

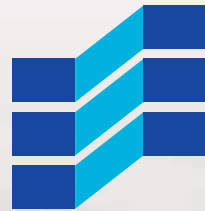
スターツプロシード投資法人

第3期 資産運用報告

自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日

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





Starts Proceed Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

プロシード (proceed) は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「前進する」、「続行する」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。

平素はスタートプロシード投資法人およびスタート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、このたび本投資法人は、第3期(平成19年4月期)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3期の営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、平成18年11月に公募増資を行い、新たに16物件を加えた52物件で運用を開始致しました。さらに、平成19年2月に余剰資金を利用して1物件の取得を行い、合計53物件で当期末を迎えました。その間、外部成長と並行して稼働率の上昇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3期は営業収益836百万円、経常利益金額370百万円、当期純利益金額369百万円を計上し、分配金は、投資一口当たり5,812円となりました。

第4期以降も、最も賃貸需要層の多い中堅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。

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



スタートプロシード投資法人
執行役員
スタートア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3期(平成18年11月1日～平成19年4月30日)	
営業収益	836百万円
経常利益金額	370百万円
当期純利益金額	369百万円
総資産額	23,804百万円
純資産額	11,940百万円
一口当たり分配金 5,812円	

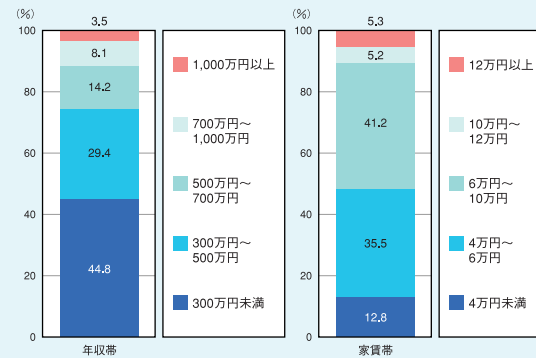
本投資法人の特色

■ 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。

□ 民営借家の家賃は、約89%の世帯が10万円以下

図-1 民営借家（非木造）における世帯年収と家賃の割合比率



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

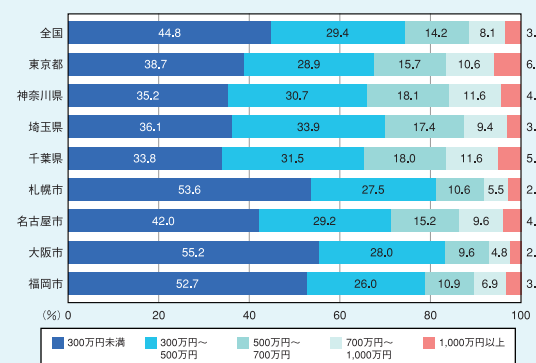
本投資法人では、民営借家(非木造)に住む世帯の世帯年収及び月額家賃の関に注目しております。

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、民営借家(非木造)に住む世帯の約89%が月額家賃10万円未満となっています。

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

□ 民営借家に住む世帯の約88%が世帯年収700万円未満

図-2 民営借家（非木造）における世帯年収別割合の地域比較



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

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

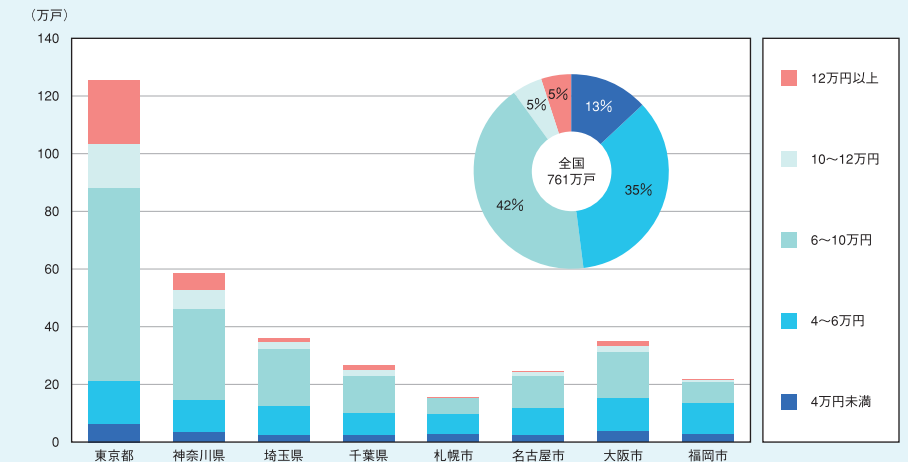
＜首都圏＞	＜政令指定都市＞
・東京都 83.3%	・札幌市 91.7%
・神奈川県 84.0%	・名古屋市 86.4%
・埼玉県 87.4%	・大阪市 92.8%
・千葉県 83.3%	・福岡市 89.6%

首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)の場合は、概ね85%前後が世帯収入700万円未満であるといえます。一方、地方都市の中心地にあたる政令指定都市では、大阪市の92.8%を筆頭に、首都圏に比べて、世帯収入700万円未満の割合が総じて5ポイント程度高いことがわかります。

□ 首都圏の民営借家の最大家賃帯は「6万円～10万円」

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

図-3 民営借家（非木造）の家賃帯別戸数



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

□ 賃貸住宅市場を反映したポートフォリオの構築

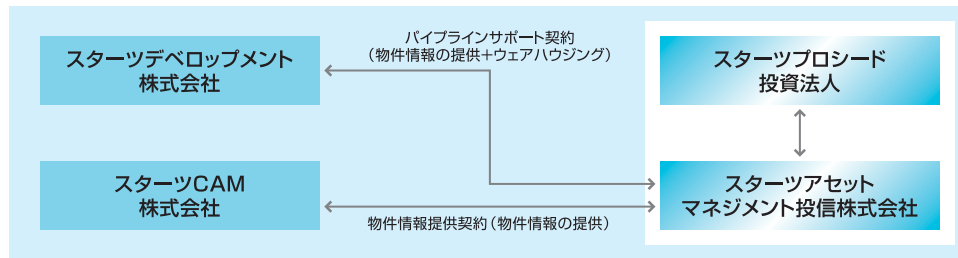
＜ポートフォリオの関り別平均賃料＞

タイプ	平均賃料(円/戸)
シングルタイプ	75,609
DINKSタイプ	87,210
ファミリータイプ	117,676
その他	195,819
全体平均	87,337

最も需要層の多い
中堅所得者向けの
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、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料と共益費、空室の部屋に関しては募集中の賃料と共益費を、各タイプ別に合計した数値を記載しています。
(注2) 「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗・事務所部分を指しています。

外部成長戦略



物件情報の提供

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

ウェアハウジング

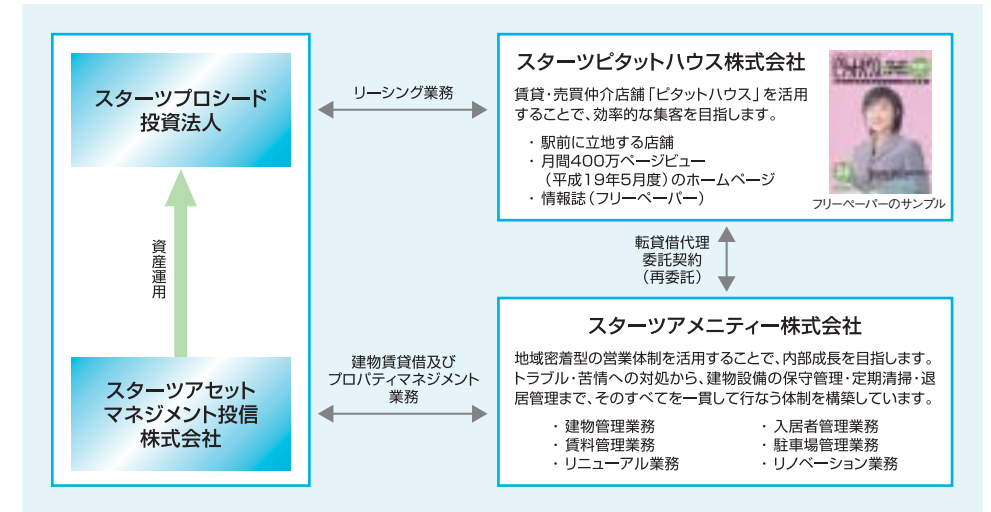
開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタート開発株式会社が取得予定資産を保有します。

