県船橋市)	給排水ポンプ交換	平成18年11月	1
ベイグランド南葛西 (東京都江戸川区)	給水ポンプ交換	平成18年11月	1
その他			2
合 計			43

(注) 資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭(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	第3期
	自平成17年5月2日 至平成18年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日	自平成18年11月1日 至平成19年4月30日
前期末積立金残高	-	-	69
当期積立額	-	100	15
当期積立金取崩額	-	30	39
次期繰越額	-	69	45

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

賃貸借状況の概要

平成19年4月30日(第3期末)現在の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要な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	3,224.30	50	49	85,245	13,473	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	1,243.80	57	57	51,144	5,700	パス・スルー
C-4	プレイス三軒茶屋	1,016.75	810.60	9	7	30,396	7,772	パス・スルー
C-5	ガナドール瑞江	2,076.68	1,926.06	28	26	46,956	10,989	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
C-6	リバーサイドヨロズヤ	1,673.19	1,626.49	31	30	40,181	19,682	パス・スルー
C-7	バイグランド南葛西	1,045.28	974.38	16	15	23,722	3,897	パス・スルー
C-8	ネクストせんげん台 第3	1,344.74	1,282.38	43	41	28,704	3,340	パス・スルー
C-9	サンハイツ行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,768	3,978	パス・スルー
C-10	ネクスト本郷第6	963.00	963.00	34	34	27,768	4,296	パス・スルー
C-11	ヴィラージュ南行徳	838.95	812.90	26	25	24,264	5,031	パス・スルー
C-12	スカイホーム本郷	1,104.84	1,054.62	22	21	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	19,320	2,619	パス・スルー
C-14	ネクスト船堀第4	479.52	459.54	24	23	18,516	2,810	パス・スルー
C-15	ライフステージゴールド	860.55	745.81	15	13	14,652	2,709	パス・スルー
C-16	ネクストせんげん台 第2 二番館	695.81	695.81	12	12	10,416	1,524	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	870.09	40	39	53,016	901	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	408.57	26	20	25,464	831	パス・スルー
C-19	バレス浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	42,784	7,267	パス・スルー
C-20	ワコーレ新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	45,060	7,922	パス・スルー
C-21	サンフォレスト	1,805.76	1,805.76	27	27	35,188	7,831	パス・スルー
C-22	サンフォレスト	1,605.12	1,404.48	24	21	27,504	6,163	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	46,584	2,258	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学	831.74	831.74	36	36	42,156	508	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	98	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,208	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	3,612	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	1,420	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	77,568	7,182	固定賃料
C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	5,852	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	3,423	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	3,672	固定賃料
C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	7,194	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	2,047	固定賃料

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-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	3,251	固定賃料
C-36	プロシード大井町	959.00	959.00	59	59	50,340	8,732	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	5,224	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,724	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	38,736	6,302	固定賃料
C-40	プロシード本八幡	602.39	577.69	25	24	22,440	2,736	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		41,360.11	40,067.72	1,254	1,227	1,329,227	196,502	
G-1	ネクスト本通	2,624.93	2,348.80	67	58	37,842	4,842	パス・スルー
G-2	ネクスト札幌第17	1,183.47	1,038.01	34	29	22,920	4,074	パス・スルー
G-3	ネクスト札幌第18	1,453.27	1,414.60	28	27	22,605	2,915	パス・スルー
G-4	ネクスト元町	1,120.81	989.43	35	32	16,800	1,624	パス・スルー
G-5	ネクスト札幌4	907.29	907.29	19	19	11,448	1,186	パス・スルー
G-6	ネクスト福岡第2	415.30	349.35	19	16	8,102	337	パス・スルー
G-7	ネクスト福岡第1	411.50	303.25	19	14	6,696	250	パス・スルー
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,077.18	44	43	34,540	6,342	パス・スルー
G-9	コロレ	1,140.00	1,068.75	16	15	18,900	4,368	パス・スルー
G-10	ネクスト那珂川	1,414.96	1,274.78	38	34	19,621	1,915	パス・スルー
G-11	プロシード穂波町	619.68	619.68	10	10	17,529	4,171	パス・スルー
G-12	ネクスト東大畑	296.61	296.61	9	9	6,576	518	パス・スルー
政令指定都市 小計		12,689.38	11,687.73	338	306	223,580	32,543	
R-1	ネクスト松山第3	695.06	615.18	17	15	9,408	2,009	パス・スルー
地方主要都市 小計		695.06	615.18	17	15	9,408	2,009	
ポートフォリオ合計		54,744.55	52,370.63	1,609	1,548	1,562,216	231,055	

(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」「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19年4月30日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」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、「固定賃料」型の場合には、エンド・テナントへの実際の賃貸状況に係わらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、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。

