

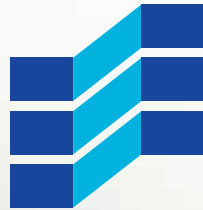


スタートプロシード投資法人

東京都中央区日本橋三丁目3番11号 <http://www.sp-inv.co.jp>

第5期 資産運用報告

自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日



Starts Proceed Investment Corporation

スタートズプロシード投資法人

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

Contents

I. 投資法人の概要	1
II. 資産運用報告	17
III. 貸借対照表	31
IV. 損益計算書	33
V. 投資主資本等変動計算書	34
VI. 注記表	35
VII. 金銭の分配に係る計算書	45
VIII. 会計監査人の監査報告書	46
IX. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	47
投資主インフォメーション	49

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素はスタートズプロシード投資法人及びスタートズアセットマネジメント投信株式会社に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、このたび第5期 (平成20年4月期) の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。

つきましては、第5期の営業の概況と決算につきまして、ここにご報告申し上げます。

当期は、平成19年11月に公募増資を行い、新たに20物件を取得致しました。今回の公募増資は、プロシード西新井をはじめとするスタートズグループの賃貸住宅開発のノウハウを傾注した4棟の新築物件を含む優良な物件が多く、ポートフォリオの質を改善することができました。また、外部成長と並行して、スタートズアメンティ株式会社を通じて、スタートズピタットハウス株式会社にてリーシング活動を委託することにより、新築物件の稼働がスピーディーに上昇する等の内部成長にも注力を致しました。これらの運用の結果と致しまして、第5期は、営業収益1,480百万円、経常利益金額589百万円、当期純利益金額593百万円を計上し、分配金は、投資一口当たり5,494円となりました。

第6期以降も、最も賃貸需要層の多い中間所得者層向けの賃貸住宅に特化して投資し、中長期に亘り運用資産の着実な成長と安定した収益の確保に邁進する所存でございます。また、保有資産に効果的な資本的支出を行うことでの内部成長にも新たに取り組んで参りたいと考えております。

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



スタートズプロシード投資法人
執行役員
スタートズアセットマネジメント投信株式会社
代表取締役
平出 和也

決算ハイライト

第5期 (平成19年11月1日～平成20年4月30日)	
営業収益	1,480百万円
経常利益金額	589百万円
当期純利益金額	593百万円
総資産額	40,541百万円
純資産額	19,303百万円
一口当たり分配金	5,494円

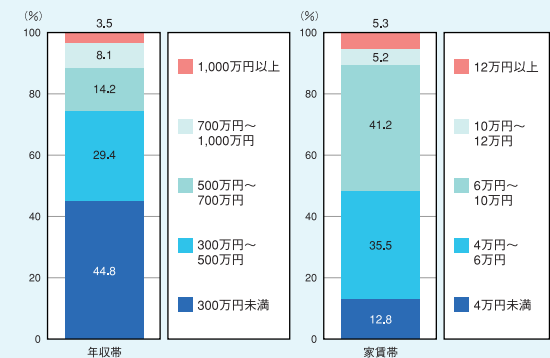
本投資法人の特色

本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特色

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

□ 民間借家の家賃は、約89%の世帯が10万円以下

図-1 民間借家(非木造)における世帯年収と家賃の割合比率



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

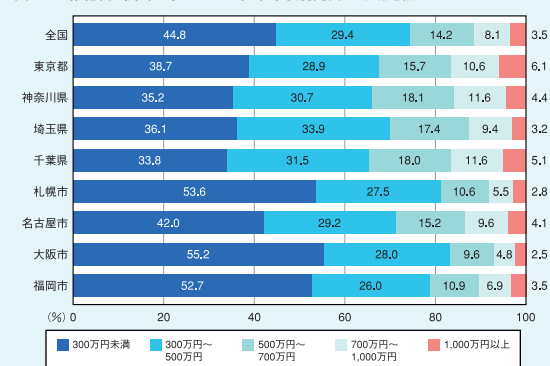
本投資法人では、民間借家(非木造)に住む世帯の世帯年収及び月額家賃の関に注目しております。

総務省「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)によると、民間借家(非木造)に住む世帯の約89%が月額家賃10万円未満となっています。

同じく、民間借家(非木造)に住む世帯の約88%が世帯年収700万円未満の世帯となっています。

□ 民間借家に住む世帯の約88%が世帯年収700万円未満

図-2 民間借家(非木造)における世帯年収別割合の地域比較



(出所)総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)

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

- | | |
|--|---|
| <p><首都圏></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都 83.3% ・神奈川県 84.0% ・埼玉県 87.4% ・千葉県 83.3% | <p><政令指定都市></p> <ul style="list-style-type: none"> ・札幌市 91.7% ・名古屋市 86.4% ・大阪市 92.8% ・福岡市 89.6% |
|--|---|

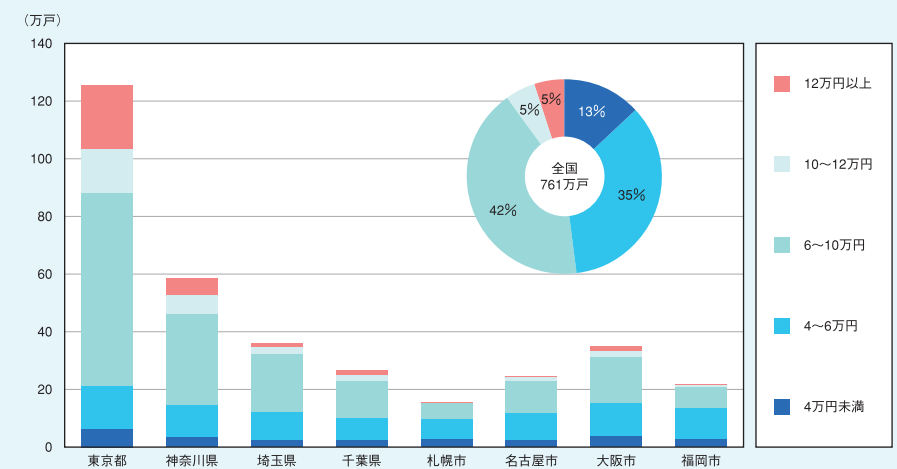
首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)の場合は、概ね85%前後が世帯年収700万円未満であるといえます。

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

□ 首都圏の民間借家の最大家賃帯は「6万円～10万円」

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

図-3 民間借家(非木造)の家賃帯別戸数



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

□ 賃貸住宅市場を反映したポートフォリオの構築

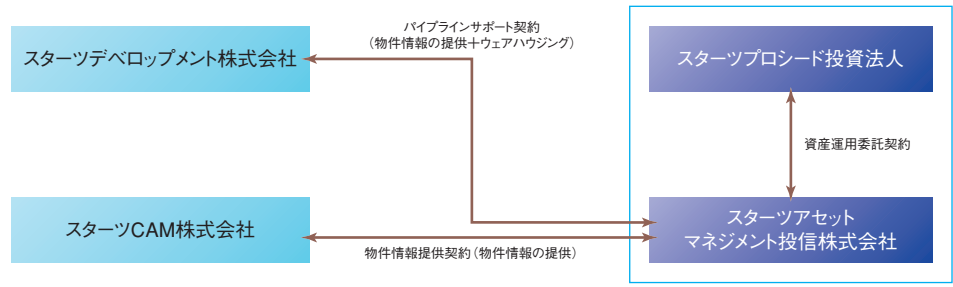
<ポートフォリオの間取り別平均賃料>

タイプ	平均賃料(円/戸)
シングルタイプ	71,228
DINKSタイプ	92,407
ファミリータイプ	127,731
その他	417,318
全体平均	88,196

最も需要層の多い
中間所得者向けの
賃貸住宅に特化

(注1)「平均賃料」とは、設定賃料を戸数で除した数値を記載しています。「設定賃料」とは、平成20年4月30日時点において、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料と共益費、空室の部屋に関しては募集中の賃料と共益費を、各タイプ別に合計した数値を記載しています。
 (注2)「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗・事務所部分を指しています。

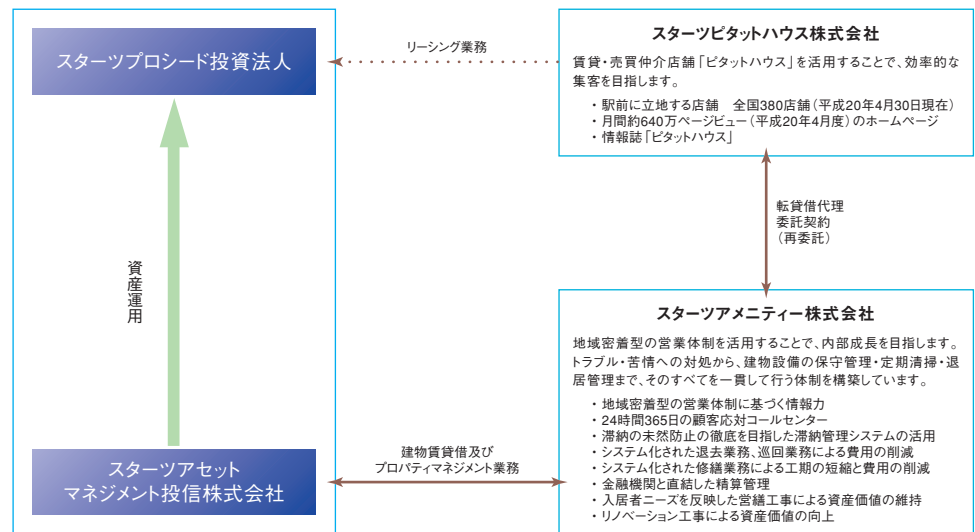
外部成長戦略



物件情報の提供	ウェアハウジング機能	多様な入居者ニーズに対応した物件の開発
スタートデベロップメント株式会社とのバイブライnサポート契約及びスタートCAM株式会社との物件情報提供契約の締結によって、スタートデベロップメント株式会社及びスタートCAM株式会社が保有する物件情報の全てについて優先的に提供を受けることが可能です。その結果、開発物件においてもスタートデベロップメント株式会社及びスタートCAM株式会社が有する営業資源を活用して、新築及び築浅物件取得に繋がる不動産等の情報を入札等の手段を経ずに取得することが可能です。	スタートデベロップメント株式会社とのバイブライnサポート契約の締結によって、開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタートデベロップメント株式会社又はスタートデベロップメント株式会社が設立した特別目的会社が取得予定資産を保有します。	多様な入居者ニーズに対応するため、コンセプト面からのアプローチのみでなく、設計・デザイン、構造、用途等のハード面からのアプローチを行うことが、建築物のクオリティ向上及び土地のポテンシャルを引き出すために重要と考えます。スタートCAM株式会社が、土地の持つポテンシャルを最大限引き出し、安定的な賃貸住宅運営を持続的に行うことを目指して様々な種類の用途・構造に対応しています。