開発ノウハウの有効活用

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

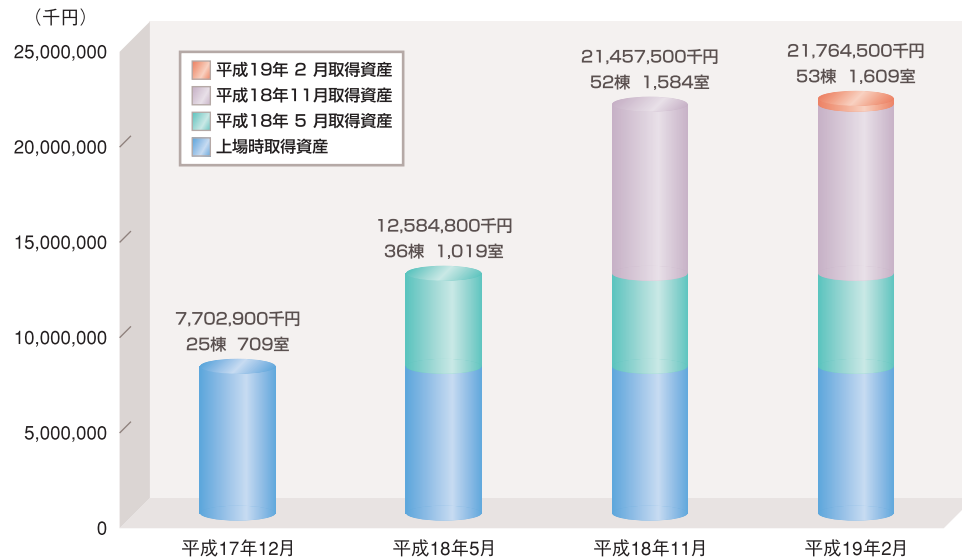
内部成長戦略

■ スターツアメ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「ピタットハウス」が担うリーシング業務

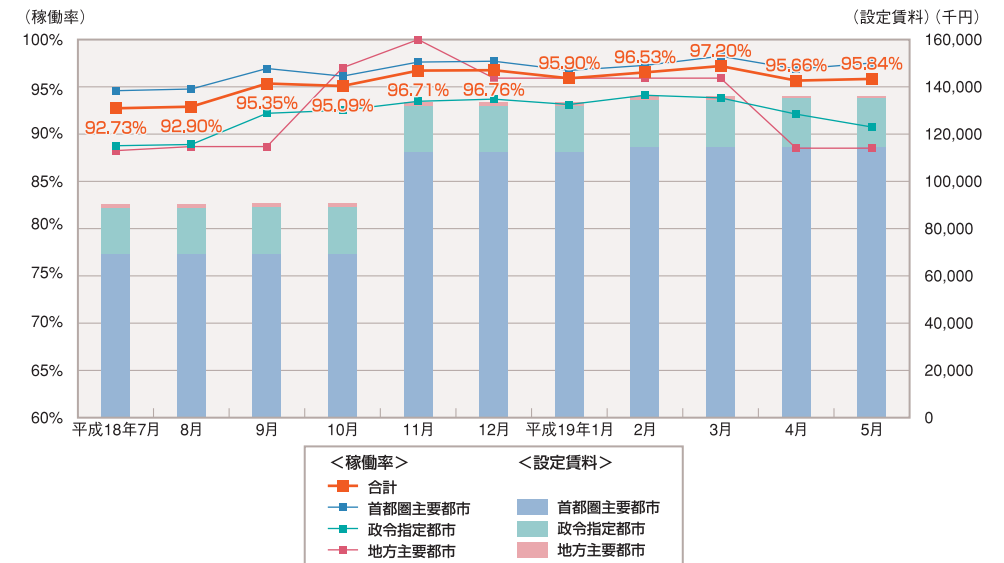


■ ポートフォリオの資産規模の推移

以下のグラフは、取得済資産53物件にかかる取得価格の累計の推移を表したものです。



■ 稼働率と設定賃料の推移

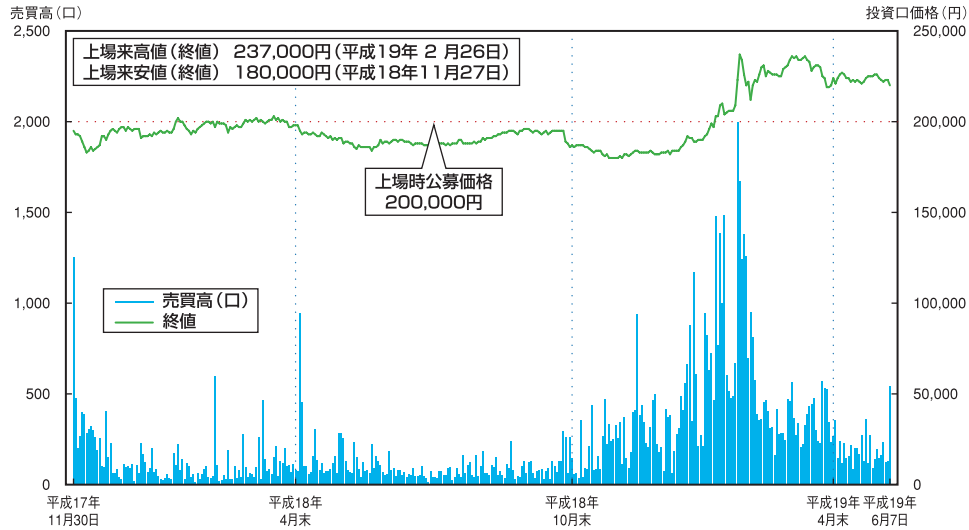


(注)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

投資口の状況

投資口価格の推移

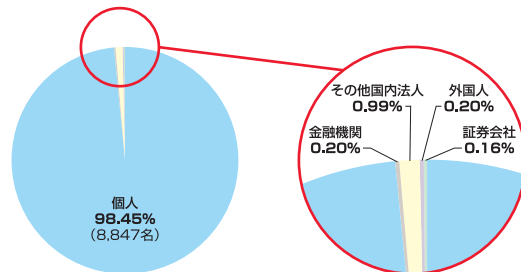
平成17年11月30日(上場日)から平成19年6月7日までのJASDAQ証券取引所における本投資法人投資口の価格(注)、売買高の推移(日単位)は以下の通りです。



(注) 投資口の価格は終値ベースで記載しています。

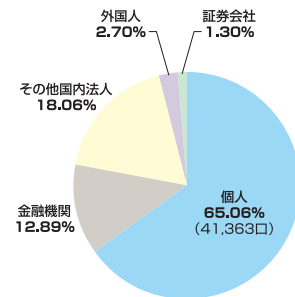
投資主の状況 第3期末 (平成19年4月30日現在)

投資主数
(8,986名)



(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。

投資口数
(63,577口)



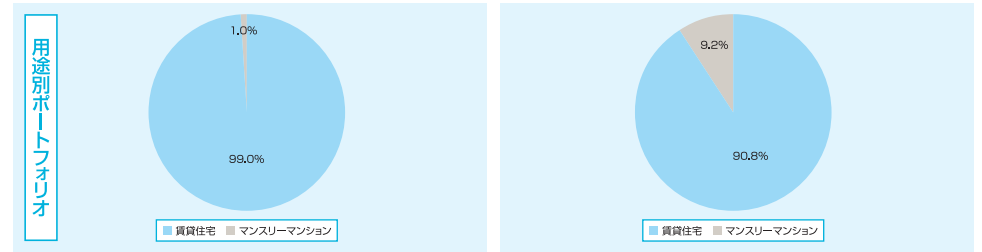
ポートフォリオデータ

第2期末 (平成18年10月31日現在)

取得価格	12,584,800千円
物件数	36物件

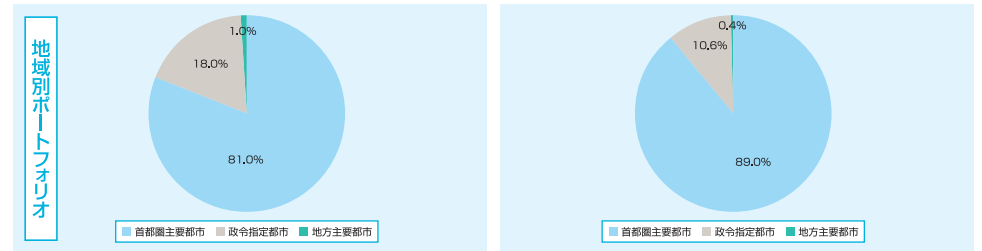
第3期末 (平成19年4月30日現在)