(ロ) 本投資法人が投資する各物件ごとの稼働率の推移は以下のとおりです。

	物件名称	稼働率(%)					
		H18年11月	H18年12月	H19年1月	H19年2月	H19年3月	H19年4月
C-1	第1パークハウス	100.00%	100.00%	97.11%	97.11%	97.11%	97.05%
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	98.26%	94.77%	93.03%	87.80%	96.51%	100.00%
C-4	プレイス三軒茶屋	100.00%	100.00%	79.72%	79.72%	79.72%	79.72%
C-5	ガナドル瑞江	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	92.75%
C-6	リバーサイドヨロズヤ	97.50%	100.00%	97.21%	97.21%	97.21%	97.21%
C-7	ベイグランド南葛西	93.22%	93.22%	94.28%	94.28%	94.28%	93.22%
C-8	ネクストせんげん台第3	95.36%	97.68%	97.68%	97.68%	100.00%	95.36%
C-9	サンハイツ行徳	100.00%	100.00%	100.00%	95.03%	100.00%	94.99%
C-10	ネクスト本郷第6	97.20%	97.20%	94.24%	94.24%	100.00%	100.00%
C-11	ヴィラージュ南行徳	84.47%	84.47%	87.58%	100.00%	96.89%	96.89%
C-12	スカイホーム本郷	95.45%	95.45%	95.45%	95.45%	95.45%	95.45%
C-13	フィエルテ東川口	90.28%	90.28%	87.04%	87.04%	93.52%	96.76%
C-14	ネクスト船堀第4	100.00%	91.67%	95.83%	100.00%	95.83%	95.83%
C-15	ライフステージゴールド	93.33%	93.33%	86.67%	100.00%	93.33%	86.67%
C-16	ネクストせんげん台第2二番館	92.13%	92.13%	92.13%	100.00%	100.00%	100.00%
C-17	プロシード松濤	95.46%	100.00%	100.00%	97.74%	97.74%	97.74%
C-18	プロシード参宮橋	92.09%	96.04%	92.31%	84.97%	89.08%	77.40%
C-19	パレス浦安	90.18%	89.40%	89.40%	100.00%	100.00%	100.00%
C-20	ワコーレ新小岩	97.29%	97.29%	100.00%	96.72%	100.00%	100.00%
C-21	サンフォレスト	96.30%	96.30%	96.30%	96.30%	100.00%	100.00%
C-22	サンフォレスト	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	87.50%
C-23	プロシード都立大学	97.37%	97.37%	97.37%	100.00%	100.00%	100.00%
C-24	プロシード都立大学	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-26	プロシード目黒青葉台	100.07%	100.07%	100.07%	100.00%	100.00%	100.00%
C-27	プロシード杉並宮前	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-28	プロシード両国	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-29	プロシード三田	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-30	プロシード中野新橋	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-31	プロシード亀戸	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-32	プロシード高田馬場	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-33	プロシード新高円寺	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-34	プロシード高円寺南	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-35	プロシード蓮根	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-36	プロシード大井町	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

	物件名称	稼働率(%)					
		H18年11月	H18年12月	H19年1月	H19年2月	H19年3月	H19年4月
C-37	プロシード十条	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-38	プロシード白楽	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-39	プロシード新丸子	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-40	プロシード本八幡	-	-	-	88.74%	100.00%	95.90%
首都圏主要都市 小計		97.62%	97.71%	96.74%	97.27%	98.25%	96.88%
G-1	ネクスト本通	93.36%	94.28%	95.20%	95.20%	92.24%	89.48%
G-2	ネクスト札幌第17	85.56%	88.03%	87.86%	90.32%	87.71%	87.71%
G-3	ネクスト札幌第18	96.48%	92.59%	89.16%	92.59%	97.34%	97.34%
G-4	ネクスト元町	91.08%	93.85%	91.62%	93.85%	93.85%	88.28%
G-5	ネクスト札幌4	100.00%	94.66%	89.47%	89.47%	94.80%	100.00%
G-6	ネクスト福岡第2	89.54%	89.54%	89.54%	100.00%	89.36%	84.12%
G-7	ネクスト福岡第1	89.25%	89.25%	89.25%	89.25%	83.97%	73.69%
G-8	プロシード太閤通	93.64%	93.64%	91.48%	95.63%	100.00%	97.79%
G-9	コローレ	93.75%	100.00%	100.00%	93.75%	93.75%	93.75%
G-10	ネクスト那珂川	94.05%	92.50%	96.21%	96.21%	94.36%	90.09%
G-11	プロシード穂波町	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
G-12	ネクスト東大畑	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
政令指定都市 小計		93.62%	93.85%	93.29%	94.25%	93.97%	92.11%
R-1	ネクスト松山第3	100.00%	94.17%	94.17%	94.17%	94.17%	88.51%
地方主要都市 小計		100.00%	94.17%	94.17%	94.17%	94.17%	88.51%
ポートフォリオ 合計		96.72%	96.76%	95.90%	96.53%	97.20%	95.66%

(注1) 本表には、平成18年11月から平成19年4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) 賃貸借状況の概要」に記載されている、「賃貸面積」を「総賃貸可能面積」で除した数値を記載しています。

(注3) C-40 プロシード本八幡は、平成19年2月に取得しています。

(八) 主要なテナントの概要

平成 19 年 4 月 30 日(第 3 期末)現在の取得済資産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、平成 19 年 4 月 30 日(第 3 期末)現在の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	1,562,216	54,744.55	52,370.63	95.66	(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 19 年 4 月 30 日(第 3 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ッ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()又は()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面積の合計

() 「パス・スルー及び固定賃料」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の合計

(注 5) 「稼働率」には、平成 19 年 4 月 30 日(第 3 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 19 年 4 月 30 日（第 3 期末）現在の取得済資産にかか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	19,371,100	89.0
政令指定都市（首都圏主要都市を除く）	2,315,500	10.6
地方主要都市	77,900	0.4
合計	21,764,500	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） （%）	賃貸可能面積（注 5） （㎡）	面積比率（注 6） （%）
シングルタイプ	1,096	68.1	24,163.28	44.1
DINKS タイプ	130	8.1	5,393.46	9.9
ファミリータイプ	367	22.8	23,712.66	43.3
その他	16	1.0	1,475.15	2.7
合計	1,609	100.0	54,744.55	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」は、下記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。