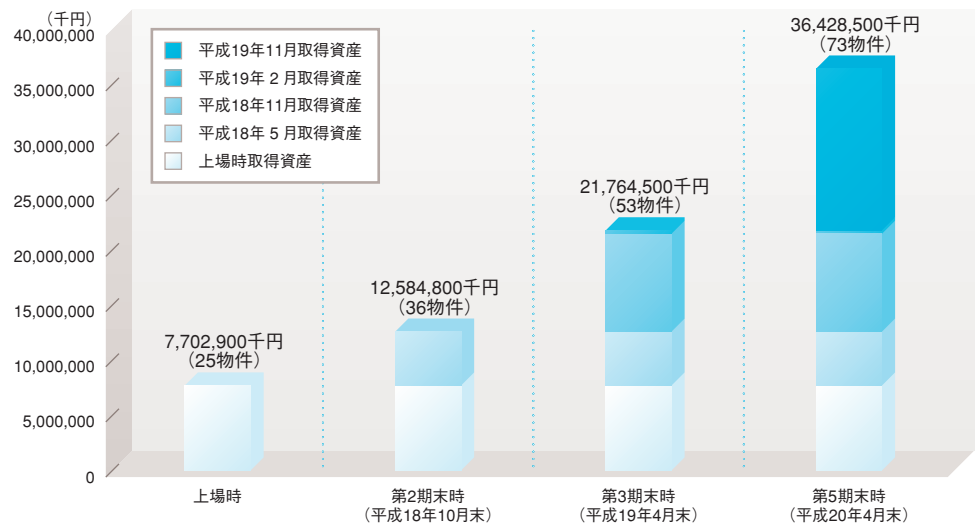
内部成長戦略

スタートアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託と賃貸・売買仲介店舗「ビタットハウス」が担うリーシング業務

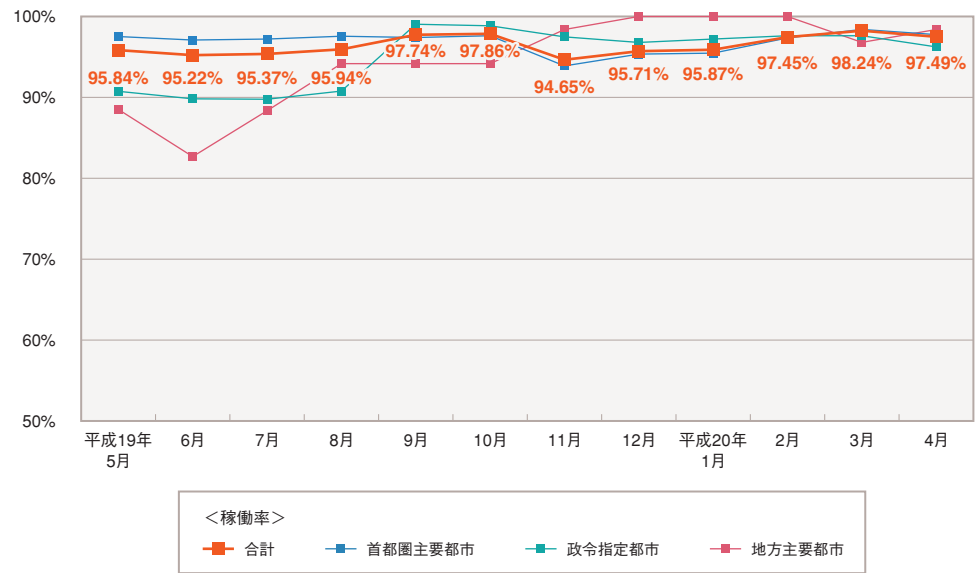


ポートフォリオの資産規模の推移

以下のグラフは、取得済資産73物件にかかる取得価格の累計の推移を表したものです。



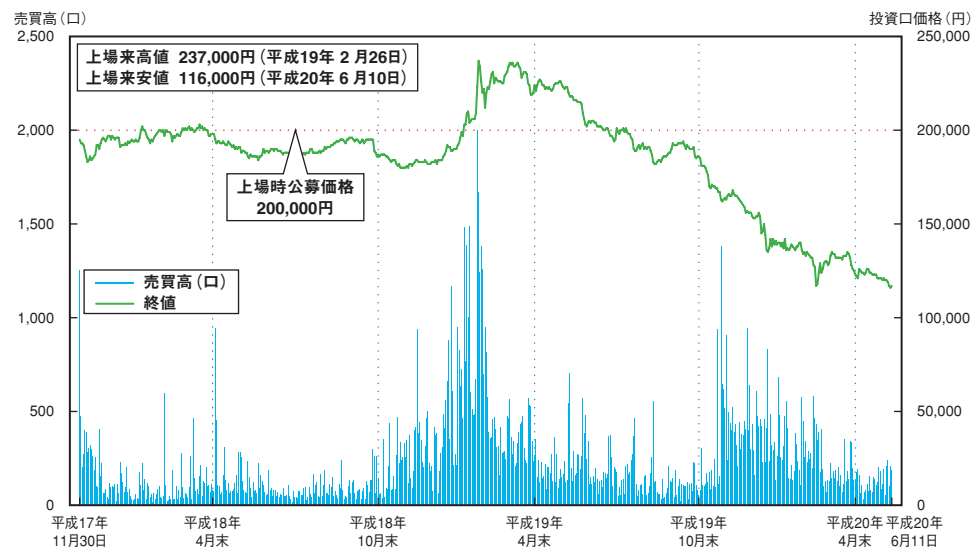
稼働率の推移



投資口の状況

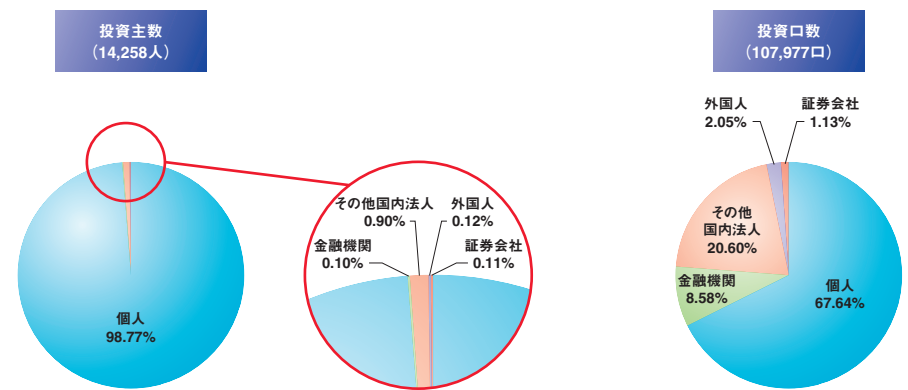
投資口価格の推移

平成17年11月30日(上場日)から平成20年6月11日までのJASDAQ証券取引所における本投資法人投資口の価格(注)、売買高の推移(日単位)は以下の通りです。



(注)投資口の価格は終値ベースで記載しています。

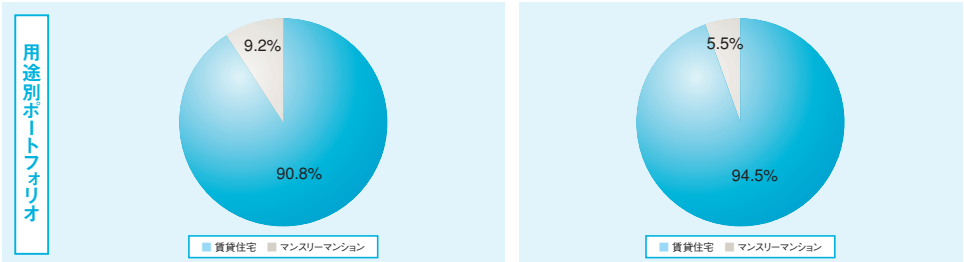
投資主の状況 第5期末(平成20年4月30日現在)



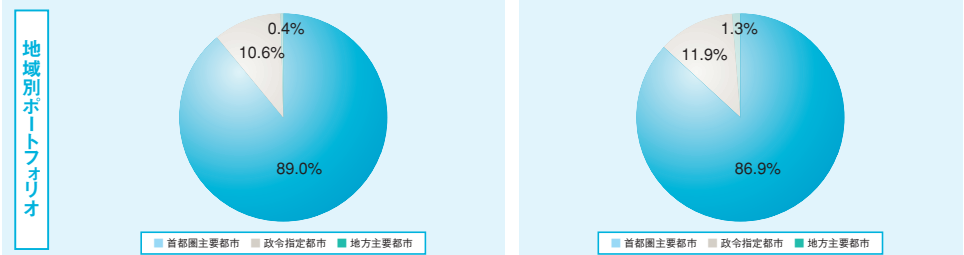
(注)比率は、小数点第3位未満を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオデータ

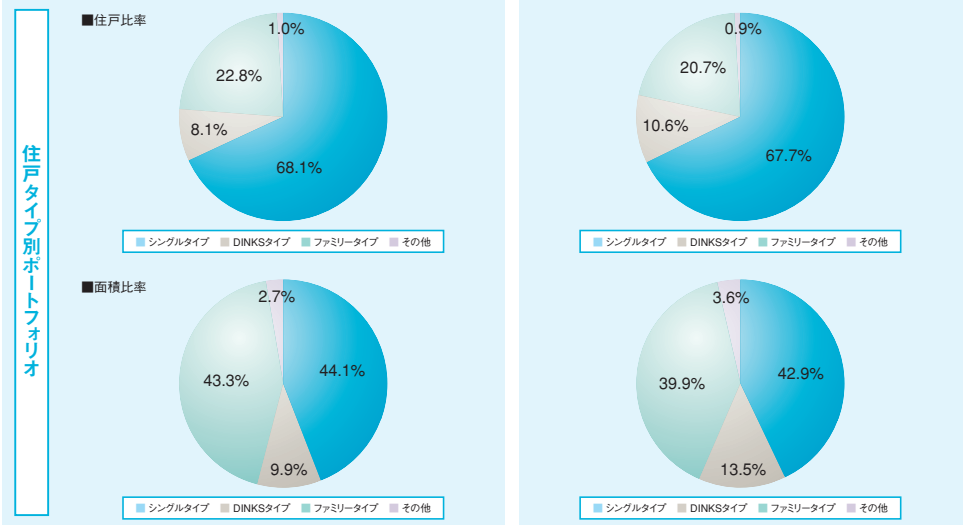
第4期末(平成19年10月31日現在)	取得価格	21,764,500千円	第5期末(平成20年4月30日現在)	取得価格	36,428,500千円
	物件数	53物件		物件数	73物件