取得価格	21,764,500千円
物件数	53物件



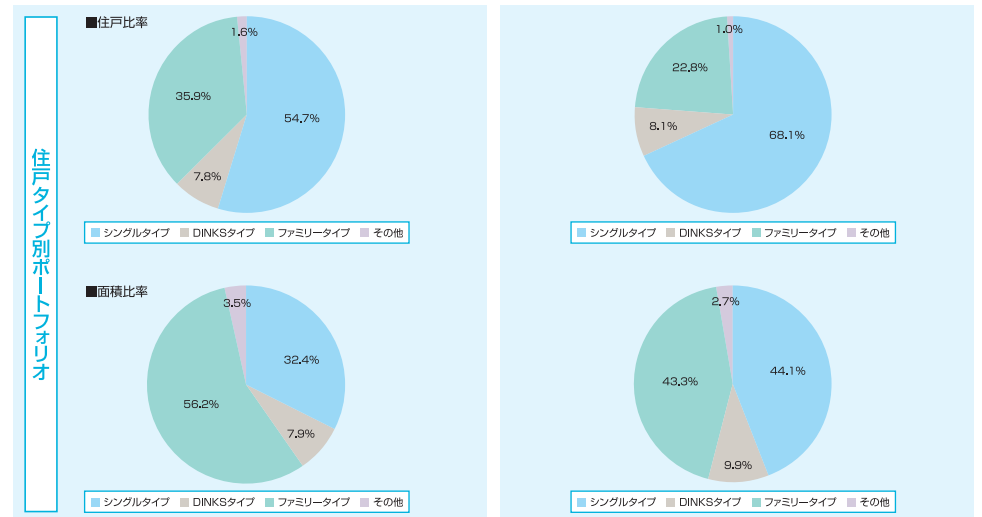
(注1) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。

(注2) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の用途別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。



(注1) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

(注2) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の地域別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。



(注1) 住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくものとします。

(注2) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において、住戸タイプ区分別の面積比率が一定の期間目標値と乖離する場合があります。

物件一覧

第3期末(平成19年4月30日現在)保有物件

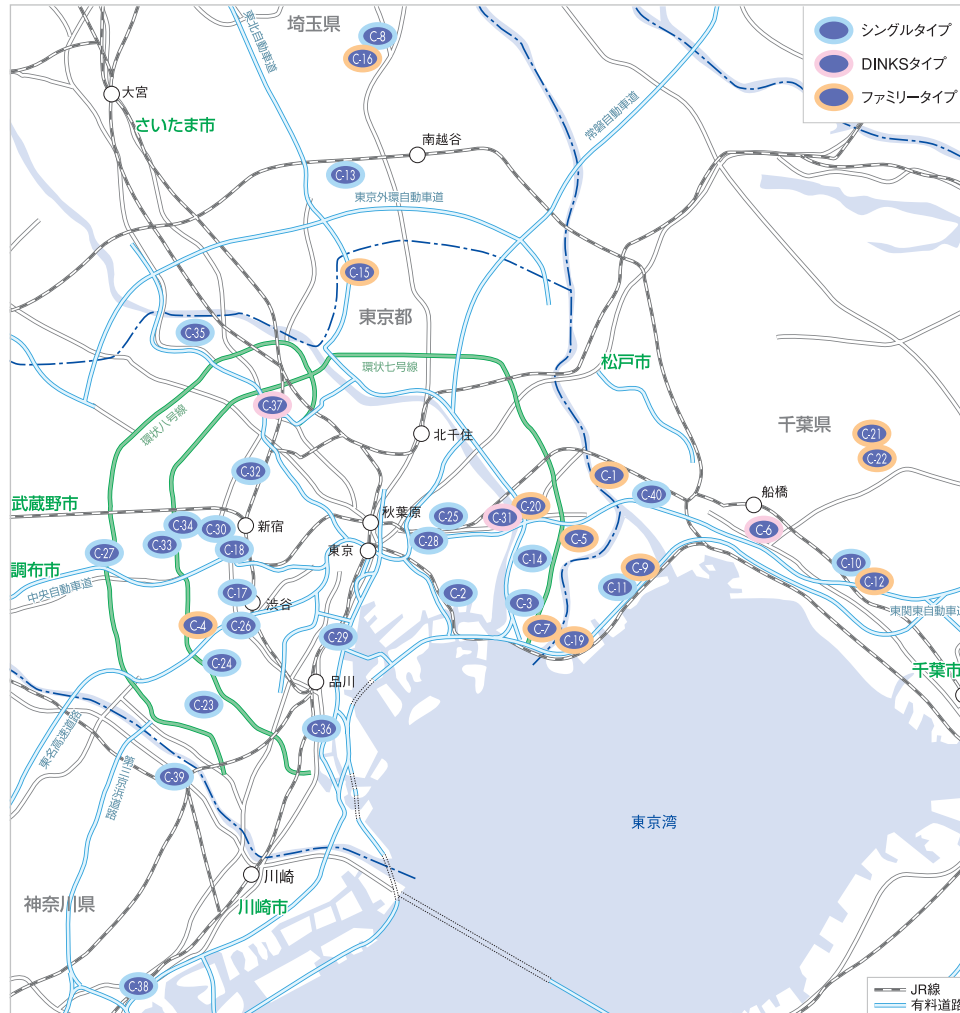
		物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸可能 面積(注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸 可能戸数 (注3)(戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月
1	C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	4.94	3,322.17	3,224.30	50	41	97.05	15.7	平成9年4月
2	C-2	αネクスト東陽町第1	東京都	646,700	2.97	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00	14.3	平成15年1月
3	C-3	αネクスト葛西	東京都	688,700	3.16	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00	13.9	平成15年3月
4	C-4	ブレイス三軒茶屋	東京都	555,900	2.55	1,016.75	810.60	9	8	79.72	14.5	平成2年6月
5	C-5	ガナドール瑞江	東京都	602,600	2.77	2,076.68	1,926.06	28	22	92.75	14.3	平成3年6月
6	C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県	419,900	1.93	1,673.19	1,626.49	31	1	97.21	16.3	平成3年6月
7	C-7	ベイグラデ南葛西	東京都	303,500	1.39	1,045.28	974.38	16	7	93.22	16.3	平成5年3月
8	C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200	1.19	1,344.74	1,282.38	43	10	95.36	12.2	平成3年5月
9	C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	1.45	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	1.28	963.00	963.00	34	3	100.00	12.5	平成1年2月
11	C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300	1.32	838.95	812.90	26	6	96.89	16.7	平成2年2月
12	C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400	1.03	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	0.95	648.11	627.11	30	14	96.76	14.8	平成5年3月
14	C-14	αネクスト船堀第4	東京都	226,100	1.04	479.52	459.54	24	1	95.83	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	0.78	860.55	745.81	15	10	86.67	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	0.40	695.81	695.81	12	4	100.00	14.2	平成3年4月
17	C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	4.31	890.22	870.09	40	6	97.74	11.8	平成17年11月
18	C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	2.29	527.88	408.57	26	0	77.40	13.1	平成17年7月
19	C-19	ハレス浦安	千葉県	431,400	1.98	1,786.58	1,786.58	21	8	100.00	12.2	平成4年6月
20	C-20	ワコレ新小岩II	東京都	465,200	2.14	1,629.07	1,629.07	27	9	100.00	19.2	平成3年3月
21	C-21	サンフォレストI	千葉県	383,600	1.76	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	1.56	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	3.63	808.65	808.65	37	2	100.00	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	3.55	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	1.56	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	2.14	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	2.09	680.50	680.50	29	1	100.00	12.2	平成16年1月
28	C-28	プロシード両国	東京都	443,900	2.04	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	7.06	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	2.94	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	1.56	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	1.03	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	3.41	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	1.27	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	1.30	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	4.34	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	2.45	1,206.90	1,206.90	30	0	100.00	11.1	平成1年6月
38	C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	1.11	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	2.92	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	1.41	602.39	577.69	25	3	95.90	8.7	平成16年1月
首都圏主要都市小計(a)				19,371,100	89.00	41,360.11	40,067.72	1,254	249	96.88	-	