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

(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 19 年 4 月 30 日（第 3 期末）現在の取得済資産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

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、DCF 法による収益価格及び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 19 年 4 月 30 日現在の減価償却後の帳簿価額を記載しています。
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 19 年 4 月 30 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 19 年 4 月 30 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-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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	1,133,000,000	直接還元価格(円)	1,134,000,000
DCF価格(円)	1,133,000,000	貸借対照表計上額(円)	1,105,068,425
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	所有形態
	地積	2,057㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	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)	49(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)	40(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。本物件の後背地では、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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	714,000,000	直接還元価格(円)	749,900,000
DCF価格(円)	714,000,000	貸借対照表計上額(円)	659,731,477
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	所有形態
	地積	330.58㎡	用途
	用途地域	準住居地域	建物
	建蔽率	70%	構造
	容積率	400%	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			
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。			
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。)			
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。			
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。			
地域・物件特性			
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。			

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19年4月30日			
鑑定評価額（円）	699,600,000	直接還元価格（円）	740,800,000	
DCF価格（円）	699,600,000	貸借対照表計上額（円）	702,762,509	
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	建物	
	地積	525.85㎡		所有形態
	用途地域	商業地域		用途
	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）	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19年4月30日			
鑑定評価額（円）	532,900,000	直接還元価格（円）	569,400,000	
DCF価格（円）	532,900,000	貸借対照表計上額（円）	570,999,293	
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	建物	
	地積	448.91㎡		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
		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）	7（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）	6（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19年4月30日			
鑑定評価額（円）	630,200,000	直接還元価格（円）	655,000,000	
DCF価格（円）	630,200,000	貸借対照表計上額（円）	617,221,258	
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	所有形態	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	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
建物			賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	26（28）戸
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		22（22）台
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	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19年4月30日			
鑑定評価額（円）	415,600,000	直接還元価格（円）	425,300,000	
DCF価格（円）	415,600,000	貸借対照表計上額（円）	433,636,934	
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	所有形態	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	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
建物			賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	30（31）戸
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	282,100,000	直接還元価格（円）	293,700,000
DCF価格（円）	282,100,000	貸借対照表計上額（円）	313,859,219
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）	15（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）	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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	257,600,000	直接還元価格（円）	253,800,000
DCF価格（円）	257,600,000	貸借対照表計上額（円）	286,918,886
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）	41（43）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	1,344.74㎡
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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	322,100,000	直接還元価格（円）	337,300,000
DCF価格（円）	322,100,000	貸借対照表計上額（円）	324,539,162
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）	19（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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	311,500,000	直接還元価格（円）	329,600,000
DCF価格（円）	311,500,000	貸借対照表計上額（円）	288,343,854
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19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）	34（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）	2（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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	279,300,000	直接還元価格（円）	286,000,000
DCF価格（円）	279,300,000	貸借対照表計上額（円）	295,978,565
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
		建物	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）	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）	6（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、单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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	243,900,000	直接還元価格（円）	249,900,000
DCF価格（円）	243,900,000	貸借対照表計上額（円）	229,293,534
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
		建物	延床面積
			1,374.99㎡
			建築時期
			平成19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）	21（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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	186,900,000	直接還元価格（円）	191,700,000
DCF価格（円）	186,900,000	貸借対照表計上額（円）	214,187,254
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
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
			917.32㎡
			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）	9（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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	202,800,000	直接還元価格（円）	209,400,000
DCF価格（円）	202,800,000	貸借対照表計上額（円）	232,960,112
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
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建
			627.92㎡
			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）	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）	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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	187,100,000	直接還元価格（円）	192,000,000
DCF価格（円）	187,100,000	貸借対照表計上額（円）	175,198,612
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	所有形態
	地積	920.00㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	258% 300% 200%	建築時期
建物	共同住宅		鉄骨造陸屋根3階建
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）	13（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）	10（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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	86,100,000	直接還元価格（円）	87,300,000
DCF価格（円）	86,100,000	貸借対照表計上額（円）	91,200,720
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	所有形態
	地積	490.69㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	150%	建築時期
建物	共同住宅・車庫		鉄骨造陸屋根3階建
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）	12（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）	3（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：プロシード松漣