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



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



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

物件一覧

第5期末(平成20年4月30日現在)保有物件

取得済資産

		物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸可能 面積(注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3)(戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月
1	C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	2.95	3,322.17	3,197.07	50	41	96.23	15.7	平成9年4月
2	C-2	αネクスト東陽町第1	東京都	646,700	1.78	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00	14.3	平成15年1月
3	C-3	αネクスト葛西	東京都	688,700	1.89	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00	13.9	平成15年3月
4	C-4	プレイス三軒茶屋	東京都	555,900	1.53	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00	14.5	平成2年6月
5	C-5	ガナドル瑞江	東京都	602,600	1.65	2,076.68	2,076.68	28	22	100.00	14.3	平成3年6月
6	C-6	リバーサイドヨコスヤ	千葉県	419,900	1.15	1,673.19	1,631.39	31	1	97.50	16.5	平成3年6月
7	C-7	ベイグラند南葛西	東京都	303,500	0.83	1,045.28	1,045.28	16	7	100.00	16.3	平成5年3月
8	C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200	0.71	1,344.74	1,251.60	43	10	93.07	12.2	平成3年5月
9	C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	0.87	1,218.56	1,157.54	20	7	94.99	14.5	昭和63年3月
10	C-10	αネクスト本郷第6	千葉県	279,300	0.77	963.00	963.00	34	3	100.00	12.5	平成1年2月
11	C-11	ウイラージュ南行徳	千葉県	287,300	0.79	838.95	838.95	26	6	100.00	16.7	平成2年2月
12	C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400	0.61	1,104.84	1,054.62	22	10	95.45	10.9	平成1年9月
13	C-13	フィエルテ東川口	埼玉県	206,500	0.57	648.11	648.11	30	14	100.00	14.8	平成5年3月
14	C-14	αネクスト船堀第4	東京都	226,100	0.62	479.52	439.56	24	1	91.67	13.2	平成3年10月
15	C-15	ライフステージゴールド	東京都	169,400	0.47	860.55	860.55	15	10	100.00	15.8	平成6年3月
16	C-16	αネクストせんげん台第2二番館	埼玉県	86,700	0.24	695.81	695.81	12	4	100.00	14.2	平成3年4月
17	C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.57	890.22	789.21	40	6	88.65	11.8	平成17年11月
18	C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	1.37	527.88	462.66	26	0	87.64	13.1	平成17年7月
19	C-19	ハルス浦安	千葉県	431,400	1.18	1,786.58	1,611.82	21	8	90.22	12.2	平成17年2月
20	C-20	ウーレ新小岩II	東京都	465,200	1.28	1,629.07	1,584.96	27	9	97.29	19.2	平成3年3月
21	C-21	サンフォレストI	千葉県	383,600	1.05	1,805.76	1,805.76	27	32	100.00	9.6	平成9年2月
22	C-22	サンフォレストII	千葉県	339,000	0.93	1,605.12	1,404.48	24	31	87.50	9.5	平成9年2月
23	C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	2.17	808.65	723.53	37	2	89.47	12.7	平成18年3月
24	C-24	プロシード都立大学II	東京都	772,200	2.12	831.74	831.74	36	2	100.00	13.9	平成18年9月
25	C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.93	570.53	570.53	19	0	100.00	14.0	平成18年7月
26	C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	1.28	485.15	485.15	24	1	100.00	14.7	平成15年3月
27	C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	1.25	680.50	680.50	29	1	100.00	12.2	平成16年1月
28	C-28	プロシード三国	東京都	443,900	1.22	702.54	702.54	27	5	100.00	13.3	平成15年3月
29	C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	4.22	1,500.57	1,500.57	72	0	100.00	12.9	平成18年2月
30	C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.75	849.08	849.08	50	0	100.00	11.3	平成4年9月
31	C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.93	853.98	853.98	23	0	100.00	14.6	平成6年3月
32	C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.61	278.36	278.36	17	0	100.00	12.1	平成3年10月
33	C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	2.04	1,040.24	1,040.24	57	0	100.00	10.1	平成2年8月
34	C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.76	337.05	337.05	20	0	100.00	9.7	平成1年10月
35	C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.78	587.13	587.13	29	0	100.00	13.0	平成3年7月
36	C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	2.59	959.00	959.00	59	0	100.00	14.6	平成4年4月
37	C-37	プロシード十条	東京都	533,000	1.46	1,206.90	1,206.90	30	0	100.00	11.1	平成1年6月
38	C-38	プロシード白染	神奈川県	241,000	0.66	445.16	445.16	27	0	100.00	18.5	平成3年7月
39	C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.74	759.00	759.00	46	0	100.00	14.2	昭和63年9月
40	C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.84	602.39	577.69	25	3	95.90	8.7	平成16年1月
41	C-41	プロシード西新井	東京都	5,172,000	14.20	19,890.60	19,825.08	289	146	99.67	オザリア棟 5.8 アルティア棟 5.4 集会所棟 11.1 保育所棟 12.5	平成19年7月
42	C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.26	764.48	764.48	26	0	100.00	13.8	平成19年2月
43	C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.43	518.31	518.31	20	2	100.00	14.8	平成3年6月
44	C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	3.13	3,061.94	3,061.94	54	35	100.00	一番館 13.5 二番館 12.0	平成1年4月
45	C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.74	483.43	466.76	29	0	96.55	9.4	平成3年11月
46	C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.79	449.96	433.89	28	0	96.43	11.9	昭和63年12月
47	C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.31	739.48	739.48	47	0	100.00	10.9	昭和63年12月
48	C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	2.01	1,279.93	1,252.21	44	5	97.83	11.6	平成19年2月
49	C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.89	1,391.55	1,303.92	47	0	93.70	11.9	平成19年2月
50	C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.91	659.68	659.68	24	3	100.00	12.9	平成19年9月
51	C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.46	996.44	996.44	40	0	100.00	13.1	平成18年7月
52	C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	2.42	1,630.24	1,457.66	104	2	89.41	14.3	平成1年2月
53	C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.52	1,218.81	1,077.20	76	0	88.38	18.1	昭和63年5月
54	C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.98	855.00	786.60	50	4	92.00	13.8	平成3年3月
55	C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.64	741.24	741.24	29	7	100.00	19.4	平成3年4月
首都圏主要都市小計(a)				31,643,200	86.86	76,041.20	74,338.20	2,161	453	97.76	-	-

		物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸可能 面積(注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3)(戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月
56	G-1	αネクスト本通	北海道	386,000	1.06	2,624.93	2,624.93	67	37	100.00	12.6	平成1年3月
57	G-2	αネクスト札幌第17	北海道	233,700	0.64	1,183.47	1,183.47	34	5	100.00	13.5	平成2年10月
58	G-3	αネクスト札幌第18	北海道	204,900	0.56	1,453.27	1,453.27	28	16	100.00	11.7	平成3年10月
59	G-4	αネクスト元町	北海道	148,700	0.41	1,120.81	1,120.81	35	9	100.00	14.0	平成3年2月
60	G-5	αネクスト札幌第4	北海道	85,500	0.23	907.29	907.29	19	6	100.00	12.1	平成2年12月
61	G-6	αネクスト福岡第2	福岡県	85,000	0.23	415.30	415.30	19	0	100.00	1.2	平成3年7月
62	G-7	αネクスト福岡第1	福岡県	81,300	0.22	411.50	411.50	19	0	100.00	1.2	平成3年5月
63	G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	1.11	1,101.56	980.70	44	6	89.03	12.8	平成18年3月
64	G-9	コロレ	福岡県	208,500	0.57	1,140.00	1,140.00	16	16	100.00	2.3	平成10年2月
65	G-10	αネクスト那珂川	福岡県	150,400	0.41	1,414.96	1,414.96	38	21	100.00	0.6	平成2年7月
66	G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.75	620.22	586.74	10	8	94.60	12.2	平成18年3月
67	G-12	αネクスト東大畑	新潟県	53,100	0.15	296.61	267.07	9	4	90.04	10.4	平成3年11月
68	G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	2.18	1,958.44	1,809.05	77	11	92.37	5.6	平成19年2月
69	G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.85	922.40	860.48	30	4	93.29	10.4	平成19年3月
70	G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	1.25	1,312.29	1,288.01	46	10	98.15	0.7	平成19年3月
71	G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	1.24	1,128.92	871.30	50	8	77.18	1.8	平成9年3月
政令指定都市小計(b)				4,323,700	11.87	18,011.97	17,334.88	541	161	96.24	-	-
72	R-1	αネクスト松山第3	愛媛県	77,900	0.21	695.06	695.06	17	8	100.00	13.0	平成3年8月
73	R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	1.05	1,223.83	1,193.30	36	7	97.51	9.7	平成19年1月
地方主要都市小計(c)				461,600	1.27	1,918.89	1,888.36	53	15	98.41	-	-
ポートフォリオ総合計(a+b+c)				36,428,500	100.00	95,972.06	93,561.44	2,755	629	97.49	7.1	-

(注1)「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可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。
(注2)「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、(i)「バス・スルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、(ii)「バス・スルー及び固定賃料」型マスターリース契約並びに「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、信託受託者との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をそれぞれ記載しています。
(注3)「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載しています。
(注4)「稼働率」には、平成20年4月30日現在の、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「賃貸面積」の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
(注5) C-41プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また、C-41プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。
(注6) C-44プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

ポートフォリオマップ

首都圏主要都市



取得資産			■ シングルタイプ	■ DINKSタイプ	■ ファミリータイプ
C-1 第1パークハウス	C-12 スカイホーム本郷	C-23 プロシード都立大学	C-34 プロシード高円寺南	C-45 プロシード大泉学園	
C-2 αネクスト東陽町第1	C-13 フィエルテ東川口	C-24 プロシード都立大学II	C-35 プロシード蓮根	C-46 プロシード千歳鳥山	
C-3 αネクスト葛西	C-14 αネクスト船堀第4	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-36 プロシード大井町	C-47 プロシード三鷹	
C-4 プレイス三軒茶屋	C-15 ライフステージヨロド	C-26 プロシード目黒青葉台	C-37 プロシード十条	C-48 プロシード柏エース	
C-5 ガナドール瑞江	C-16 αネクストせんげん台第2 二番館	C-27 プロシード杉並宮前	C-38 プロシード白楽	C-49 プロシード柏ノール	
C-6 リバーサイドヨロスヤ	C-17 プロシード松濤	C-28 プロシード両国	C-39 プロシード新丸子	C-50 プロシード行徳駅前	
C-7 ベイグランド南葛西	C-18 プロシード参宮橋	C-29 プロシード三田	C-40 プロシード本八幡	C-51 プロシード船橋本町	
C-8 αネクストせんげん台第3	C-19 バレス浦安	C-30 プロシード中野新橋	C-41 プロシード西新井	C-52 プロシード西川口	
C-9 サンハイツ行徳	C-20 ワコーレ新小岩II	C-31 プロシード亀戸	C-42 プロシード調布	C-53 プロシード弘明寺	
C-10 αネクスト本郷第6	C-21 サンフォレストI	C-32 プロシード高田馬場	C-43 プロシードTX六町	C-54 プロシード鶴ヶ峰	
C-11 ヴィラージュ南行徳	C-22 サンフォレストII	C-33 プロシード新高円寺	C-44 プロシード中河原	C-55 プロシード相模大塚	

政令指定都市・地方主要都市



- G-1 αネクスト本通
- G-2 αネクスト札幌第17
- G-3 αネクスト札幌第18
- G-4 αネクスト元町
- G-5 αネクスト札幌第4

- G-6 αネクスト福岡第2
- G-7 αネクスト福岡第1
- G-9 コローレ
- G-10 αネクスト那珂川
- G-15 プロシード福岡高宮
- G-16 プロシード大濠公園

- G-12 αネクスト東大畑
- R-2 プロシード水戸

- R-1 αネクスト松山第3

- G-8 プロシード太閤通
- G-11 プロシード穂波町
- G-13 プロシード新栄
- G-14 プロシード千代田

主要な第5期取得資産

C-41 PROCEED NISHIARAI

プロシード西新井



本投資法人が広範な協力関係を構築しているスタートグループが、東武伊勢崎線西新井駅前の再開発にあたって、独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅開発・運営事業者の一般公募に応募・当選し、都内でも有数の大規模再開発事業として開発を行った大規模賃貸住宅です。

■ 建物の特徴

- ・ 次世代型オール電化システム
- ・ 災害対策型賃貸マンション
- ・ カードキーシステム採用
- ・ ペット対応マンション アルティア棟(A)
- ・ 女性の視点で開発したDINKS向けマンション オザリア棟(B)
- ・ 集会所棟(C)
- ・ 保育所棟(D)

■ 物件概要

所在地	東京都足立区西新井栄町一丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根(A)14階建・(B)10階建 鉄骨造陸屋根(C)2階建・(D)2階建
敷地面積	9,900.04㎡
延床面積	22,008.98㎡
総賃貸可能戸数	289戸
総賃貸可能駐車台数	146台