		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
41	G-1	αネクスト本通	北海道	386,000	1.77	2,624.93	2,348.80	67	37	89.48	12.6	平成1年3月
42	G-2	αネクスト札幌第17	北海道	233,700	1.07	1,183.47	1,038.01	34	5	87.71	13.5	平成2年10月
43	G-3	αネクスト札幌第18	北海道	204,900	0.94	1,453.27	1,414.60	28	16	97.34	11.7	平成3年10月
44	G-4	αネクスト元町	北海道	148,700	0.68	1,120.81	989.43	35	9	88.28	14.0	平成3年2月
45	G-5	αネクスト札幌第4	北海道	85,500	0.39	907.29	907.29	19	6	100.00	12.1	平成2年12月
46	G-6	αネクスト福岡第2	福岡県	85,000	0.39	415.30	349.35	19	0	84.12	1.2	平成3年7月
47	G-7	αネクスト福岡第1	福岡県	81,300	0.37	411.50	303.25	19	0	73.69	1.2	平成3年5月
48	G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	1.85	1,101.56	1,077.18	44	6	97.79	12.8	平成18年3月
49	G-9	कोरोレ	福岡県	208,500	0.96	1,140.00	1,068.75	16	16	93.75	2.3	平成10年2月
50	G-10	αネクスト那珂川	福岡県	150,400	0.69	1,414.96	1,274.78	38	21	90.09	0.6	平成2年7月
51	G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	1.26	619.68	619.68	10	8	100.00	12.2	平成18年3月
52	G-12	αネクスト東大畑	新潟県	53,100	0.24	296.61	296.61	9	4	100.00	10.4	平成3年11月
政令指定都市小計(b)				2,315,500	10.64	12,689.38	11,687.73	338	128	92.11	-	
53	R-1	αネクスト松山第3	愛媛県	77,900	0.36	695.06	615.18	17	8	88.51	13.0	平成3年8月
地方主要都市小計(c)				77,900	0.36	695.06	615.18	17	8	88.51	-	
(b)+(c)=(d)				2,393,400	11.00	13,384.44	12,302.91	355	136	91.92	-	
ポートフォリオ総合計((a)+(d))				21,764,500	100.00	54,744.55	52,370.63	1,609	385	95.66	-	

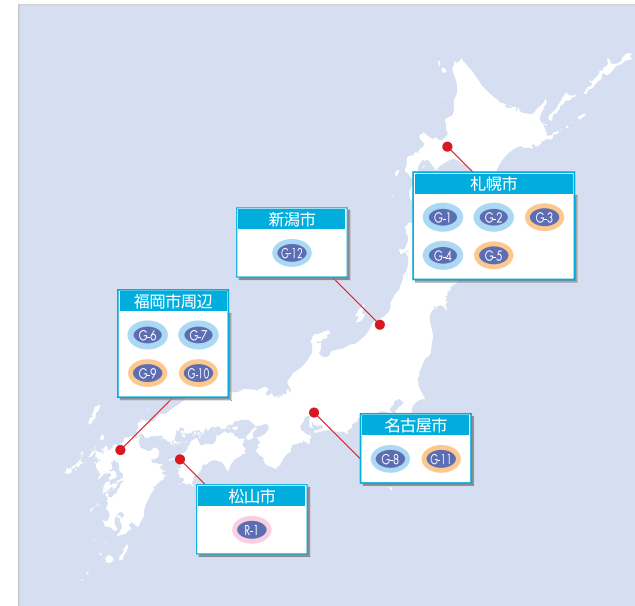
- (注1)「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。
(注2)「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「バス・スルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積を、「バス・スルー及び固定賃料」及び「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積をそれぞれ記載しています。
(注3)「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
(注4)「稼働率」には、平成19年4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位を四捨五入しています。
(注5)平成19年2月に取得した「C-40 プロシード本八幡」を除く52物件のポートフォリオPMLは8.1%となっております。

ポートフォリオマップ

■ 首都圏主要都市



■ 政令指定都市・地方主要都市



■ 取得済資産 53物件

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> C-1 第1パークハウス C-2 αネクスト東陽町第1 C-3 αネクスト葛西 C-4 プレイス三軒茶屋 C-5 ガナドル瑞江 C-6 リバーサイドヨロズヤ C-7 ベイグランデ南葛西 C-8 αネクストせんげん台第3 C-9 サンハイツ行徳 C-10 αネクスト本郷第6 C-11 ヴィラージュ南行徳 C-12 スカイホーム本郷 C-13 フィエルテ東川口 C-14 αネクスト船堀第4 C-15 ライフステージゴールド C-16 αネクストせんげん台第2二番館 C-17 プロシード松濤 C-18 プロシード参宮橋 | <ul style="list-style-type: none"> C-19 バレス浦安 C-20 ワコレ新小岩II C-21 サンフォレストI C-22 サンフォレストII C-23 プロシード都立大学 C-24 プロシード都立大学II C-25 プロシード本所吾妻橋 C-26 プロシード目黒青葉台 C-27 プロシード杉並宮前 C-28 プロシード両国 C-29 プロシード三田 C-30 プロシード中野新橋 C-31 プロシード亀戸 C-32 プロシード高田馬場 C-33 プロシード新高円寺 C-34 プロシード高円寺南 C-35 プロシード蓮根 C-36 プロシード大井町 | <ul style="list-style-type: none"> C-37 プロシード十条 C-38 プロシード白楽 C-39 プロシード新丸子 C-40 プロシード本八幡 G-1 αネクスト本通 G-2 αネクスト札幌第17 G-3 αネクスト札幌第18 G-4 αネクスト元町 G-5 αネクスト札幌第4 G-6 αネクスト福岡第2 G-7 αネクスト福岡第1 G-8 プロシード太閤通 G-9 コローレ G-10 αネクスト那珂川 G-11 プロシード穂波町 G-12 αネクスト東大畑 R-1 αネクスト松山第3 |
|--|---|---|

主要な第3期取得物件

本投資法人では、第3期中に17物件を新たに取得致しました。

C-25 プロシード本所吾妻橋



本投資法人とパイプラインサポート契約を締結しているスタートデベロップメント株式会社が、用地取得から企画開発を行い、スタートCAM株式会社がスタートグループの賃貸住宅開発ノウハウを傾注して建設を行いました。

■建物の特徴

- 全室角住戸
- セキュリティの高い内部廊下
- 壁面全面に渡る収納
- オートロック・防犯カメラ設置
- カードキーシステム採用
- 充実した水周り

■物件概要

所在地	東京都墨田区東駒形四丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	200.49㎡
延床面積	662.27㎡
総賃貸可能戸数	19
総賃貸可能駐車台数	0



壁面が全面収納となっている室内



オートロックの付いた明るいエントランス

C-24 プロシード都立大学Ⅱ



所在地	東京都目黒区平町一丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	420.14㎡
延床面積	1,002.09㎡
総賃貸可能戸数	36
総賃貸可能駐車台数	2

C-28 プロシード両国



所在地	東京都墨田区緑一丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	255.90㎡
延床面積	870.55㎡
総賃貸可能戸数	27
総賃貸可能駐車台数	5

C-29 プロシード三田



所在地	東京都港区芝二丁目
構造 / 階数	RC/10F
敷地面積	410.34㎡
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

第2期以前に取得した主要な資産



C-1 第1パークハウス

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



C-18 プロシード参宮橋

所在地	東京都渋谷区代々木三丁目
構造 / 階数	RC/7F
敷地面積	221.93m ²
延床面積	605.19m ²
総賃貸可能戸数	26
総賃貸可能駐車台数	0



C-4 プレイス三軒茶屋

所在地	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目
構造 / 階数	RC/6F (B1)
敷地面積	448.91m ²
延床面積	1,230.60m ²
総賃貸可能戸数	9
総賃貸可能駐車台数	8



G-8 プロシード太閤通

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



C-17 プロシード松濤

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



G-9 コローレ

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

I. 投資法人の概要

資産運用会社の概要

■ 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	スタートアップ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

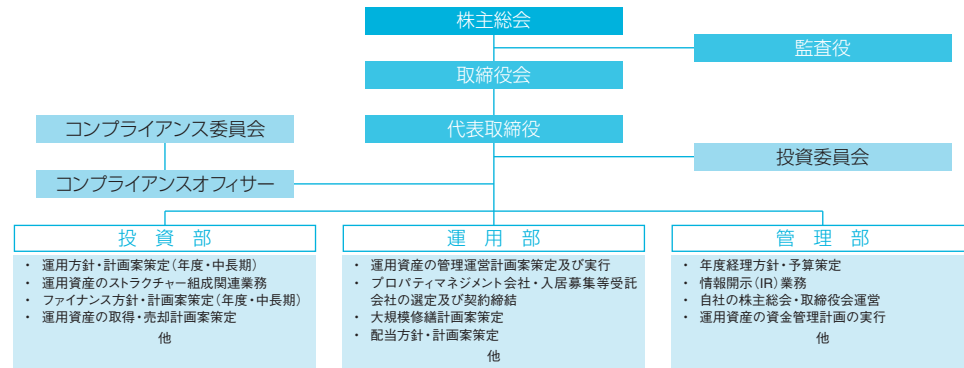
平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)