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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	916,600,000	直接還元価格（円）	967,500,000
DCF価格（円）	916,600,000	貸借対照表計上額（円）	960,969,753
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	東京都渋谷区松漣二丁目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	建物
	建蔽率	70%	構造
	容積率	400%	延床面積
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）	39（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			
松漣地区の外縁部、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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	487,900,000	直接還元価格（円）	519,300,000
DCF価格（円）	487,900,000	貸借対照表計上額（円）	513,127,316
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	建物
	建蔽率	70%	構造
	容積率	300%	延床面積
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）	20（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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	453,000,000	直接還元価格（円）	461,700,000
DCF価格（円）	453,000,000	貸借対照表計上額（円）	446,909,311
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
			1,957.08㎡
			建築時期
			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）	21（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19年4月30日			
鑑定評価額（円）	484,400,000	直接還元価格（円）	497,400,000	
DCF価格（円）	484,400,000	貸借対照表計上額（円）	505,599,028	
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
			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）	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）	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び、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19年4月30日			
鑑定評価額(円)	395,300,000	直接還元価格(円)	405,800,000	
DCF価格(円)	395,300,000	貸借対照表計上額(円)	400,345,620	
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㎡		用途
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造
	建蔽率	60%		延床面積
	容積率	100%		建築時期
			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)	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)	27(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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	357,100,000	直接還元価格(円)	366,800,000
DCF価格(円)	357,100,000	貸借対照表計上額(円)	354,576,260
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)	21(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)	22(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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	735,300,000	直接還元価格(円)	768,000,000
DCF価格(円)	735,300,000	貸借対照表計上額(円)	809,333,451
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)	37(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： 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	
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年4月30日			
鑑定評価額（円）	737,600,000	直接還元価格（円）	763,300,000	
DCF価格（円）	737,600,000	貸借対照表計上額（円）	806,369,741	
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	東京都目黒区平町一丁目2番3号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	420.14㎡		所有形態
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域		用途
	建蔽率	62.24% 60% 50%		構造
	容積率	224.45% 300% 100%		延床面積
			1,002.09㎡	
			建築時期	
			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）	1（2）台	
		総賃貸可能面積	831.74㎡	
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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	349,800,000	直接還元価格（円）	333,700,000
DCF価格（円）	349,800,000	貸借対照表計上額（円）	362,518,818
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	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	
土地	所有形態	所有権	所有権
	地積	200.49㎡	用途
	用途地域	準工業地域	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
			662.27㎡
			建築時期
			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㎡
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、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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	431,800,000	直接還元価格（円）	457,600,000
DCF価格（円）	431,800,000	貸借対照表計上額（円）	499,881,030
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	所有形態
	地積	159.17㎡	用途
	用途地域	商業地域、 第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	74.09% 80% 60%	構造
	容積率	378.55% 600% 300%	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
		建物	延床面積
			533.76㎡
			建築時期
			平成15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）	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㎡
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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	469,500,000	直接還元価格(円)	493,700,000
DCF価格(円)	469,500,000	貸借対照表計上額(円)	492,514,012
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	所有形態
	地積	362.26㎡	用途
	用途地域	準工業地域	建物
	建蔽率	70%	構造
	容積率	200%	延床面積
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)	1(1)台
		総賃貸可能面積	680.50㎡
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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	453,000,000	直接還元価格(円)	475,100,000
DCF価格(円)	453,000,000	貸借対照表計上額(円)	482,134,169
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	所有形態
	地積	255.90㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	400%	延床面積
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)	5(5)台
		総賃貸可能面積	702.54㎡
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管・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商住混在地域で、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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	1,429,200,000	直接還元価格（円）	1,554,900,000
DCF価格（円）	1,429,200,000	貸借対照表計上額（円）	1,576,193,230
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	東京都港区芝二丁目30番9号	
土地	所有形態	所有権（共有）	所有形態
	地積	410.34㎡	用途
	用途地域	商業地域、近隣商業地域	建物
	建蔽率	100%（、共通）	構造
	容積率	387.55% 500% 400%	延床面積
			1,699.48㎡
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	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	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%になっています。</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、駐車単台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19年4月30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）	678,369,518
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	所有形態
	地積	353.74㎡	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
			1,047.01㎡
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）	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19年4月30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）	364,909,734
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	
	地積	384.01㎡	
	用途地域	準工業地域	建物
	建蔽率	70%	
	容積率	300%	
	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6階建	
	延床面積	907.02㎡	
	建築時期	平成6年3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）	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㎡
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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	238,300,000	直接還元価格（円）	214,800,000
DCF価格（円）	238,300,000	賃借対照表計上額（円）	241,833,641
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	
	地積	202.37㎡	
	用途地域	第一種住居地域	建物
	建蔽率	60%	
	容積率	160%	
	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	331.68㎡	
	建築時期	平成3年10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）	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）	0（0）台
		総賃貸可能面積	278.36㎡
特記事項			
<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 北東側道路との境界確認が一部未了です。 南東角の境界標が不明です。 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。 			
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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	806,000,000	直接還元価格（円）	813,000,000
DCF価格（円）	799,000,000	貸借対照表計上額（円）	786,723,281
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	所有形態
	地積	639.58㎡	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
			1,166.74㎡
			建築時期
			平成2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）	57（57）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	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堀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堀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			
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。			

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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	273,900,000	直接還元価格（円）	287,000,000
DCF価格（円）	273,900,000	貸借対照表計上額（円）	296,877,809
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	建物
	建蔽率	90%	構造
	容積率	200%	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売主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			
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。			

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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	284,000,000	直接還元価格(円)	286,000,000
DCF価格(円)	281,000,000	貸借対照表計上額(円)	306,426,834
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	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	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			
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。			

物件番号： C - 36 物件名称： 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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	943,000,000	直接還元価格(円)	952,000,000
DCF価格(円)	941,000,000	貸借対照表計上額(円)	1,000,737,354
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㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	323.40%	延床面積
			1,430.25㎡
			建築時期
			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㎡
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			
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」駅から徒歩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。			

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19年4月30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)	568,548,547
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	所有形態
	地積	366.72㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	400%	延床面積
		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	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	1,206.90㎡
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は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			
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。			