インフラ停止時にも使用可能な「井戸」



災害時の炊き出しに使用可能な「かまどベンチ」



C-49

プロシード柏ノール PROCEED KASHIWA NORD

所在地	千葉県柏市柏五丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積	495.23㎡
延床面積	1,676.31㎡
総賃貸可能戸数	47
総賃貸可能駐車台数	0



C-52

プロシード西川口 PROCEED NISHIKAWAGUCHI

所在地	埼玉県川口市並木四丁目
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	533.81㎡
延床面積	2,123.24㎡
総賃貸可能戸数	104
総賃貸可能駐車台数	2



G-14

プロシード千代田 PROCEED CHIYODA

所在地	愛知県名古屋市中区千代田二丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
敷地面積	224.33㎡
延床面積	1,084.85㎡
総賃貸可能戸数	30
総賃貸可能駐車台数	4

第4期以前に取得した主要な資産



C-6 リバーサイドヨロズヤ
RIVERSIDE YOROZUYA

所在地	千葉県船橋市宮本一丁目
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	344.92㎡
延床面積	1,803.60㎡
総賃貸可能戸数	31
総賃貸可能駐車台数	1



C-29 プロシード三田
PROCEED MITA

所在地	東京都港区芝二丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	410.34㎡
延床面積	1,699.48㎡
総賃貸可能戸数	72
総賃貸可能駐車台数	0



C-21 サンフォレスト I
SUNFOREST I

所在地	千葉県八千代市緑が丘二丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
敷地面積	2,378.67㎡
延床面積	1,854.26㎡
総賃貸可能戸数	27
総賃貸可能駐車台数	32



C-44 プロシード中河原(A)一番館/(B)二番館
PROCEED NAKAGAWARA

所在地	東京都府中市分梅町五丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根(A)5階建(B)3階建
敷地面積	3,346.69㎡
延床面積	(A)1,930.18㎡(B)1,350.36㎡
総賃貸可能戸数	54
総賃貸可能駐車台数	35



C-25 プロシード本所吾妻橋
PROCEED HONJOAZUMABASHI

所在地	東京都墨田区東駒形四丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積	200.49㎡
延床面積	662.27㎡
総賃貸可能戸数	19
総賃貸可能駐車台数	0



R-2 プロシード水戸
PROCEED MITO

所在地	茨城県水戸市大町三丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき8階建
敷地面積	352.77㎡
延床面積	1,345.71㎡
総賃貸可能戸数	36
総賃貸可能駐車台数	7

資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業の内容

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

沿革

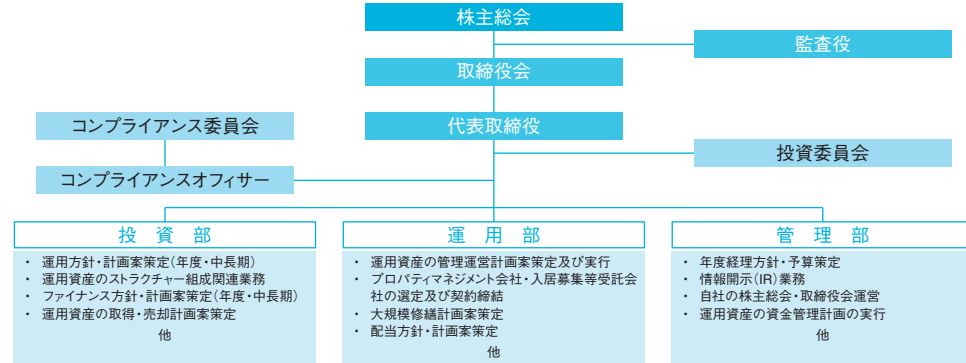
平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(第)80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)

株主構成

株主	住所	所有株式数	比率 ^(注)
スターツアセットマネジメント株式会社	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	2,000株	66.6%
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スターツ八重洲中央ビル	1,000株	33.3%

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

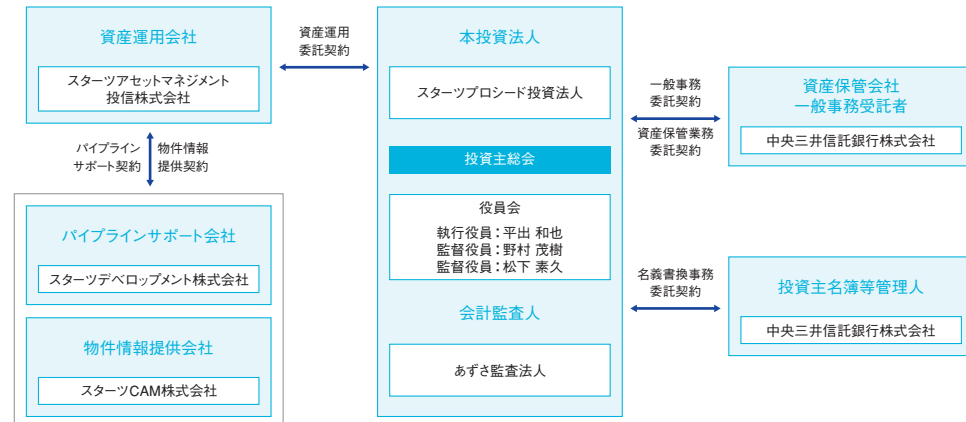
組織図



投資法人の概要

名称 スターツプロシード投資法人

投資法人の概要



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間	単位	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成19年5月1日 至平成19年10月31日	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日
営業収益	百万円	311	564	836	826	1,480
(うち賃貸事業収入)	百万円	(311)	(564)	(836)	(826)	(1,480)
営業費用	百万円	156	295	368	358	723
(うち賃貸事業費用)	百万円	(105)	(198)	(249)	(252)	(550)
営業利益金額	百万円	154	269	468	467	756
経常利益金額	百万円	92	219	370	346	589
当期純利益金額(a)	百万円	90	218	369	345	593
総資産額(b)	百万円	8,484	14,039	23,804	23,781	40,541
純資産額(c)	百万円	4,350	7,149	11,940	11,918	19,303
出資総額	百万円	4,259	6,930	11,574	11,574	18,710
発行済投資口数(d)	口	22,377	36,877	63,577	63,577	107,977
1口当たり純資産額(c)/(d)	円	194,396	193,875	187,814	187,464	178,772
分配総額(e)	百万円	90	218	369	345	593
1口当たり分配金額(e)/(d)	円	4,061	5,927	5,812	5,437	5,494
(うち1口当たり利益分配)	円	(4,061)	(5,927)	(5,812)	(5,437)	(5,494)
(うち1口当たり利益超過分配)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注2)	%	1.1(2.7)	1.9(3.9)	2.0(3.9)	1.5(2.9)	1.8(3.7)
自己資本利益率(注2)	%	2.1(5.1)	3.8(7.5)	3.9(7.8)	2.9(5.7)	3.8(7.6)
自己資本比率(c)/(b)	%	51.3	50.9	50.2	50.1	47.6
配当性向(注1)(e)/(a)	%	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	25	36	53	53	73
総賃貸可能戸数(注3)	戸	709	1,019	1,609	1,609	2,755
総賃貸可能面積	m ²	28,706.41	42,055.77	54,745.09	54,745.09	95,972.06
期末稼働率(注3)	%	93.8	95.1	95.7	97.9	97.5
当期減価償却費	百万円	34	66	101	104	233
当期資本的支出額	百万円	0	31	43	91	136
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	241	432	689	679	1,163
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	5,613	7,722	7,416	7,084	7,656
FFO倍率(注2)	倍	14.5	12.2	15.0	13.2	8.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注2)	倍	9.5	9.5	7.8	6.4	6.7
金利償却前当期純利益	百万円	140	318	540	533	972
支払利息	百万円	14	33	68	82	146
有利子負債総額	百万円	3,920	6,620	11,500	11,500	20,290
期末総資産有利子負債比率	%	46.2	47.2	48.3	48.4	50.0
当期運用日数(注2)	日	151	184	181	184	182

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

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

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年5月2日に出資金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トアップマネジメント投信株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)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。以下、同じです。)又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産(投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。)への投資を運用の中心としております。また、本投資法人は、スタートアップアメニティー株式会社へ、本投資法人の投資対象資産に関するプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、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107,977口、出資総額は18,710百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国のサブプライム問題に端を発した国際金融市場の混乱や原油価格の高騰等の影響により、改善を続けてきた企業収益が弱含みに転じ、また、個人消費はおおむね横ばいながらも諸物価上昇の影響により消費者マインドが悪化するなど、景気回復は足踏み状態となりました。

不動産投資市場については、国土交通省が平成20年3月に発表した地価公示(平成20年1月1日時点)によりますと、東京、大阪、名古屋の三大都市圏での地価上昇が政令指定都市を中心とした地方圏にまで広がりを見せましたが、昨年後半以降、その上昇基調も鈍化してきました。

また、建築基準法改正の影響による着工の遅れや着工件数の減少、鋼材価格の高騰を主要因とした建築コストの上昇等、懸念すべき要因もあり、市場を取り巻く環境には厳しさが見られました。

当期は「プロシード西新井」以下、20物件の不動産にかかる信託受益権(以下、第1期、第2期及び第3期に取得した特定資産と併せて、「取得済資産」といいます。)を取得しました。その結果、取得価格の合計は36,428百万円、総賃貸可能面積は95,972.06㎡となっております。

「プロシード西新井」は、本資産運用会社の属するスタートアップグループが、東武伊勢崎線西新井駅前の工場跡地再開発にあたって独立行政法人都市再生機構が実施した賃貸住宅開発・運営事業者の一般公募に応募・当選し、都内でも有数の大規模開発事業として開発を行った大規模賃貸住宅です。本物件は免震構造・オール電化システムを採用するとともに、ベイト対応マンション棟や女性の視点で開発されたDINKS向けマンション棟等、入居者ニーズに対応したコンセプトを持った賃貸マンションであることから、入居募集時から人気が高く、当期末時点の稼働率は99.67%とほぼ満室状態となっております。

ポートフォリオ全体の稼働率は賃料水準の見直しや空室の早期解消、入居者のニーズの高い住宅内の設備を積極的に充実させる等、きめ細やかな管理・運営を行った結果、平成19年11月末時点では94.65%の稼働率が当期末時点では97.49%と、堅調に推移してまいりました。

ポートフォリオの平均築年数については、「プロシード西新井」の他にも良質の新築・築浅の物件取得に注力した結果、本投資法人上場時のポートフォリオ平均築年数と比較すると、上場時平均12.4年が当期末時点では9.3年となり、3.1年の短縮を図ることが出来ました。

(3) 資金調達状況

当期は上記特定資産の取得のため、平成19年11月22日の公募による投資口の追加発行(44,400口)により7,136百万円、平成19年11月30日には総額8,790百万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18,710百万円、借入金の残高は20,290百万円(総資産に占める有利子負債の比率は50.0%)となっております。

(4) 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1,480百万円、営業利益756百万円、経常利益589百万円、当期純利益593百万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未処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は5,494円となりました。

3. 増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減数	合計	増減数	合計	
平成17年5月2日	私 募 設 立	750	750	150	150	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注3)
平成18年5月1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注4)
平成18年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注5)
平成18年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173	11,574	(注7)
平成19年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注8)

(注1) 1口当たり発行価格200,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

(注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を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格173,900円にて、新光証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たり発行価格167,580円(引受価額160,740円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月
最 高	203,000円	199,000円	237,000円	227,000円	185,000円
最 低	183,000円	184,000円	180,000円	182,000円	117,000円