■ 株主構成

株主	住所	所有株式数	比率 ^(注)
スタートアップ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%
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目3番9号 西川ビル	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。

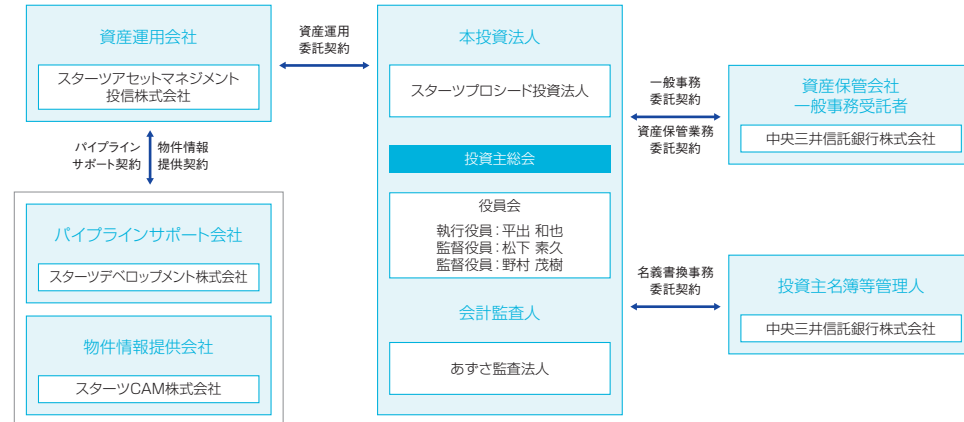
■ 組織図



投資法人の概要

■ 名称 スタートプロシード投資法人

■ 投資法人の概要



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間	単位	第1期	第2期	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
営業収益	百万円	311	564	836
(うち賃貸事業収入)	百万円	(311)	(564)	(836)
営業費用	百万円	156	295	368
(うち賃貸事業費用)	百万円	(105)	(198)	(249)
営業利益金額	百万円	154	269	468
経常利益金額	百万円	92	219	370
当期純利益金額(a)	百万円	90	218	369
総資産額(b)	百万円	8,484	14,039	23,804
純資産額(c)	百万円	4,350	7,149	11,940
出資総額	百万円	4,259	6,930	11,574
発行済投資口数(d)	口	22,377	36,877	63,577
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	194,396	193,875	187,814
分配総額(e)	百万円	90	218	369
1口当たり分配金額(e) / (d)	円	4,061	5,927	5,812
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,061)	(5,927)	(5,812)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注2)	%	1.1 (2.7)	1.9 (3.9)	2.0 (3.9)
自己資本利益率(注2)	%	2.1 (5.1)	3.8 (7.5)	3.9 (7.8)
自己資本比率(c) / (b)	%	51.3	50.9	50.2
配当性向(注1)(e) / (a)	%	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】				
投資物件数	件	25	36	53
総賃貸可能戸数(注3)	戸	709	1,019	1,609
総賃貸可能面積	m ²	28,706.41	42,055.23	54,744.55
期末稼働率(注3)	%	93.8	95.1	95.7
当期減価償却費	百万円	34	66	101
当期資本的支出額	百万円	0	31	43
賃貸NOI(Net Operating Income)(注2)	百万円	241	432	689
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注2)	円	5,613	7,722	7,416
FFO倍率(注2)	倍	14.5	12.2	15.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注2)	倍	9.5	9.5	7.8
金利償却前当期純利益	百万円	140	318	540
支払利息	百万円	14	33	68
有利子負債総額	百万円	3,920	6,620	11,500
期末総資産有利子負債比率	%	46.2	47.2	48.3
当期運用日数(注2)	日	151	184	181

(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(賃貸事業収入 - 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セットマネジメント投信株式会社に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）への投資を運用の中心としております。また、スタートアメンティエ株式会社、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。

(2) 投資環境と運用実績

① 投資環境

(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ま。

(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は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ま。

(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。

② 運用状況

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。

(3) 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。

(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5,812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)

(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口当たり発行価額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。

【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
決算年月	平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月
最 高	203,000円	199,000円	237,000円
最 低	183,000円	184,000円	180,000円

4 分配金等の実績

当期（第3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5,812円となりました。

期	第1期	第2期	第3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
当期末処分利益総額	90,876千円	218,586千円	369,532千円
利益留保額	3千円	16千円	22千円
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）
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）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	— 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

(1) 投資環境

引きつづき不動産投資市場が拡大基調にある中、投資用物件の取得競争は激しさを増し、首都圏のみならず大阪、名古屋はいうまでもなく、地方の中核都市までもその影響は及んできております。併せて賃貸住宅市場においても新築物件が大量に供給される中、稼働率を上げるために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る。

(2) 運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

本投資法人が運用を委託している資産運用会社が、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持つ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、不動産業他社とのネットワークの構築により情報ルートの強化・拡大を図りながら、優良投資用不動産の獲得に努めてまいります。

b. 内部成長戦略

(i) スターツアメニティー株式会社による管理運営コストの削減

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

スタートピタットハウス株式会社は、入居募集用店舗網を有するスタートグループにおいてリーシング業務を行う会社であり、スタートアメニティー株式会社がスタートピタットハウス株式会社との間の転賃借代理委託契約に基づきスタートピタットハウス株式会社にプロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を再委託し、効率的な集客等による稼働率の上昇を目指します。

スタートピタットハウス株式会社がリーシングを行うことで、店舗網の大きさを活かした相互顧客紹介や多様な情報媒体によるメディアミックスでの募集体制、テレビコマーシャルや看板等による宣伝広告、ホスピタリティーを重視した募集店舗スタッフ、24時間365日の自社内クレーム対応体制等によって、稼働率の上昇を目指します。こうした地域に密着した地道な活動を引続き行いながら、内部成長に努めてまいります。

(3) 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。

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
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
発行する投資口の総数	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
出資総額	4,259百万円	6,930百万円	11,574百万円
投資主数	4,461人	6,852人	8,986人

2 投資口に関する事項

平成19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	6,300	9.90
スタートコーポレーション株式会社	2,667	4.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,205	3.46
株式会社南日本銀行	1,807	2.84
資産管理サービス信託銀行（証券投資信託口）	1,722	2.70
日本証券金融株式会社	573	0.90
福岡県医師信用組合	500	0.78
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	456	0.71
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビーエルシー	443	0.69
知多信用金庫	442	0.69
—（注2）	392	0.61
マネックス証券株式会社自己	330	0.51
メロンバンク エービーエヌ アムロ グローバル カストディ エヌ ブイ	301	0.47
大和生命保険株式会社	300	0.47
—（注2）	250	0.39
丸高株式会社	250	0.39
—（注2）	250	0.39
東亞貿易株式会社	240	0.37
—（注2）	200	0.31
株式会社テン・アローズ	200	0.31
バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	200	0.31
合計	20,028	31.50

（注1）発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てて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19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	スターツアセットマネジメント投信株式会社 代表取締役	1,200
監督役員	松下 素久	公認会計士 松下公認会計士事務所 エヌ・イー ケムキャット株式会社 非常勤監査役	600
監督役員	野村 茂樹	弁護士 奥野総合法律事務所 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事	600
会計監査人	あずさ監査法人	—	15,900

(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10,900千円が含まれています。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19年4月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第2期 (平成18年10月31日現在)		第3期 (平成19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	10,536	75.1	20,270	85.2
	政令指定都市	2,401	17.1	2,439	10.3
	地方主要都市	141	1.0	83	0.3
小計		13,079	93.2	22,793	95.8
預金・その他の資産		959	6.8	1,010	4.2
資産総額計		14,039	100.0	23,804	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19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)	総賃貸 可能面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸事業 収入比率(%) (注4)	主たる用途
C-29	プロシード三田	1,576	1,500.57	1,500.57	100.00	5.2	共同住宅
C-1	第1パークハウス	1,105	3,322.17	3,224.30	97.05	6.0	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,000	959.00	959.00	100.00	3.0	共同住宅
C-17	プロシード松濤	960	890.22	870.09	97.74	3.4	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	809	808.65	808.65	100.00	2.9	共同住宅
C-24	プロシード都立大学II	806	831.74	831.74	100.00	2.4	共同住宅
C-33	プロシード新高円寺	786	1,040.24	1,040.24	100.00	2.8	共同住宅
C-3	αネクスト葛西	702	1,243.80	1,243.80	100.00	3.6	共同住宅
C-30	プロシード中野新橋	678	849.08	849.08	100.00	2.4	共同住宅
C-39	プロシード新丸子	673	759.00	759.00	100.00	2.1	共同住宅
合計		9,099	12,204.47	12,086.47	99.03	33.6	