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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	242,000,000	直接還元価格（円）	244,000,000
DCF価格（円）	240,000,000	貸借対照表計上額（円）	260,793,909
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
			457.19㎡
			建築時期
			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駅の同駅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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	637,000,000	直接還元価格（円）	646,000,000
DCF価格（円）	629,000,000	貸借対照表計上額（円）	673,056,957
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
			928.22㎡
			建築時期
			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>			

物件番号： C - 40 物件名称： プロシード本八幡

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	307,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年4月30日		
鑑定評価額（円）	304,600,000	直接還元価格（円）	316,500,000
DCF価格（円）	304,600,000	貸借対照表計上額（円）	340,312,809
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	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	168.80㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	80%	構造
	容積率	400%	延床面積
			707.68㎡
			建築時期
			平成16年1月9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）	24（25）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（3）台
		総賃貸可能面積	602.39㎡
特記事項			
<p>1. 本物件北側隣接地の建物の一部（換気フード・アンテナ）が越境しておりますが、近隣所有者との間で確約書を締結しています。</p> <p>2. 本物件の敷地の東側接面道路は、都市計画法に定められた都市計画道路（3・5・1 南八幡八幡線）であり、道路境界線から約3.5mの線まで一定の制限がかかり（都市計画法第53条による建築の制限）、建築可能な建物が限定されるとともに、建築行為を行う際には許可が必要となりますが、本物件は制限がかかる部分には建物が位置しておりません。</p>			
地域・物件特性			
<p>当該近隣地域は、JR総武線「本八幡」駅より徒歩4分、また、都営新宿線・京成本線の同駅にも徒歩6分以内にアクセス出来る好立地にあります。前面の10m幅員幹線道路沿いから北東側駅周辺にかけては中小規模の商業施設が建ち並び一方で、南西側にかけては中高層共同住宅・低層の中小規模戸建住宅が広がる商住混在の地域です。都市部への好アクセス・好利便性という地域特性により、単身向け・ファミリーともに住宅需要は底堅く、今後も堅調な需要が期待できるものと考えられます。</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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	398,800,000	直接還元価格（円）	392,800,000
DCF価格（円）	398,800,000	貸借対照表計上額（円）	398,700,292
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
			3,126.08㎡
			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）	58（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）	34（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、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19年4月30日				
鑑定評価額（円）	261,000,000	直接還元価格（円）	269,200,000		
DCF価格（円）	261,000,000	貸借対照表計上額（円）	242,848,907		
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十六条東十五丁目3番20号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	478.04㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	300%		延床面積	1,420.16㎡
		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、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19年4月30日				
鑑定評価額（円）	211,100,000	直接還元価格（円）	217,800,000		
DCF価格（円）	211,100,000	貸借対照表計上額（円）	213,430,994		
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	建物		
	地積	814.64㎡		所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅・店舗
	建蔽率	72%（80%、60%）		構造	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
	容積率	200%（、共通）		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）	15（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を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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	190,400,000	直接還元価格(円)	196,500,000
DCF価格(円)	190,400,000	貸借対照表計上額(円)	156,077,868
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	建物
	建蔽率	80%	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8階建
			1,468.81㎡
			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)	32(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)	9(9)台
		総賃貸可能面積	1,120.81㎡
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は是正すべきものです。)			
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おります。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おります。			

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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	122,200,000	直接還元価格(円)	125,700,000
DCF価格(円)	122,200,000	貸借対照表計上額(円)	91,425,550
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おります。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おります。			

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19年4月30日			
鑑定評価額（円）	98,100,000	直接還元価格（円）	101,400,000	
DCF価格（円）	98,100,000	貸借対照表計上額（円）	94,290,778	
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	建物	
	地積	234.00㎡		所有形態
	用途地域	準工業地域		用途
	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）	16（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19年4月30日			
鑑定評価額（円）	81,400,000	直接還元価格（円）	84,200,000	
DCF価格（円）	81,400,000	貸借対照表計上額（円）	90,211,270	
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	建物	
	地積	234.00㎡		所有形態
	用途地域	準工業地域		用途
	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	
			425.94㎡	
			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）	14（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. 南側の電柱支線が本物件に越境しています。				
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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	426,100,000	直接還元価格（円）	422,400,000
DCF価格（円）	426,100,000	貸借対照表計上額（円）	422,887,570
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	所有形態
	地積	295.70㎡	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7階建
		建物	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）	43（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）	5（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」駅西方徒歩約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あります。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19年4月30日			
鑑定評価額(円)	195,600,000	直接還元価格(円)	202,300,000	
DCF価格(円)	195,600,000	貸借対照表計上額(円)	223,438,272	
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
			共同住宅	
			鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
			1,320.46㎡	
			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)	15(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>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>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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	166,600,000	直接還元価格(円)	170,300,000
DCF価格(円)	166,600,000	貸借対照表計上額(円)	159,697,843
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%	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建物		延床面積	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)	34(38)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	21(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>			
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「いちょう通り」、「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。これら幹線街路のうち「けやき通り」の背後東側に広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、都市部に比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19年4月30日		
鑑定評価額(円)	251,600,000	直接還元価格(円)	263,500,000
DCF価格(円)	251,600,000	貸借対照表計上額(円)	289,534,801
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%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
建物		延床面積	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)	10(10)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	7(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： G - 12 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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	52,200,000	直接還元価格（円）	53,100,000
DCF価格（円）	52,200,000	貸借対照表計上額（円）	57,417,850
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	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町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）	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）	4（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%となっています。			
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います。			