4. 分配金等の実績

当期(第5期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は5,494円となりました。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
計算期間	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	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
当期末処分利益総額	90,876千円	218,586千円	369,532千円	345,725千円	593,269千円
利益留保額	3千円	16千円	22千円	57千円	44千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	90,872千円 (4,061円)	218,569千円 (5,927円)	369,509千円 (5,812円)	345,668千円 (5,437円)	593,225千円 (5,494円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	90,872千円 (4,061円)	218,569千円 (5,927円)	369,509千円 (5,812円)	345,668千円 (5,437円)	593,225千円 (5,494円)
うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)	— 千円 (— 円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

国内経済においては、米国の景気後退や原油価格の動向、株式・為替市場の変動等が、企業収益や個人消費に影響を与えており、景気後退局面へ変化する可能性も否定出来ず、景気の先行きについては充分注視していく必要があると思われます。

また、不動産投資市場においても、不動産融資に対する金融機関の貸出姿勢が慎重になっており、今後の不動産投資市場に与える影響についても充分注視する必要があると考えます。

賃貸住宅市場の環境としては、投資対象物件の立地や居住環境の優劣の他に、建物のグレードやハード面（住戸内設備の充実等）、ソフト面（管理運営の質等）の優劣がそのエリア内での稼働率や賃料水準の格差に反映される傾向にあるため、入居者満足度の高い優位性のある物件の取得競争が厳しくなると予想されます。

本投資法人は上記のような投資環境を踏まえ、今後の運用方針及び対処すべき課題について、以下のように取り組んでまいります。

(1) 外部成長戦略

運用資産の取得につきましては、資本市場ならびに不動産投資市場の動向を慎重に見極めながらも、立地に優れ入居者ニーズに対応した「プロシード西新井」と同様にスタートグループが開発した優良物件の取得や良質の新築・築浅物件の取得を検討し、競争力のある物件の取得を目指します。また、従来、取得実績の無い関西エリアの政令指定都市における物件の取得も検討し、地域別ポートフォリオ方針に基づいた運用を行ってまいります。

(2) 内部成長戦略

稼働率の上昇と賃料水準の見直しとしては、プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社や同社のリーシング業務の再委託先であるスタートピタットハウス株式会社との連携をより密にし、入居者ニーズの的確な把握に努め、スピード感を持った入居促進、適正な賃料水準の見直しを実施してまいります。

また、「プロシード」ブランドの確立を目的として、平成20年7月1日(予定)から、全物件の名称に本投資法人の名称の一部である「プロシード」を統一的に付すことを決定しております。このように、本投資法人の知名度向上を図っていくとともに、ハード面、ソフト面においても入居者満足度を意識した適時、適切な設備、保守管理を実施することにより、そのエリア内での他物件との競争力も高めてまいります。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月	平成18年4月30日現在	平成18年10月31日現在	平成19年4月30日現在	平成19年10月31日現在	平成20年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	22,377口	36,877口	63,577口	63,577口	107,977口
出資総額	4,259百万円	6,930百万円	11,574百万円	11,574百万円	18,710百万円
投資主数	4,461人	6,852人	8,986人	8,405人	14,258人

2. 投資口に関する事項

平成20年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注1)
スタートアメニティー株式会社	12,300	11.39
スタートコーポレーション株式会社	5,667	5.24
株式会社南日本銀行	2,295	2.12
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,094	1.93
朝日火災海上保険株式会社	1,500	1.38
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,445	1.33
BNP PARIBAS LUXEMBOURG	1,413	1.30
知多信用金庫	502	0.46
株式会社北陸銀行	445	0.41
— (注2)	414	0.38
— (注2)	400	0.37
— (注2)	377	0.34
マネックス証券株式会社自己	332	0.30
— (注2)	309	0.28
大和生命保険株式会社	300	0.27
— (注2)	300	0.27
中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
SBIイー・トレード証券株式会社自己融資口	294	0.27
HSBC BANK PLC—CLIENTS NONTAX TREATY	266	0.24
丸高株式会社	250	0.23
— (注2)	250	0.23
合計	31,453	29.12

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

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

3. 役員に関する事項

平成20年4月30日現在における執行役員及び監督役員は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	平出 和也	スタートアップセットマネジメント投信株式会社 代表取締役	1,200
監督役員	野村 茂樹	弁護士 奥野総合法律事務所 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事	600
監督役員	松下 素久	公認会計士 松下公認会計士事務所 社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事	600
会計監査人	あずさ監査法人	—	11,000

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

(注2) あずさ監査法人への報酬の総額には、公認会計士法(昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。)第2条第1項の業務以外に合意された手続に関する業務等に係る報酬4,000千円が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成20年4月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第4期 (平成19年10月31日現在)		第5期 (平成20年4月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	首都圏主要都市	20,270	85.2	33,323	82.2
	政令指定都市	2,427	10.2	4,582	11.3
	地方主要都市	82	0.4	519	1.3
小計		22,780	95.8	38,425	94.8
預金・その他の資産		1,001	4.2	2,116	5.2
資産総額計		23,781	100.0	40,541	100.0

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

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

2. 主要な保有資産

平成20年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
C-41	プロシード西新井	5,416	19,890.60	19,825.08	99.67	17.8	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,563	1,500.57	1,500.57	100.00	2.6	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,217	3,061.94	3,061.94	100.00	3.0	共同住宅
C-1	第1パークハウス	1,092	3,322.17	3,197.07	96.23	3.4	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,026	959.00	959.00	100.00	1.7	共同住宅
C-17	プロシード松濤	954	890.22	789.21	88.65	2.1	共同住宅
C-52	プロシード西川口	939	1,630.24	1,457.66	89.41	2.3	共同住宅
G-13	プロシード新栄	847	1,958.44	1,809.05	92.37	2.3	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	804	808.65	723.53	89.47	1.7	共同住宅
C-33	プロシード新高円寺	799	1,040.24	1,040.24	100.00	1.6	共同住宅
合計		14,662	35,062.07	34,363.35	98.01	38.5	

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

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

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

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

3. 不動産等組入資産明細

平成20年4月30日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸 可能面積 (m ²)	期末算定 価額 (注) (百万円)	帳簿 価額 (百万円)
C-1	第1パークハウス	千葉県市川市新田二丁目33番17号	信託受益権	3,322.17	1,152	1,092
C-2	αネクスト東陽町第1	東京都江東区南砂二丁目1番7号	信託受益権	1,085.56	711	651
C-3	αネクスト葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	信託受益権	1,243.80	666	692
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	信託受益権	1,016.75	551	567
C-5	ガナードル瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	信託受益権	2,076.68	670	619
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号	信託受益権	1,673.19	423	428
C-7	ベイグラウンド南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	信託受益権	1,045.28	279	315
C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県越谷市千間山西二丁目12番7号	信託受益権	1,344.74	266	283
C-9	サンハイツ行徳	千葉県市川市入船8番2号	信託受益権	1,218.56	311	322
C-10	αネクスト本郷第6	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	信託受益権	963.00	285	285
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	信託受益権	838.95	272	293
C-12	スカイホーム本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	信託受益権	1,104.84	251	227
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	信託受益権	648.11	187	212
C-14	αネクスト船堀第4	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	信託受益権	479.52	195	232
C-15	ライフステージゴールド	東京都足立区入谷二丁目16番6号	信託受益権	860.55	194	174
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	埼玉県越谷市千間山西五丁目7番6号	信託受益権	695.81	99	90
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	信託受益権	890.22	902	954
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号	信託受益権	527.88	493	510
C-19	パレス浦安	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号	信託受益権	1,786.58	512	490
C-20	ワコーレ新小岩II	東京都江戸川区松島二丁目31番4号	信託受益権	1,629.07	494	504
C-21	サンフォレストI	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	399	403
C-22	サンフォレストII	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	359	357
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	信託受益権	808.65	746	804
C-24	プロシード都立大学II	東京都目黒区平町一丁目2番3号	信託受益権	831.74	742	798

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額 (注) (百万円)	帳簿 価額 (百万円)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	信託受益権	570.53	349	357
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	信託受益権	485.15	425	496
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目15番12号	信託受益権	680.50	463	487
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目20番4号	信託受益権	702.54	450	476
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目30番9号	信託受益権	1,500.57	1,448	1,563
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目13番8号	信託受益権	849.08	715	674
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九丁目5番13号	信託受益権	853.98	335	381
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号	信託受益権	278.36	235	252
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	798	799
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	信託受益権	337.05	270	296
C-35	プロシード連根	東京都板橋区連根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	282	311
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目8番9号	信託受益権	959.00	932	1,026
C-37	プロシード十条	東京都北区十条四丁目9番17号	信託受益権	1,206.90	528	567
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	信託受益権	445.16	229	274
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547番地24	信託受益権	759.00	637	673
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	信託受益権	602.39	293	332
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	19,890.60	5,196	5,416
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目28番4号	信託受益権	764.48	452	485
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	信託受益権	518.31	146	172
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目10番1号	信託受益権	3,061.94	1,149	1,217
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	信託受益権	483.43	251	291
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	290	312
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	信託受益権	739.48	489	512
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目8番19号	信託受益権	1,279.93	742	779
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目8番17号	信託受益権	1,391.55	696	736
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	信託受益権	659.68	331	352
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目19番18号	信託受益権	996.44	529	578
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	信託受益権	1,630.24	851	939
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号	信託受益権	1,218.81	532	598
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号	信託受益権	855.00	344	385
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	220	257
G-1	αネクスト本橋	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	信託受益権	2,624.93	473	397
G-2	αネクスト札幌第17	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目3番20号	信託受益権	1,183.47	286	239
G-3	αネクスト札幌第18	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	信託受益権	1,453.27	257	212
G-4	αネクスト元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	信託受益権	1,120.81	215	153
G-5	αネクスト札幌第4	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	信託受益権	907.29	125	90
G-6	αネクスト福岡第2	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	信託受益権	415.30	110	93
G-7	αネクスト福岡第1	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	信託受益権	411.50	96	88
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	429	413
G-9	コローレ	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号	信託受益権	1,140.00	231	225
G-10	αネクスト那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地	信託受益権	1,414.96	218	157
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中区千種区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	252	284
G-12	αネクスト東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町662番地1	信託受益権	296.61	49	56
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号	信託受益権	1,958.44	807	847
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	信託受益権	922.40	305	336
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	信託受益権	1,312.29	460	496
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	信託受益権	1,128.92	397	487
R-1	αネクスト松山第3	愛媛県松山市榊味四丁目7番26号	信託受益権	695.06	89	100
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	379	418
合計				95,972.06	36,968	38,425