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

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

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

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

3 不動産等組入資産明細

平成19年4月30日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸 可能面積 (m ²) (注)	期末算定 価額 (百万円) (注)	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	3,322.17	1,133	1,105
C-2	αネクスト東陽町第1	東京都江東区南砂二丁目1番7号	1,085.56	714	659
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	1,243.80	699	702
C-4	ブレイス三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	1,016.75	532	570
C-5	ガナドル瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	2,076.68	630	617
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	1,673.19	415	433
C-7	ベイグランデ南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	1,045.28	282	313
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	1,344.74	257	286
C-9	サンハイツ行徳	千葉県市川市入船8番2号	1,218.56	322	324
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	963.00	311	288
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	838.95	279	295
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	1,104.84	243	229
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	648.11	186	214
C-14	αネクスト船堀第4	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	479.52	202	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	860.55	187	175
C-16	αネクストせんげん台第2番館	埼玉県越谷市千間山西五丁目7番6号	695.81	86	91
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	890.22	916	960
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	527.88	487	513
C-19	パレス浦安	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号	1,786.58	453	446

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	総賃貸 可能面積 (㎡)	期末算定 価額 (注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	
C-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	484	505
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	395	400
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	357	354
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	735	809
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	737	806
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	362
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	431	499
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	469	492
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	453	482
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	1,429	1,576
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	727	678
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	339	364
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	238	241
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	806	786
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	273	296
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	284	306
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	943	1,000
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目9番17号	信託受益権	1,206.90	533	568
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	242	260
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	304	340
G-1	αネクスト本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	信託受益権	2,624.93	398	398
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	261	242
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	211	213
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	190	156
G-5	αネクスト札幌4	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	信託受益権	907.29	122	91
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	98	94
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	81	90
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	426	422
G-9	コロレ	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番5号	信託受益権	1,140.00	195	223
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	166	159
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目55番地	信託受益権	619.68	251	289
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	52	57
R-1	αネクスト松山第3	愛媛県松山市榑味四丁目7番26号	信託受益権	695.06	94	83
合計				54,744.55	22,062	22,793

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び総務府令「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成19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による。)を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	当期 (H18.11.1~H19.4.30)				
	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)	対総賃貸事業収入 比率(注3) (%)	
C-1	第1パークハウス	50	97.05	50,441	6.0
C-2	αネクスト東陽町第1	45	100.00	23,187	2.8
C-3	αネクスト葛西	57	100.00	29,782	3.6
C-4	プレイス三軒茶屋	9	79.72	18,667	2.2
C-5	ガナドール瑞江	28	92.75	28,228	3.4
C-6	リバーサイドヨロズヤ	31	97.21	22,345	2.7
C-7	ベイグランデ南葛西	16	93.22	14,801	1.8

不動産等の名称	当期 (H18.11.1~H19.4.30)				
	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)	対総賃貸事業収入 比率(注3) (%)	
C-8	αネクストせんげん台第3	43	95.36	15,573	1.9
C-9	サンハイツ行徳	20	94.99	13,502	1.6
C-10	αネクスト本郷第6	34	100.00	14,668	1.8
C-11	ヴィラージュ南行徳	26	96.89	12,083	1.4
C-12	スカイホーム本郷	22	95.45	11,869	1.4
C-13	フィエルテ東川口	30	96.76	10,068	1.2
C-14	αネクスト船堀第4	24	95.83	10,239	1.2
C-15	ライフステージゴールド	15	86.67	8,728	1.0
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	12	100.00	5,145	0.6
C-17	プロシード松濤	40	97.74	28,141	3.4
C-18	プロシード参宮橋	26	77.40	16,341	2.0
C-19	パレス浦安	21	100.00	21,881	2.6
C-20	ワコーレ新小岩II	27	100.00	22,716	2.7
C-21	サンフォレストI	27	100.00	18,063	2.2
C-22	サンフォレストII	24	87.50	16,399	2.0
C-23	プロシード都立大学	37	100.00	23,986	2.9
C-24	プロシード都立大学II	36	100.00	19,870	2.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.00	11,208	1.3
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.00	12,404	1.5
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.00	13,402	1.6
C-28	プロシード両国	27	100.00	14,809	1.8
C-29	プロシード三田	72	100.00	43,386	5.2
C-30	プロシード中野新橋	50	100.00	19,956	2.4
C-31	プロシード亀戸	23	100.00	10,962	1.3
C-32	プロシード高田馬場	17	100.00	7,620	0.9
C-33	プロシード新高円寺	57	100.00	23,112	2.8
C-34	プロシード高円寺南	20	100.00	8,298	1.0
C-35	プロシード蓮根	29	100.00	9,342	1.1
C-36	プロシード大井町	59	100.00	25,170	3.0
C-37	プロシード十条	30	100.00	16,362	2.0
C-38	プロシード白楽	27	100.00	8,646	1.0
C-39	プロシード新丸子	46	100.00	17,436	2.1
C-40	プロシード本八幡	25	95.90	5,388	0.6
G-1	αネクスト本通	67	89.48	23,088	2.8
G-2	αネクスト札幌第17	34	87.71	12,293	1.5
G-3	αネクスト札幌第18	28	97.34	12,579	1.5
G-4	αネクスト元町	35	88.28	9,909	1.2
G-5	αネクスト札幌4	19	100.00	6,611	0.8
G-6	αネクスト福岡第2	19	84.12	4,632	0.6
G-7	αネクスト福岡第1	19	73.69	4,258	0.5
G-8	プロシード太閤通	44	97.79	17,274	2.1
G-9	コロレ	16	93.75	10,732	1.3
G-10	αネクスト那珂川	38	90.09	11,912	1.4
G-11	プロシード穂波町	10	100.00	9,504	1.1
G-12	αネクスト東大畑	9	100.00	3,656	0.4
R-1	αネクスト松山第3	17	88.51	5,836	0.7
合計		1,609	95.66	836,530	100.0

(注1)「賃貸戸数」は、各物件のエンドテナントの数を、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、全室稼働しているのみならず記載しています。

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

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

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成19年4月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産の名称 (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Ⅰ (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Ⅱ (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	—	—
α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	—	—
α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	—	—

2 期中の資本的支出

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Ⅱ (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
ベイグランデ南葛西 (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。

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
	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。

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2期	第3期
(a) 資産運用報酬	50,846	65,828
(b) 資産保管報酬	4,487	5,606
(c) 一般事務委託報酬	13,176	19,864
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他の費用	25,348	25,077
合計	96,258	118,777

(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2期28,192千円、第3期53,012千円あります。

2 借入状況

平成19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)
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。

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-24	プロシード都立大学II	平成18年11月22日	772	—	—	—
C-25	プロシード本所吾妻橋	平成18年11月22日	339	—	—	—
C-26	プロシード目黒青葉台	平成18年11月22日	466	—	—	—
C-27	プロシード杉並宮前	平成18年11月22日	454	—	—	—
C-28	プロシード両国	平成18年11月22日	443	—	—	—
C-29	プロシード三田	平成18年11月22日	1,537	—	—	—
C-30	プロシード中野新橋	平成18年11月22日	638	—	—	—
C-31	プロシード亀戸	平成18年11月22日	339	—	—	—
C-32	プロシード高田馬場	平成18年11月22日	223	—	—	—
C-33	プロシード新高円寺	平成18年11月22日	742	—	—	—
C-34	プロシード高円寺南	平成18年11月22日	277	—	—	—
C-35	プロシード蓮根	平成18年11月22日	284	—	—	—
C-36	プロシード大井町	平成18年11月22日	944	—	—	—
C-37	プロシード十条	平成18年11月22日	533	—	—	—
C-38	プロシード白楽	平成18年11月22日	241	—	—	—
C-39	プロシード新丸子	平成18年11月22日	635	—	—	—
C-40	プロシード本八幡	平成19年2月9日	307	—	—	—
合計			9,179	—	—	—