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19年4月30日		
鑑定評価額（円）	94,400,000	直接還元価格（円）	96,100,000
DCF価格（円）	94,400,000	貸借対照表計上額（円）	83,028,524
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）	15（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）	7（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います。			

平成19年4月30日（第3期末）現在の取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況
 平成19年4月30日（第3期末）現在の取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況は、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19年4月30日（第3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。但し、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	50,441	23,187	29,782
賃貸料収入	45,880	23,137	23,995
その他収入	4,560	50	5,787
(B)賃貸事業費用	11,326	1,445	6,920
物件管理委託費	2,177	111	1,522
公租公課	4,080	706	806
水道光熱費	421	-	313
修繕費	1,106	9	109
定期保守代金	1,188	59	1,215
保険料	250	110	144
仲介手数料及び広告費	270	-	1,828
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	1,430	48	579
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,115	21,741	22,861
(D)減価償却費	6,073	4,321	5,013
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,041	17,420	17,848
(F)資本的支出	6,000	222	-
(G)NCF = (C) - (F)	33,115	21,518	22,861

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	18,667	28,228	22,345
賃貸料収入	17,758	26,379	20,306
その他収入	909	1,848	2,039
(B) 賃貸事業費用	4,394	6,104	6,009
物件管理委託費	879	1,238	962
公租公課	924	2,086	1,911
水道光熱費	676	553	813
修繕費	148	155	480
定期保守代金	1,141	971	659
保険料	136	191	154
仲介手数料及び広告費	-	-	10
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	123	507	617
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,272	22,124	16,336
(D) 減価償却費	1,612	2,639	2,410
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,660	19,484	13,925
(F) 資本的支出	2,695	-	1,522
(G) NCF = (C) - (F)	11,577	22,124	14,813

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	14,801	15,573	13,502
賃貸料収入	13,282	14,893	13,077
その他収入	1,518	680	424
(B) 賃貸事業費用	4,611	3,658	3,354
物件管理委託費	630	684	627
公租公課	1,160	886	1,144
水道光熱費	367	257	138
修繕費	494	489	342
定期保守代金	904	644	300
保険料	111	109	70
仲介手数料及び広告費	217	40	207
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	326	146	121
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,189	11,915	10,147
(D) 減価償却費	1,623	1,648	1,109
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,566	10,267	9,037
(F) 資本的支出	1,260	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,929	11,915	10,147

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	14,668	12,083	11,869
賃貸料収入	13,347	11,655	11,166
その他収入	1,321	427	702
(B) 賃貸事業費用	3,052	3,643	3,256
物件管理委託費	617	555	536
公租公課	1,073	1,165	1,215
水道光熱費	103	126	106
修繕費	280	420	309
定期保守代金	264	316	339
保険料	77	76	87
仲介手数料及び広告費	121	435	-
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	148	147	261
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,615	8,439	8,612
(D) 減価償却費	1,255	1,086	1,024
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,360	7,352	7,587
(F) 資本的支出	-	-	141
(G) NCF = (C) - (F)	11,615	8,439	8,471

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	10,068	10,239	8,728
賃貸料収入	9,688	9,315	8,380
その他収入	379	924	348
(B) 賃貸事業費用	3,054	3,837	2,348
物件管理委託費	451	422	402
公租公課	718	412	620
水道光熱費	335	1,494	90
修繕費	213	595	186
定期保守代金	481	293	166
保険料	73	42	78
仲介手数料及び広告費	313	10	300
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	66	168	104
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,014	6,402	6,379
(D) 減価償却費	1,013	747	835
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,001	5,654	5,544
(F) 資本的支出	840	-	346
(G) NCF = (C) - (F)	6,174	6,402	6,033

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	プロシード松濤	プロシード参宮橋
(A) 賃貸事業収入	5,145	28,141	16,341
賃貸料収入	4,999	27,386	14,619
その他収入	145	754	1,722
(B) 賃貸事業費用	1,558	4,728	3,455
物件管理委託費	239	1,283	678
公租公課	318	-	-
水道光熱費	40	381	143
修繕費	218	171	684
定期保守代金	184	1,264	693
保険料	55	106	42
仲介手数料及び広告費	20	1,136	828
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	80	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,587	23,412	12,886
(D) 減価償却費	545	3,382	1,277
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,041	20,030	11,608
(F) 資本的支出	210	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,377	23,412	12,886

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	21,881	22,716	18,063
賃貸料収入	20,668	22,102	18,027
その他収入	1,212	614	36
(B) 賃貸事業費用	4,790	4,772	2,893
物件管理委託費	1,019	1,077	864
公租公課	619	-	689
水道光熱費	359	409	163
修繕費	939	767	182
定期保守代金	768	1,136	293
保険料	145	155	120
仲介手数料及び広告費	361	632	196
信託報酬	365	365	365
その他賃貸事業費用	212	228	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,091	17,944	15,170
(D) 減価償却費	1,736	1,569	1,710
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,354	16,375	13,460
(F) 資本的支出	2,453	27,210	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,637	9,265	15,170