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」にもとづき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成20年4月30日を価格時点とした収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価額)によるものを記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	当期(H19.11.1~H20.4.30)				不動産等の名称	当期(H19.11.1~H20.4.30)					
	賃貸戸数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注2) (千円)	対賃貸 事業 収入 比率 (注3) (%)		賃貸戸数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注2) (千円)	対賃貸 事業 収入 比率 (注3) (%)		
C-1	第1パークハウス	48	96.23	49,967	3.4	C-37	プロシード十条	30	100.00	16,411	1.1
C-2	αネクスト東陽町第1	45	100.00	23,308	1.6	C-38	プロシード白楽	27	100.00	8,646	0.6
C-3	αネクスト葛西	57	100.00	30,636	2.1	C-39	プロシード新丸子	46	100.00	17,502	1.2
C-4	プレイス三軒茶屋	9	100.00	21,678	1.5	C-40	プロシード本八幡	24	95.90	12,505	0.8
C-5	カナドール瑞江	28	100.00	28,764	1.9	C-41	プロシード西新井	288	99.67	262,976	17.8
C-6	リバーサイドヨロズヤ	30	97.50	22,245	1.5	C-42	プロシード調布	26	100.00	17,542	1.2
C-7	ハイグランド南葛西	16	100.00	14,133	1.0	C-43	プロシードTX六町	20	100.00	6,489	0.4
C-8	αネクストせんげん台第3	40	93.07	14,308	1.0	C-44	プロシード中河原	54	100.00	44,252	3.0
C-9	サンハイツ行徳	19	94.99	14,785	1.0	C-45	プロシード大泉学園	28	96.55	9,594	0.6
C-10	αネクスト本郷第6	34	100.00	13,498	0.9	C-46	プロシード千歳鳥山	27	96.43	12,009	0.8
C-11	ヴィラージュ南行徳	26	100.00	13,836	0.9	C-47	プロシード三鷹	47	100.00	17,063	1.2
C-12	スカイホーム本郷	21	95.45	11,731	0.8	C-48	プロシード柏エスト	43	97.83	24,719	1.7
C-13	フィエルテ東川口	30	100.00	10,600	0.7	C-49	プロシード柏ノール	44	93.70	22,351	1.5
C-14	αネクスト船堀第4	22	91.67	9,535	0.6	C-50	プロシード行徳駅前	24	100.00	11,179	0.8
C-15	ライフステージゴールド	15	100.00	8,972	0.6	C-51	プロシード船橋本町	40	100.00	20,422	1.4
C-16	αネクストせんげん台第2番館	12	100.00	5,148	0.3	C-52	プロシード西川口	93	89.41	33,623	2.3
C-17	プロシード松濤	36	88.65	31,493	2.1	C-53	プロシード弘明寺	67	88.38	21,102	1.4
C-18	プロシード参宮橋	23	87.64	17,253	1.2	C-54	プロシード鶴ヶ峰	46	92.00	13,901	0.9
C-19	パレス浦安	19	90.22	22,388	1.5	C-55	プロシード相模大塚	29	100.00	9,272	0.6
C-20	ワコレ新小岩II	26	97.29	24,894	1.7	G-1	αネクスト本通	67	100.00	20,135	1.4
C-21	サンフォレストI	27	100.00	18,297	1.2	G-2	αネクスト札幌第17	34	100.00	11,346	0.8
C-22	サンフォレストII	21	87.50	16,372	1.1	G-3	αネクスト札幌第18	28	100.00	10,828	0.7
C-23	プロシード都立大学	33	89.47	25,346	1.7	G-4	αネクスト元町	35	100.00	8,914	0.6
C-24	プロシード都立大学II	36	100.00	21,494	1.5	G-5	αネクスト札幌第4	19	100.00	5,337	0.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.00	11,462	0.8	G-6	αネクスト福岡第2	19	100.00	4,213	0.3
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.00	12,192	0.8	G-7	αネクスト福岡第1	19	100.00	3,932	0.3
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.00	13,850	0.9	G-8	プロシード太閤通	39	89.03	17,982	1.2
C-28	プロシード両国	27	100.00	14,825	1.0	G-9	コローレ	16	100.00	9,659	0.7
C-29	プロシード三田	72	100.00	39,142	2.6	G-10	αネクスト那珂川	38	100.00	10,154	0.7
C-30	プロシード中野新橋	50	100.00	19,956	1.3	G-11	プロシード穂波町	9	94.60	8,825	0.6
C-31	プロシード亀戸	23	100.00	10,962	0.7	G-12	αネクスト東大畑	8	90.04	3,603	0.2
C-32	プロシード高田馬場	17	100.00	7,638	0.5	G-13	プロシード新栄	71	92.37	34,230	2.3
C-33	プロシード新高円寺	57	100.00	23,112	1.6	G-15	プロシード福岡高宮	45	98.15	25,758	1.7
C-34	プロシード高円寺南	20	100.00	8,298	0.6	G-16	プロシード大濠公園	37	77.18	18,962	1.3
C-35	プロシード連根	29	100.00	9,365	0.6	R-1	αネクスト松山第3	17	100.00	6,010	0.4
C-36	プロシード大井町	59	100.00	25,170	1.7	R-2	プロシード水戸	35	97.51	17,701	1.2
合計					2,666	97.49	1,480,266	100.0			

(注1) 「賃貸戸数」は、各物件のエンドテナント(マスターリース会社との転賃借契約を継続しているテナントをいいます。)の数を、固定賃料型のマスターリース契約を締結している場合は、全室稼働しているものと見なして記載しています。

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

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

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成20年4月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の租入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
第1パークハウス (千葉県市川市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年10月	28	—	—
αネクスト札幌18 (北海道札幌市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年10月	22	—	—
αネクスト東大畑 (新潟県新潟市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年9月	6	—	—
プロシード大濠公園 (福岡県福岡市)	インターホン設置工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	6	—	—
プロシード白楽 (神奈川県横浜市)	防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	5	—	—

(注)金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

2. 期中の資本的支出

第5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136百万円であり、当期費用に区分された修繕費42百万円と合わせて約178百万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)
パレス浦安 (千葉県浦安市)	外装改修・防水工事他	平成20年3月	45
プロシード亀戸 (東京都江東区)	外装改修・防水工事	平成20年3月	19
αネクスト松山第3 (愛媛県松山市)	防水工事他	平成20年3月	18
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	外装改修・防水工事	平成20年4月	16
プロシード高田馬場 (東京都新宿区)	外装改修・防水工事	平成20年3月	11
その他			24
合計			136

(注)金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
前期末積立金残高	—	—	69	51	33
当期積立額	—	100	15	75	130
当期積立金取崩額	—	30	33	92	119
次期繰越額	—	69	51	33	44

(注)金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第4期	第5期
(a) 資産運用報酬(注)	55,739	95,084
(b) 資産保管報酬	5,613	6,981
(c) 一般事務委託報酬	16,760	24,488
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他の費用	26,203	44,111
合計	106,716	173,066

(注)資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第5期84,684千円あります。

2. 借入状況

平成20年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	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)
1 年 以 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	株式会社りそな銀行	1,960,000	1.68241%	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	1.68241%	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	1,340,000	1.56022%	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	1.56022%	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	1.44688%	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	1.44688%	平成20年11月21日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
長 期 借 入 金	株式会社りそな銀行	1,350,000	1.55891%	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	1.55891%	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	324,000	1.50613%	平成22年11月30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	2,906,000	1.50613%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	1,165,000	1.50613%	平成22年11月30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	1,295,000	1.50613%	平成22年11月30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	176,000	1.50613%	平成22年11月30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	1,584,000	1.50613%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
株式会社千葉銀行	635,000	1.50613%	平成22年11月30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	705,000	1.50613%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	合計	20,290,000				

(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(但し、株式会社りそな銀行については6億円、また、株式会社あおぞら銀行については6億円)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。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得日	取得価格 (百万円)	譲渡日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
C-41	プロシード西新井	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-42	プロシード調布	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-43	プロシードTX六町	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-44	プロシード中河原	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-45	プロシード大泉学園	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-46	プロシード千歳鳥山	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-47	プロシード三鷹	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-48	プロシード柏エスト	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-49	プロシード柏ノール	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-50	プロシード行徳駅前	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-51	プロシード船橋本町	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-52	プロシード西川口	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-53	プロシード弘明寺	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-54	プロシード鶴ヶ峰	平成19年11月30日	—	—	—	—
C-55	プロシード相模大塚	平成19年11月30日	—	—	—	—
G-13	プロシード新栄	平成19年11月30日	—	—	—	—
G-14	プロシード千代田	平成19年11月30日	—	—	—	—
G-15	プロシード福岡高宮	平成19年11月30日	—	—	—	—
G-16	プロシード大濠公園	平成19年11月30日	—	—	—	—
R-2	プロシード水戸	平成19年11月30日	—	—	—	—
合計		14,664	—	—	—	—

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

2. その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、あざさ監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	特定資産の種類	取得価格又は譲渡価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	プロシード西新井	平成19年11月30日	信託不動産	5,172	5,172
取得	プロシード調布	平成19年11月30日	信託不動産	460	460
取得	プロシードTX六町	平成19年11月30日	信託不動産	156	156
取得	プロシード中河原	平成19年11月30日	信託不動産	1,141	1,141
取得	プロシード大泉学園	平成19年11月30日	信託不動産	268	268
取得	プロシード千歳鳥山	平成19年11月30日	信託不動産	289	289
取得	プロシード三鷹	平成19年11月30日	信託不動産	477	477
取得	プロシード柏エスト	平成19年11月30日	信託不動産	732	732
取得	プロシード柏ノール	平成19年11月30日	信託不動産	689	689
取得	プロシード行徳駅前	平成19年11月30日	信託不動産	331	331
取得	プロシード船橋本町	平成19年11月30日	信託不動産	531	531
取得	プロシード西川口	平成19年11月30日	信託不動産	881	881
取得	プロシード弘明寺	平成19年11月30日	信託不動産	552	552
取得	プロシード鶴ヶ峰	平成19年11月30日	信託不動産	356	356
取得	プロシード相模大塚	平成19年11月30日	信託不動産	234	234
取得	プロシード新栄	平成19年11月30日	信託不動産	792	792
取得	プロシード千代田	平成19年11月30日	信託不動産	309	309
取得	プロシード福岡高宮	平成19年11月30日	信託不動産	453	453
取得	プロシード大濠公園	平成19年11月30日	信託不動産	452	452
取得	プロシード水戸	平成19年11月30日	信託不動産	383	383
合計				14,664	14,664

4. 利害関係人との取引状況等

(1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	14,664,000	—
	うち利害関係人からの買付額 14,664,000 (100.0%)	うち利害関係人への売付額 — (—)
利害関係人との取引状況の内訳		
スターツデベロップメント株式会社	14,664,000 (100.0%)	—
合計	14,664,000 (100.0%)	—

(2) 支払手数料

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A(%)
		支払先	支払額B(千円)	
委託管理料	46,773	スターツアメニティー株式会社	46,773	100%
修繕費	42,274	スターツアメニティー株式会社	42,274	100%
保守点検費	40,566	スターツアメニティー株式会社	40,566	100%
広告宣伝費	14,930	スターツアメニティー株式会社	14,930	100%
更新手数料	9,120	スターツアメニティー株式会社	9,120	100%
消耗品費	3,156	スターツアメニティー株式会社	3,156	100%

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

5. 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

2. その他

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

貸借対照表

科目	期別	当期 (平成20年4月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年10月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
資産の部					
I 流動資産					
現金及び預金			451,170	289,548	
信託現金及び信託預金	※1		1,043,264	615,821	
営業未収入金			12,897	4,384	
前払費用			73,782	45,604	
繰延税金資産			631	20	
未収消費税等			35,856	—	
その他流動資産			1,028	508	
流動資産合計			1,618,630	955,888	4.0
II 固定資産					
1.有形固定資産					
信託建物	※1	18,542,181		8,695,912	
減価償却累計額		510,433	18,031,747	296,828	8,399,084
信託構築物	※1	756,265		111,742	
減価償却累計額		29,249	727,016	9,880	101,861
信託工具器具備品	※1	14,889		11,228	
減価償却累計額		1,471	13,418	905	10,323
信託土地	※1		19,653,335		14,269,229
有形固定資産合計			38,425,518	22,780,500	95.8
2.投資その他の資産					
差入敷金保証金			10,000	10,000	
信託差入敷金保証金			403,365	—	
長期前払費用			46,306	10,054	
繰延税金資産			—	897	
その他投資その他の資産			106	—	
投資その他の資産合計			459,777	20,951	0.1
固定資産合計			38,885,296	22,801,451	95.9
III 繰延資産					
投資口交付費			38,053	24,585	
繰延資産計			38,053	24,585	0.1
資産合計			40,541,980	23,781,925	100.0