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

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

取得又は譲渡	物件名	取引年月日	特定資産の種類	取得価格又は譲渡価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	プロシード都立大学II	平成18年11月22日	信託不動産	772	772
取得	プロシード本所吾妻橋	平成18年11月22日	信託不動産	339	339
取得	プロシード目黒青葉台	平成18年11月22日	信託不動産	466	466
取得	プロシード杉並宮前	平成18年11月22日	信託不動産	454	454
取得	プロシード両国	平成18年11月22日	信託不動産	443	443
取得	プロシード三田	平成18年11月22日	信託不動産	1,537	1,537
取得	プロシード中野新橋	平成18年11月22日	信託不動産	638	727
取得	プロシード亀戸	平成18年11月22日	信託不動産	339	339
取得	プロシード高田馬場	平成18年11月22日	信託不動産	223	223
取得	プロシード新高円寺	平成18年11月22日	信託不動産	742	804
取得	プロシード高円寺南	平成18年11月22日	信託不動産	277	277
取得	プロシード蓮根	平成18年11月22日	信託不動産	284	284
取得	プロシード大井町	平成18年11月22日	信託不動産	944	944
取得	プロシード十条	平成18年11月22日	信託不動産	533	533
取得	プロシード白楽	平成18年11月22日	信託不動産	241	241
取得	プロシード新丸子	平成18年11月22日	信託不動産	635	635
取得	プロシード本八幡	平成19年2月9日	信託不動産	307	307
合計				9,179	9,329

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	9,179,700	—
	うち利害関係人からの買付額 9,179,700 (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	9,179,700 (100.0%)	—
合計	9,179,700 (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)	
管理委託料	24,814	スターツアメニティー株式会社	24,814	100%
修繕費	15,617	スターツアメニティー株式会社	15,617	100%
保守点検費	21,176	スターツアメニティー株式会社	21,176	100%
広告宣伝費	11,215	スターツアメニティー株式会社	11,215	100%
更新手数料	5,193	スターツアメニティー株式会社	5,193	100%

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

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

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

経理の状況

1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

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

2 その他

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

貸借対照表

科目	当期 (平成19年4月30日現在)		前期（ご参考） (平成18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	262,598		443,270	
信託現金及び信託預金 ※1	610,203		418,076	
営業未収入金	4,895		3,835	
前払費用	48,575		28,154	
繰延税金資産	19		19	
未収消費税等	8,077		6,698	
その他流動資産	1,137		1,322	
流動資産合計	935,507	3.9	901,377	6.4
II 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
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
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
信託土地 ※1		14,269,229		7,498,372
有形固定資産合計		22,793,952		13,079,580
2.投資その他の資産				
差入敷金保証金	10,000		10,000	
長期前払費用	31,563		33,408	
繰延税金資産	1,930		—	
投資その他の資産合計	43,494	0.2	43,408	0.3
固定資産合計	22,837,446	96.0	13,122,988	93.5
III 繰延資産				
投資口交付費	31,466		14,691	
繰延資産計	31,466	0.1	14,691	0.1
資産合計	23,804,420	100.0	14,039,057	100.0

期 別 科 目	当 期 (平成19年4月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成18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				
営業未払金	10,840		18,111	
未払金	62,206		53,394	
未払費用	49,931		30,439	
未払法人税等	904		983	
前受金	357		210	
その他流動負債	—		13	
流動負債合計	124,241	0.5	103,153	0.8
Ⅱ 固定負債				
長期借入金 ※1	11,500,000		6,620,000	
信託預り敷金保証金	234,656		166,389	
デリバティブ負債	4,901		—	
固定負債合計	11,739,557	49.3	6,786,389	48.3
負債合計	11,863,799	49.8	6,889,542	49.1
純資産の部 ※2				
Ⅰ 投資主資本				
1. 出資総額				
出資総額	11,574,059	48.6	6,930,929	49.4
2. 剰余金				
当期末処分利益	369,532		218,586	
剰余金合計	369,532	1.6	218,586	1.5
投資主資本合計	11,943,591	50.2	7,149,515	50.9
Ⅱ 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益	△2,970		—	
評価・換算差額等合計	△2,970	△0.0	—	—
純資産合計	11,940,620	50.2	7,149,515	50.9
負債・純資産合計	23,804,420	100.0	14,039,057	100.0

損益計算書

期 別 科 目	当 期 〔自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日〕			前 期 (ご参考) 〔自 平成18年5月1日 至 平成18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	836,530	836,530	100.0	564,925	564,925	100.0
2. 営業費用						
貸貸事業費用 ※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
営業利益金額		468,307	56.0		269,718	47.7
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
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
経常利益金額		370,517	44.3		219,588	38.9
税引前当期純利益金額		370,517	44.3		219,588	38.9
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
当期純利益金額		369,516	44.2		218,582	38.7
前期繰越利益		16			3	
当期末処分利益		369,532			218,586	

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		投資主資本合計	評価・換算差額等 繰延ヘッジ損益	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 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					
新投資口の発行	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		投資主資本合計	純資産合計
	出資総額 ※1	剰余金 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。

〔注記表〕
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 科目	当期 〔自平成18年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. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 同左 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	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（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年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おりました。 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。	①新投資口発行費 3年間で均等額を償却しております。 なお、平成18年5月1日付一般募集による新投資口の発行は、「スプレッド方式」によっております。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年5月1日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、105,853千円であり、「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。 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。 (会計処理の変更) 従来、新投資口発行費は支出時に全額費用として処理していましたが、当期から、投資法人においても「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 実務対応報告第19号平成18年8月11日)に従い、繰延資産として処理することが認められるようになったことを契機として、支出の効果が及ぶ期間並びに期間損益の適正化を考慮して、新投資口の発行に際して支出した金額については、当事業年度より繰延資産(新投資口発行費)として3年間で均等償却することと致しました。この結果、支出時に全額費用として処理する方法によった場合と比較して、経常利益金額及び税引前当期純利益金額は、それぞれ14,691千円増加しております。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。	固定資産税等の処理方法 同左

期別 科目	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>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	
4.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>	
5.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金</p> <p>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 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

〔会計方針の変更に関する注記〕

期別 科目	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〕
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>(単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>602,829</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>8,185,222</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>103,338</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>10,132</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>14,154,945</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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>(単位:千円)</p> <table border="1"> <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>	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>(単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>418,076</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>5,489,512</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>82,745</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>8,949</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>7,498,372</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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>(単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td>6,620,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>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 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 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〕																																																																																
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A.不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃賃料</td><td>742,608</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>31,666</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>22,800</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>31</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>39,424</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>836,530</td></tr> <tr><td>B.不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>45,991</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>15,617</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>30,366</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>18,996</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>13,308</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>4,950</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>101,980</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>18,234</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>249,446</td></tr> <tr><td>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>587,084</td></tr> </table>	A.不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃賃料	742,608	共益費	31,666	駐車場収入	22,800	付帯収入	31	その他賃料収入	39,424	不動産賃貸事業収益合計	836,530	B.不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	45,991	修繕費	15,617	公租公課	30,366	信託報酬	18,996	水道光熱費	13,308	損害保険料	4,950	減価償却費	101,980	その他賃貸事業費用	18,234	不動産賃貸事業費用合計	249,446	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	587,084	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位:千円)</p> <table border="1"> <tr><td>A.不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃賃料</td><td>478,149</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>30,884</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>20,429</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>31</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>35,430</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>564,925</td></tr> <tr><td>B.不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>44,451</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>22,336</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>19,126</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>13,888</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>12,492</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>3,429</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>66,189</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>17,034</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>198,948</td></tr> <tr><td>C.不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>365,977</td></tr> </table>	A.不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃賃料	478,149	共益費	30,884	駐車場収入	20,429	付帯収入	31	その他賃料収入	35,430	不動産賃貸事業収益合計	564,925	B.不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	44,451	修繕費	22,336	公租公課	19,126	信託報酬	13,888	水道光熱費	12,492	損害保険料	3,429	減価償却費	66,189	その他賃貸事業費用	17,034	不動産賃貸事業費用合計	198,948	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	365,977
A.不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃賃料	742,608																																																																																
共益費	31,666																																																																																
駐車場収入	22,800																																																																																
付帯収入	31																																																																																
その他賃料収入	39,424																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	836,530																																																																																
B.不動産賃貸事業費用																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																	
管理業務費	45,991																																																																																
修繕費	15,617																																																																																
公租公課	30,366																																																																																
信託報酬	18,996																																																																																
水道光熱費	13,308																																																																																
損害保険料	4,950																																																																																
減価償却費	101,980																																																																																
その他賃貸事業費用	18,234																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	249,446																																																																																
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	587,084																																																																																
A.不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃賃料	478,149																																																																																
共益費	30,884																																																																																
駐車場収入	20,429																																																																																
付帯収入	31																																																																																
その他賃料収入	35,430																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	564,925																																																																																
B.不動産賃貸事業費用																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																	
管理業務費	44,451																																																																																
修繕費	22,336																																																																																
公租公課	19,126																																																																																
信託報酬	13,888																																																																																
水道光熱費	12,492																																																																																
損害保険料	3,429																																																																																
減価償却費	66,189																																																																																
その他賃貸事業費用	17,034																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	198,948																																																																																
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	365,977																																																																																