物件番号	C - 22	C - 23	C - 24
物件名	サンフォレスト	プロシード都立大学	プロシード都立大学
(A) 賃貸事業収入	16,399	23,986	19,870
賃貸料収入	16,227	22,918	19,870
その他収入	172	1,068	-
(B) 賃貸事業費用	2,694	3,974	467
物件管理委託費	777	1,069	-
公租公課	626	-	-
水道光熱費	91	202	-
修繕費	404	127	-
定期保守代金	302	963	-
保険料	107	99	98
仲介手数料及び広告費	-	1,112	-
信託報酬	365	365	354
その他賃貸事業費用	19	35	14
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,705	20,011	19,402
(D) 減価償却費	1,436	2,614	3,695
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,268	17,397	15,706
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,705	20,011	19,402

物件番号	C - 25	C - 26	C - 27
物件名	プロシード本所吾妻橋	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前
(A) 賃貸事業収入	11,208	12,404	13,402
賃貸料収入	10,992	12,404	13,402
その他収入	216	-	-
(B) 賃貸事業費用	435	434	465
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	-	-	-
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	-
定期保守代金	-	-	-
保険料	66	65	97
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	354	354	354
その他賃貸事業費用	14	14	14
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,773	11,970	12,936
(D) 減価償却費	2,534	1,916	2,508
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,239	10,054	10,427
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,773	11,970	12,936

物件番号	C - 28	C - 29	C - 30
物件名	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
(A) 賃貸事業収入	14,809	43,386	19,956
賃貸料収入	14,809	39,286	19,956
その他収入	-	4,100	-
(B) 賃貸事業費用	448	605	374
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	-	-	-
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	-
定期保守代金	-	-	-
保険料	79	205	91
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	354	354	277
その他賃貸事業費用	14	44	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,361	42,781	19,581
(D) 減価償却費	2,674	6,158	1,835
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,686	36,623	17,746
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,361	42,781	19,581

物件番号	C - 31	C - 32	C - 33
物件名	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,620	23,112
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112
その他収入	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	356	336	392
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	-	-	-
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	24	-
定期保守代金	-	-	-
保険料	73	29	109
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	277	277	277
その他賃貸事業費用	5	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,605	7,283	22,719
(D) 減価償却費	1,546	406	1,827
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,059	6,876	20,891
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,605	7,283	22,719

物件番号	C - 34	C - 35	C - 36
物件名	プロシード高円寺南	プロシード蓮根	プロシード大井町
(A) 賃貸事業収入	8,298	9,342	25,170
賃貸料収入	8,298	9,342	25,170
その他収入	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	384	341	410
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	-	-	-
水道光熱費	-	-	-
修繕費	67	-	-
定期保守代金	-	-	-
保険料	34	59	127
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	277	277	277
その他賃貸事業費用	5	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,913	9,000	24,759
(D) 減価償却費	432	1,028	2,985
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,481	7,971	21,773
(F) 資本的支出	-	-	344
(G) NCF = (C) - (F)	7,913	9,000	24,414

物件番号	C - 37	C - 38	C - 39
物件名	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子
(A) 賃貸事業収入	16,362	8,646	17,436
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436
その他収入	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	605	601	1,023
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	-	275	362
水道光熱費	-	-	-
修繕費	184	-	298
定期保守代金	32	-	-
保険料	106	42	79
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	277	277	277
その他賃貸事業費用	5	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,756	8,044	16,412
(D) 減価償却費	1,718	832	1,267
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,037	7,211	15,144
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,756	8,044	16,412

物件番号	C - 40
物件名	プロシード本八幡
(A) 賃貸事業収入	5,388
賃貸料収入	5,004
その他収入	384
(B) 賃貸事業費用	902
物件管理委託費	233
公租公課	-
水道光熱費	45
修繕費	38
定期保守代金	285
保険料	41
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	182
その他賃貸事業費用	76
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,486
(D) 減価償却費	1,879
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,606
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,486

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	23,088	12,293	12,579
賃貸料収入	21,299	11,596	11,767
その他収入	1,789	696	812
(B) 賃貸事業費用	8,678	4,431	4,745
物件管理委託費	968	524	520
公租公課	1,744	871	1,064
水道光熱費	1,232	862	608
修繕費	2,326	462	681
定期保守代金	963	641	638
保険料	204	80	114
仲介手数料及び広告費	657	433	631
信託報酬	400	400	365
その他賃貸事業費用	181	155	120
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,410	7,861	7,833
(D) 減価償却費	2,604	1,737	1,530
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,805	6,124	6,303
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,410	7,861	7,833

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	9,909	6,611	4,632
賃貸料収入	9,194	5,961	4,352
その他収入	715	649	280
(B) 賃貸事業費用	3,912	2,575	1,797
物件管理委託費	407	274	199
公租公課	892	575	442
水道光熱費	527	340	174
修繕費	642	316	166
定期保守代金	538	218	183
保険料	66	36	28
仲介手数料及び広告費	241	257	137
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	194	156	64
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,997	4,035	2,835
(D) 減価償却費	1,271	651	738
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,725	3,384	2,096
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,997	4,035	2,835

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	कोरोレ
(A) 賃貸事業収入	4,258	17,274	10,732
賃貸料収入	3,979	17,048	10,636
その他収入	279	226	95
(B) 賃貸事業費用	1,907	3,473	2,537
物件管理委託費	183	786	497
公租公課	416	654	451
水道光熱費	182	242	377
修繕費	328	121	325
定期保守代金	192	981	372
保険料	24	131	98
仲介手数料及び広告費	120	173	-
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	60	19	49
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,350	13,800	8,194
(D) 減価償却費	663	4,865	1,611
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,687	8,935	6,583
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	2,350	13,800	8,194