科目	期別	当期 (平成20年4月30日現在)		前期(ご参考) (平成19年10月31日現在)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
負債の部					
Ⅰ 流動負債					
一年以内返済予定長期借入金 ※1		8,800,000		-	
営業未払金		43,201		11,487	
未払金		204,486		57,843	
未払費用		84,864		57,800	
未払法人税等		704		857	
未払消費税等		-		1,644	
前受金		322		378	
デリバティブ負債		1,553		-	
その他流動負債		136		44	
流動負債合計		9,135,270	22.5	130,055	0.6
Ⅱ 固定負債					
長期借入金 ※1		11,490,000		11,500,000	
信託預り敷金保証金		413,467		231,188	
長期未払金		200,000		-	
デリバティブ負債		-		2,277	
固定負債合計		12,103,467	29.9	11,733,465	49.3
負債合計		21,238,737	52.4	11,863,521	49.9
純資産の部 ※2					
Ⅰ 投資主資本					
1. 出資総額					
出資総額		18,710,915	46.1	11,574,059	48.6
2. 剰余金					
当期末処分利益		593,269		345,725	
剰余金合計		593,269	1.5	345,725	1.5
投資主資本合計		19,304,184	47.6	11,919,784	50.1
Ⅱ 評価・換算差額等					
1. 繰延ヘッジ損益		△ 941		△ 1,380	
評価・換算差額等合計		△ 941	△ 0.0	△ 1,380	△ 0.0
純資産合計		19,303,243	47.6	11,918,404	50.1
負債・純資産合計		40,541,980	100.0	23,781,925	100.0

損益計算書

科目	期別	当期 { 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日 }		前期(ご参考) { 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日 }	
		金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)
1. 営業収益					
貸貸事業収入 ※1		1,480,266	100.0	826,579	100.0
2. 営業費用					
貸貸事業費用 ※1		550,589		252,249	
資産運用報酬		95,084		55,739	
資産保管委託報酬		6,981		5,613	
一般事務委託報酬		24,488		16,760	
役員報酬		2,400		2,400	
その他営業費用		44,111	48.9	26,203	43.4
営業利益金額			51.1		56.6
				756,610	467,613
3. 営業外収益					
受取利息		1,414		822	
還付加算金		-		23	
消費税差額		22,386	1.6	-	0.1
845					
4. 営業外費用					
支払利息		146,088		82,897	
融資関連費用		34,185		22,150	
投資口交付費償却		10,950		6,880	
その他		-	12.9	9,805	14.8
121,734					
経常利益金額			39.8		41.9
				589,187	346,723
5. 特別利益					
土壌汚染対策費受取金 ※2		5,013	0.3	-	-
5,013					
税引前当期純利益金額			40.1		41.9
				594,200	346,723
法人税、住民税及び事業税		987		1,021	
法人税等調整額		1	0.0	0	0.1
1,020					
当期純利益金額			40.1		41.8
				593,211	345,703
前期繰越利益				57	22
当期未処分利益					
				593,269	345,725

投資主資本等変動計算書

当期(自平成19年11月1日 至平成20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	11,574,059	345,725	11,919,784	△ 1,380	11,918,404
当期変動額					
新投資口の発行	7,136,856	—	7,136,856	—	7,136,856
剰余金の分配	—	△ 345,668	△ 345,668	—	△ 345,668
当期純利益金額	—	593,211	593,211	—	593,211
繰延ヘッジ損益	—	—	—	438	438
当期変動額合計	7,136,856	247,543	7,384,399	438	7,384,838
当期末残高	18,710,915	593,269	19,304,184	△ 941	19,303,243

(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19年5月1日 至平成19年10月31日) (単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	11,574,059	369,532	11,943,591	△ 2,970	11,940,620
当期変動額					
剰余金の分配	—	△ 369,509	△ 369,509	—	△ 369,509
当期純利益金額	—	345,703	345,703	—	345,703
繰延ヘッジ損益	—	—	—	1,590	1,590
当期変動額合計	—	△ 23,806	△ 23,806	1,590	△ 22,216
当期末残高	11,574,059	345,725	11,919,784	△ 1,380	11,918,404

(注)金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

科目	期別	前期(ご参考)
	当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕	〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年</p> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>①有形固定資産 同左</p> <p>②長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 なお、平成19年11月22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。 「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19年11月22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、303,696千円であり、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。 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、303,696千円少なく計上され、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>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>

科目	期別	当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕
3. 収益及び費用の計上基準		<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>同左</p>
4. ヘッジ会計の方法		<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③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>④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>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項		<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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 b. 信託建物、信託構築物、 信託工具器具備品、信託土地 c. 信託差入敷金保証金 d. 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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 b. 信託建物、信託構築物、 信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

当期 (平成20年4月30日現在)	前期(ご参考) (平成19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</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>(単位：千円)</td><td></td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,035,067</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>17,814,969</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>725,285</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>13,418</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>19,539,051</td></tr> <tr><td>合計</td><td>39,127,791</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>(単位：千円)</td><td></td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>8,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>11,490,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,290,000</td></tr> </table>	(単位：千円)		信託現金及び信託預金	1,035,067	信託建物	17,814,969	信託構築物	725,285	信託工具器具備品	13,418	信託土地	19,539,051	合計	39,127,791	(単位：千円)		一年以内返済予定長期借入金	8,800,000	長期借入金	11,490,000	合計	20,290,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>(単位：千円)</td><td></td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>607,877</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>8,178,602</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>100,075</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>10,323</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>14,154,945</td></tr> <tr><td>合計</td><td>23,051,824</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>(単位：千円)</td><td></td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>11,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>11,500,000</td></tr> </table>	(単位：千円)		信託現金及び信託預金	607,877	信託建物	8,178,602	信託構築物	100,075	信託工具器具備品	10,323	信託土地	14,154,945	合計	23,051,824	(単位：千円)		長期借入金	11,500,000	合計	11,500,000
(単位：千円)																																											
信託現金及び信託預金	1,035,067																																										
信託建物	17,814,969																																										
信託構築物	725,285																																										
信託工具器具備品	13,418																																										
信託土地	19,539,051																																										
合計	39,127,791																																										
(単位：千円)																																											
一年以内返済予定長期借入金	8,800,000																																										
長期借入金	11,490,000																																										
合計	20,290,000																																										
(単位：千円)																																											
信託現金及び信託預金	607,877																																										
信託建物	8,178,602																																										
信託構築物	100,075																																										
信託工具器具備品	10,323																																										
信託土地	14,154,945																																										
合計	23,051,824																																										
(単位：千円)																																											
長期借入金	11,500,000																																										
合計	11,500,000																																										
<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>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>50,000千円</p>																																										

(損益計算書に関する注記)

当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕																																																																				
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>1,296,717</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>57,686</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>43,499</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>2,081</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>80,280</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,480,266</td></tr> </table> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>87,340</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>42,274</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>59,503</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>27,014</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>18,855</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>9,032</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>233,541</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>73,028</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>550,589</td></tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>929,676</p>	賃貸事業収入		賃料	1,296,717	共益費	57,686	駐車場収入	43,499	付帯収入	2,081	その他賃料収入	80,280	不動産賃貸事業収益合計	1,480,266	賃貸事業費用		管理業務費	87,340	修繕費	42,274	公租公課	59,503	信託報酬	27,014	水道光熱費	18,855	損害保険料	9,032	減価償却費	233,541	その他賃貸事業費用	73,028	不動産賃貸事業費用合計	550,589	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>749,384</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>28,795</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>22,843</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>629</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>24,926</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>826,579</td></tr> </table> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>43,379</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>17,304</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>36,935</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>19,835</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>13,750</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>4,992</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>104,695</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>11,356</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>252,249</td></tr> </table> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p>574,329</p>	賃貸事業収入		賃料	749,384	共益費	28,795	駐車場収入	22,843	付帯収入	629	その他賃料収入	24,926	不動産賃貸事業収益合計	826,579	賃貸事業費用		管理業務費	43,379	修繕費	17,304	公租公課	36,935	信託報酬	19,835	水道光熱費	13,750	損害保険料	4,992	減価償却費	104,695	その他賃貸事業費用	11,356	不動産賃貸事業費用合計	252,249
賃貸事業収入																																																																					
賃料	1,296,717																																																																				
共益費	57,686																																																																				
駐車場収入	43,499																																																																				
付帯収入	2,081																																																																				
その他賃料収入	80,280																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	1,480,266																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	87,340																																																																				
修繕費	42,274																																																																				
公租公課	59,503																																																																				
信託報酬	27,014																																																																				
水道光熱費	18,855																																																																				
損害保険料	9,032																																																																				
減価償却費	233,541																																																																				
その他賃貸事業費用	73,028																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	550,589																																																																				
賃貸事業収入																																																																					
賃料	749,384																																																																				
共益費	28,795																																																																				
駐車場収入	22,843																																																																				
付帯収入	629																																																																				
その他賃料収入	24,926																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	826,579																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	43,379																																																																				
修繕費	17,304																																																																				
公租公課	36,935																																																																				
信託報酬	19,835																																																																				
水道光熱費	13,750																																																																				
損害保険料	4,992																																																																				
減価償却費	104,695																																																																				
その他賃貸事業費用	11,356																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	252,249																																																																				
<p>※2. 土壌汚染対策費受取金は、プロシード西新井の信託受益権取得に係る一般定期借地権設定契約の賃借人の地位継承に伴い、前受益者から継承された賃貸人負担の土壌汚染対策費の受取金です。</p>																																																																					

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕		前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕	
※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	107,977口	発行済投資口数	63,577口

(税効果会計に関する注記)

当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕		前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日 至平成19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 (単位:千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	20
繰延ヘッジ損益	612	繰延ヘッジ損益	897
繰延税金資産合計	631	繰延税金資産合計	917
(繰延税金資産の純額)	631	(繰延税金資産の純額)	917
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	
法定実効税率 (調整)		法定実効税率 (調整)	
	39.39		39.39
支払分配金の損金算入額	△ 39.33	支払分配金の損金算入額	△ 39.27
その他	0.11	その他	0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29

(リース取引に関する注記)

当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕		前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕	
オペレーティングリース (借主側) (単位:千円)		リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	
未経過リース料			
1年以内リース料	80,688		
1年超リース料	3,671,304		
合計	3,751,992		

(関連当事者との取引に関する注記)

当期(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	スターツデベロップメント株式会社	不動産販売業	—	信託受益権の取得	14,664,000	—	—
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産管理業	11.39%	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料 消耗品費 賃料収入等	46,773 42,274 40,566 14,930 9,120 3,156 396,546	営業未払金 信託預り敷金保証金	43,201 96,943
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬 一般事務委託報酬	15,775 24,488	未払金	15,234

(注1) 利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規定等に基づいて、原則、鑑定価格以下により、取得価格を決定しています。なお、その他の利害関係人との取引条件については、市場の実勢に基づき、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高(信託預り敷金保証金を除く)には消費税が含まれています。