(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			
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

(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			
(単位：千円)		(単位：千円)	
(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	19
繰延ヘッジ損益	1,930		
繰延税金資産合計	1,950	繰延税金資産合計	19
(繰延税金資産の純額)	1,950	(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			
(単位：%)		(単位：%)	
法定実効税率			
(調整)	39.39	(調整)	39.39
支払分配金の損金算入額	△39.28	支払分配金の損金算入額	△39.21
その他	0.16	その他	0.28
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.46

(関連当事者との取引に関する注記)

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	9,179,700	—	—
利害関係人等	スターツアミニティー株式会社	不動産管理業	9.90%	委託管理料	24,814	営業未払金	8,461
				修繕工事費	15,617		
				保守点検費	21,176		
				広告宣伝費	11,215		
				更新手数料	5,193		
				賃料収入等	285,173	信託預り敷金保証金	70,293
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	11,578	未払金	11,352
				一般事務委託報酬等	19,864		

(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取引ルールに基づいて、原則、鑑定価格を参考とした市場価格により、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口当たり純資産額	193,875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	5,954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	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 平成18年10月27日及び平成18年11月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成18年11月21日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年12月19日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は11,574,059,000円、発行済投資口数は63,577口となっております。</p> <p>(1)公募による新投資口発行（一般募集）</p> <p>①発行新投資口数 : 25,700口 ②発行価格 : 1口当たり181,300円 ③発行価格の総額 : 4,659,410,000円 ④発行価額 : 1口当たり173,900円 ⑤発行価額の総額 : 4,469,230,000円 ⑥払込期日 : 平成18年11月21日 ⑦分配金起算日 : 平成18年11月1日</p> <p>(2)第三者割当による新投資口発行</p> <p>①発行新投資口数 : 1,000口(上限) ②発行価額 : 1口当たり173,900円 ③発行価額の総額 : 173,900,000(上限)円 ④払込期日 : 平成18年12月19日 ⑤分配金起算日 : 平成18年11月1日</p> <p>2.資金の借入れ 平成18年11月22日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 【タームローン】</p> <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 ②借入金額 : 4,880百万円 ③利率 : 1.09182% : 1.7%固定(りそな銀行及びあおぞら銀行からの12億円につき) ④借入実行日 : 平成18年11月22日 ⑤返済期日 : 平成20年11月21日 ⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>3.資産の取得 本投資法人では、第2期末(平成18年10月31日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①プロシード都立大学II (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 772,200千円 取得日 : 平成18年11月22日</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〕
	<p>(取得資産の概要) 所在地 : 東京都目黒区平町一丁目2番3号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地420.14㎡ : 建物1,002.09㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成18年9月7日 総賃貸可能面積 : 831.74㎡</p> <p>②プロシード本所吾妻橋 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 339,800千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都墨田区東駒形四丁目15番13号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地200.49㎡ : 建物662.27㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成18年7月7日 総賃貸可能面積 : 570.53㎡</p> <p>③プロシード目黒青葉台 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 466,700千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都目黒区青葉台三丁目5番2号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地159.17㎡ : 建物533.76㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 建築時期 : 平成15年3月27日 総賃貸可能面積 : 485.15㎡</p> <p>④プロシード杉並宮前 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 454,900千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都杉並区宮前一丁目15番12号 用途 : 共同住宅・駐輪場 面積 : 土地362.26㎡ : 建物762.11㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期 : 平成16年1月26日 総賃貸可能面積 : 680.50㎡</p> <p>⑤プロシード両国 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 443,900千円 取得日 : 平成18年11月22日</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〕
	(取得資産の概要) 所在地 : 東京都墨田区緑一丁目20番4号 用途 : 共同住宅・駐輪場 面積 : 土地255.90㎡ 建物870.55㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成15年3月15日 総賃貸可能面積 : 702.54㎡
	⑥プロシード三田 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 1,537,200千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都港区芝二丁目30番9号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地410.34㎡ 建物1,699.48㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期 : 平成18年2月6日 総賃貸可能面積 : 1,500.57㎡
	⑦プロシード中野新橋 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 638,800千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都中野区弥生町二丁目13番8号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地353.74㎡ 建物1,047.01㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 平成4年9月24日 総賃貸可能面積 : 849.08㎡
	⑧プロシード亀戸 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 339,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都江東区亀戸九丁目5番13号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地384.01㎡ 建物907.02㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期 : 平成6年3月23日 総賃貸可能面積 : 853.98㎡
	⑨プロシード高田馬場 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 223,700千円 取得日 : 平成18年11月22日

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〕
	(取得資産の概要) 所在地 : 東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地202.37㎡ 建物331.68㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年10月24日 総賃貸可能面積 : 278.36㎡
	⑩プロシード新高円寺 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 742,100千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地639.58㎡ 建物1,166.74㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 平成2年8月31日 総賃貸可能面積 : 1,040.24㎡
	⑪プロシード高円寺南 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 277,400千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地217.98㎡ 建物380.45㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成1年10月2日 総賃貸可能面積 : 337.05㎡
	⑫プロシード蓮根 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 284,000千円 取得日 : 平成18年11月22日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都板橋区蓮根一丁目11番10号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地398.37㎡ 建物694.81㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年7月17日 総賃貸可能面積 : 587.13㎡
	⑬プロシード大井町 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 944,000千円 取得日 : 平成18年11月22日

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

金銭の分配に係る計算書

期 別	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〕
項 目		
I 当期末処分利益	369,532,333円	218,586,103円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	369,509,524円 (5,812円)	218,569,979円 (5,927円)
III 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。

独立監査人の監査報告書

平成 19 年 6 月 18 日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員

公認会計士

長澤正浩

指定社員
業務執行社員

公認会計士

浅野俊治

指定社員
業務執行社員

公認会計士

貞廣篤典

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の平成 18 年 11 月 1 日から平成 19 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。

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

科目	期別	前期
	当期 〔自 平成18年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)
I 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
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	△ 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
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	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
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	11,454	492,262
V 現金及び現金同等物の期首残高	861,347	369,084
VI 現金及び現金同等物の期末残高 ※	872,801	861,347

(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)

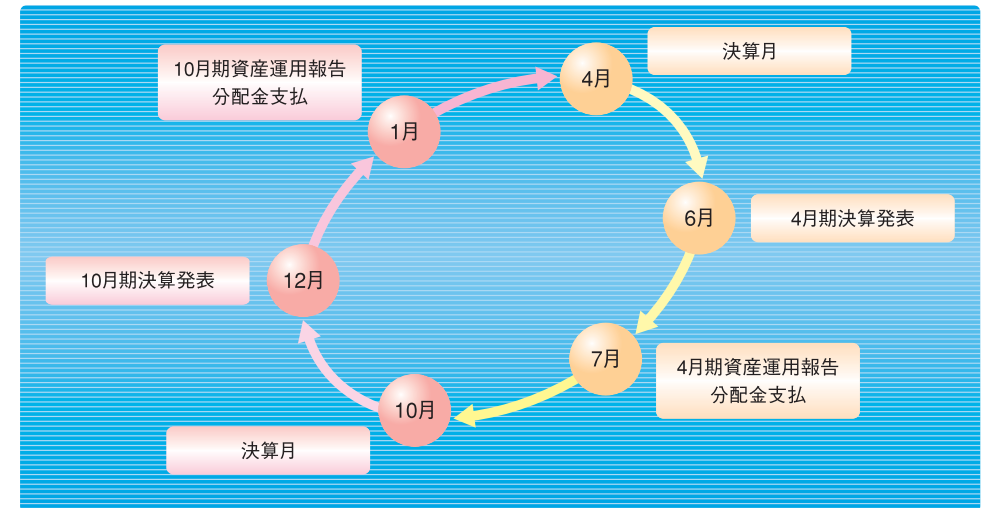
期別	当期 〔自平成18年11月1日 至平成19年4月30日〕	前期 〔自平成18年5月1日 至平成18年10月31日〕
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

当期 〔自平成18年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 262,598	現金及び預金 443,270
信託現金及び信託預金 610,203	信託現金及び信託預金 418,076
現金及び現金同等物 872,801	現金及び現金同等物 861,347

投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)

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

■ 住所等の変更手続について

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

■ 分配金について

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

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