物件番号	G - 10	G - 11	G - 12
物件名	ネクスト那珂川	プロシード穂波町	ネクスト東大畑
(A) 賃貸事業収入	11,912	9,504	3,656
賃貸料収入	10,869	9,294	3,609
その他収入	1,043	210	47
(B) 賃貸事業費用	3,740	1,678	1,794
物件管理委託費	513	450	158
公租公課	409	256	463
水道光熱費	668	70	117
修繕費	536	-	129
定期保守代金	633	242	391
保険料	90	50	30
仲介手数料及び広告費	230	200	89
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	292	43	14
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,172	7,826	1,862
(D) 減価償却費	1,027	2,511	334
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,145	5,315	1,527
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,172	7,826	1,862

物件番号	R - 1
物件名	ネクスト松山第3
(A) 賃貸事業収入	5,836
賃貸料収入	5,574
その他収入	261
(B) 賃貸事業費用	1,745
物件管理委託費	262
公租公課	322
水道光熱費	269
修繕費	129
定期保守代金	311
保険料	38
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	400
その他賃貸事業費用	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,090
(D) 減価償却費	496
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,594
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,090

(3) 借入金の状況

平成 19 年 4 月 30 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	1.34643%	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	1.34643%	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	1.18181%	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	1.18181%	平成 21 年 5 月 1 日	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	1,340,000	1.37844%	平成 20 年 11 月 21 日	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利 (注 4)
	株式会社あおぞら銀行	1,340,000	1.37844%	平成 20 年 11 月 21 日	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利 (注 4)
	株式会社千葉銀行	1,200,000	1.11771%	平成 20 年 11 月 21 日	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	1.11771%	平成 20 年 11 月 21 日	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利
	合 計	11,500,000				

(注 1) 平均利率は期中の加重平均を、小数点第 6 位を四捨五入して記載しております。また、変動金利リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率で記載しています。

(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。

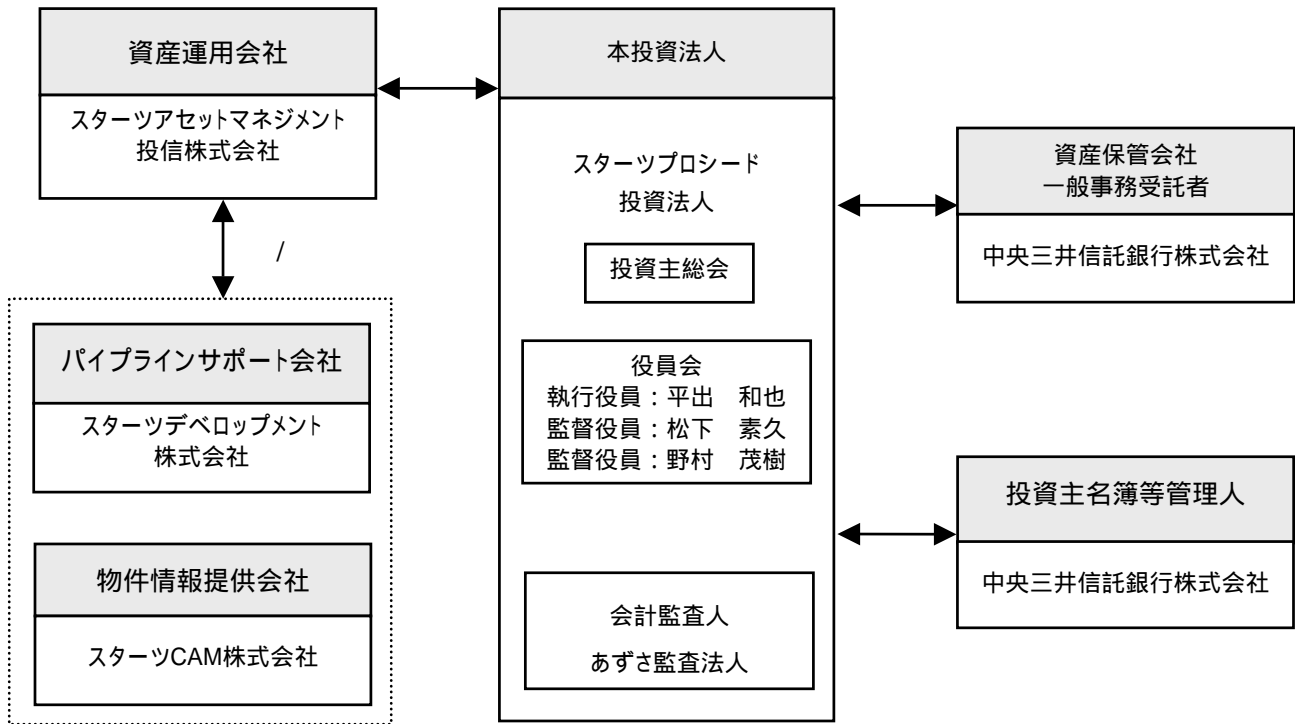
(注 3) 本投資法人の財務状況によって、期限前弁済や追加担保提供等の財務制限を受ける場合があります。

(注 4) 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 1.7% に固定しています。

【参照資料】投資法人の関係法人

本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



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、投信法に定められた投資信託委託業者（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 投資口の名義書換に関する事務、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。
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。
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全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。