前期(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産管理業	9.90%	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料 賃料収入等	23,670 17,304 19,709 7,413 2,313 318,552	営業未払金 信託預り敷金保証金	11,487 91,008
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬 一般事務委託報酬	11,925 16,760	未払金	10,942

(注1) 利害関係人等との取引条件については、市場の実勢に基づき、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高(信託預り敷金保証金を除く)には消費税が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕		前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕	
1口当たり純資産額	178,772円	1口当たり純資産額	187,464円
1口当たり当期純利益金額	5,768円	1口当たり当期純利益金額	5,438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。		同左	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。			

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

当期 〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕		前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕	
当期純利益金額(千円)	593,211	当期純利益金額(千円)	345,703
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	593,211	普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	345,703
期中平均投資口数(口)	102,854	期中平均投資口数(口)	63,577

〔重要な後発事象に関する注記〕

当期 〔自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日〕
<p>該当事項はありません。</p>	<p>1.投資口の追加発行 平成19年11月1日及び平成19年11月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当する目的で、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19年11月22日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は18,710,915,000円、発行済投資口数は107,977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> <p>①発行新投資口数 : 44,400口 ②発行価格 : 1口当たり167,580円 ③発行価格の総額 : 7,440,552,000円 ④発行価額 : 1口当たり160,740円 ⑤発行価額の総額 : 7,136,856,000円 ⑥払込期日 : 平成19年11月22日 ⑦分配金起算日 : 平成19年11月1日</p> <p>2.資金の借入れ 平成19年11月30日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 【タムローン】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>②借入金額 : 8,790百万円 ③利率 : 1.50917% ④借入実行日 : 平成19年11月30日 ⑤返済期日 : 平成22年11月30日 ⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>3.資産の取得 本投資法人では、第4期末(平成19年10月31日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①プロシード西新井 (A)アルティア棟(B)オザリア棟 (C)集会所棟(D)保育所棟</p> <p>(取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 5,172,000千円 取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号 用途 : (A)共同住宅・事務所・店舗 (B)共同住宅 (C)集会所 (D)保育所 面積 : 土地9,900.04㎡ 建物 (A)18,209.50㎡ (B)2,708.13㎡ (C)485.24㎡ (D)606.11㎡ 合計22,008.98㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)14階建・(B)10階建 鉄骨造陸屋根 (C)2階建・(D)2階建 建築時期 : 平成19年7月20日 総賃貸可能面積 : 19,890.60㎡</p> <p>②プロシード調布 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 460,500千円 取得日 : 平成19年11月30日</p>

当期 〔自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日〕
<p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都調布市布田一丁目28番4号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地164.01㎡ 建物895.46㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期 : 平成19年2月17日 総賃貸可能面積 : 764.48㎡</p> <p>③プロシードTX六町 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 156,800千円 取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都足立区東保木間一丁目16番17号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地361.00㎡ 建物564.17㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年6月21日 総賃貸可能面積 : 518.31㎡</p> <p>④プロシード中河原(A)一番館(B)二番館 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 1,141,000千円 取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都府中市分梅町五丁目10番1号 用途 : (A)共同住宅・店舗(B)共同住宅 面積 : 土地3,346.69㎡ 建物 (A)1,930.18㎡ (B)1,350.36㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)5階建(B)3階建 建築時期 : 平成1年4月1日 総賃貸可能面積 : 3,061.94㎡</p> <p>⑤プロシード大泉学園 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 268,300千円 取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都練馬区東大泉四丁目19番6号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地330.67㎡ 建物616.52㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年11月26日 総賃貸可能面積 : 483.43㎡</p> <p>⑥プロシード千歳烏山 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 289,600千円 取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地314.41㎡ 建物489.96㎡ 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12月8日 総賃貸可能面積 : 449.96㎡</p>	

当期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自 平成19年5月1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
	⑦プロシード三鷹 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 477,200千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地495.88㎡ 建物949.44㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 昭和63年12月16日 総賃貸可能面積 : 739.48㎡
	⑧プロシード柏エースト (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 732,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県柏市柏三丁目8番19号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地452.56㎡ 建物1,491.01㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期 : 平成19年2月13日 総賃貸可能面積 : 1,279.93㎡
	⑨プロシード柏ノール (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 689,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県柏市柏五丁目8番17号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地495.23㎡ 建物1,676.31㎡ 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19年2月13日 総賃貸可能面積 : 1,391.55㎡
	⑩プロシード行徳駅前 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 331,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地174.00㎡ 建物742.50㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期 : 平成19年9月4日 総賃貸可能面積 : 659.68㎡
	⑪プロシード船橋本町 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 531,700千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県船橋市本町六丁目19番18号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地389.74㎡ 建物1,217.18㎡ 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18年7月19日

当期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自 平成19年5月1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
	総賃貸可能面積 : 996.44㎡ ⑫プロシード西川口 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 881,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 埼玉県川口市並木四丁目2番18号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地533.81㎡ 建物2,123.24㎡ 構造・階数 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期 : 平成19年2月10日 総賃貸可能面積 : 1,630.24㎡
	⑬プロシード弘明寺 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 552,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県横浜市中区中里一丁目4番12号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地801.63㎡ 建物1,505.86㎡ 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5月12日 総賃貸可能面積 : 1,218.81㎡
	⑭プロシード鶴ヶ峰 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 356,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地768.10㎡ 建物941.76㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 建築時期 : 平成3年3月12日 総賃貸可能面積 : 855.00㎡
	⑮プロシード相模大塚 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 234,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県大和市桜森二丁目13番5号 用途 : 居宅・車庫・管理室・駐輪場 面積 : 土地664.00㎡ 建物820.12㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年4月5日 総賃貸可能面積 : 741.24㎡
	⑯プロシード新栄 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 792,500千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地424.86㎡ 建物2,483.99㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建

当期 〔自平成19年11月1日〕 〔至平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日〕 〔至平成19年10月31日〕
	建築時期 : 平成19年2月28日 総賃貸可能面積 : 1,958.44㎡ ⑰ プロシード千代田 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 309,300千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地224.33㎡ 建物1,084.85㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 建築時期 : 平成19年3月20日 総賃貸可能面積 : 922.40㎡ ⑱ プロシード福岡高宮 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 453,600千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号 用途 : 店舗・共同住宅 面積 : 土地338.62㎡ 建物1,425.05㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期 : 平成19年3月12日 総賃貸可能面積 : 1,312.29㎡ ⑲ プロシード大濠公園 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 452,800千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地370.08㎡ 建物1,187.75㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根7階建 建築時期 : 平成9年3月21日 総賃貸可能面積 : 1,128.92㎡ ⑳ プロシード水戸 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 383,700千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 茨城県水戸市大町三丁目4番14号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地352.77㎡ 建物1,345.71㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造合金メッキ銅板ぶき8階建 建築時期 : 平成19年1月7日 総賃貸可能面積 : 1,223.83㎡

金銭の分配に係る計算書

期別 科目	当期 〔自平成19年11月1日〕 〔至平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自平成19年5月1日〕 〔至平成19年10月31日〕
I 当期未処分利益	593,269,724円	345,725,882円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	593,225,638円 (5,494円)	345,668,149円 (5,437円)
III 次期繰越利益	44,086円	57,733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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる593,225,638円を利益分配金として分配することいたしました。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、当期未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345,668,149円を利益分配金として分配することいたしました。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。

独立監査人の監査報告書

平成 20 年 6 月 12 日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 長澤正浩

指定社員 公認会計士 浅野俊治

指定社員 公認会計士 貞廣篤典

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の平成19年11月1日から平成20年4月30日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科目	当期	前期(ご参考)
	〔自平成19年11月1日 至平成20年4月30日〕	〔自平成19年5月1日 至平成19年10月31日〕
	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	594,200	346,723
減価償却費	233,541	104,695
投資口交付費償却	10,950	6,880
受取利息	△ 1,414	△ 822
支払利息	146,088	82,897
営業未収入金の増加・減少額	△ 8,513	510
前払費用の増加・減少額	△ 28,177	2,970
未収消費税等の増加・減少額	△ 35,856	8,077
未払消費税等の増加・減少額	△ 1,644	1,644
営業未払金の増加・減少額	31,714	646
未払金の増加・減少額	43,592	△ 6,508
長期前払費用の増加・減少額	△ 36,252	21,509
その他	△ 15,380	693
小計	932,849	569,921
利息の受取額	1,414	822
利息の支払額	△ 119,024	△ 75,028
法人税等の支払額	△ 1,140	△ 1,069
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,099	494,644
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 15,578,559	△ 91,243
差入敷金保証金の差入による支出	△ 403,365	—
信託預り敷金保証金の収入	226,082	13,865
信託預り敷金保証金の支出	△ 28,906	△ 17,333
その他投資資産の増加・減少額	△ 106	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 15,784,854	△ 94,712
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入	8,790,000	—
投資口の発行による収入	7,136,856	—
投資口交付費による支出	△ 24,418	—
分配金の支払額	△ 342,618	△ 367,364
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,559,818	△ 367,364
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	589,063	32,568
V 現金及び現金同等物の期首残高	905,370	872,801
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	1,494,434	905,370

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

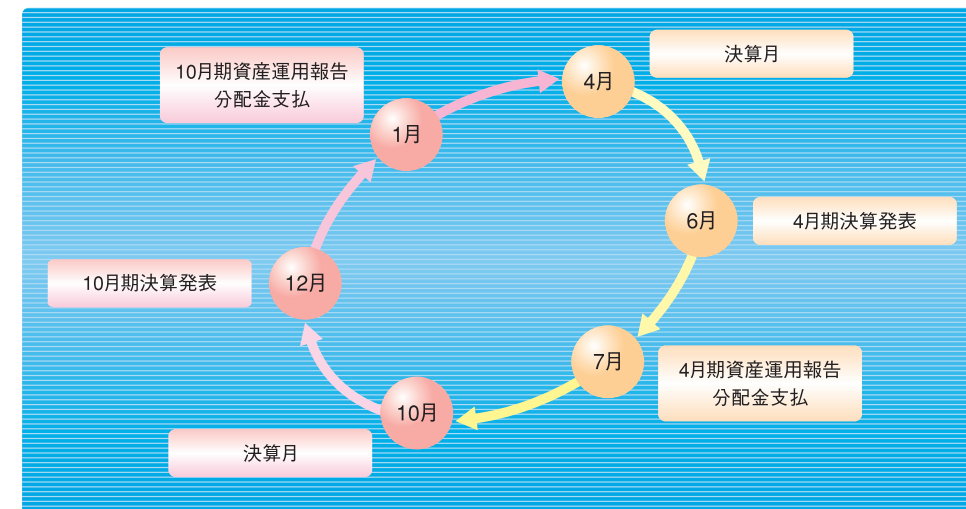
科目	期別 当期 〔自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日〕
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

	当期 〔自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日〕	前期(ご参考) 〔自 平成19年5月1日 至 平成19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	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び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20年4月30日現在)	(単位:千円) (平成19年10月31日現在)
現金及び預金	451,170	現金及び預金 289,548
信託現金及び信託預金	1,043,264	信託現金及び信託預金 615,821
現金及び現金同等物	<u>1,494,434</u>	現金及び現金同等物 <u>905,370</u>

投資主インフォメーション

年間スケジュール(予定)



ホームページのご案内

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

住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方は、お取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部(0120-78-2031)へご連絡下さい。

分配金について

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

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、中央三井信託銀行証券代行部(0120-78-2031)へご連絡下さい。