



## 平成19年10月期（平成19年5月1日～平成19年10月31日）決算短信

平成19年12月14日

不動産投信発行者名 スターツプロシード投資法人  
 コード番号 8979  
 代表者 執行役員 平出 和也

上場取引所 JQ  
 URL <http://www.sp-inv.co.jp>

資産運用会社名 スターツアセットマネジメント投信株式会社  
 代表者 代表取締役 平出 和也  
 問合せ先責任者 取締役管理部長 高内 啓次

TEL(03)6202-0856（代表）

有価証券報告書提出予定日 平成20年1月28日  
 分配金支払開始予定日 平成20年1月15日

（百万円未満切捨て）

### 1. 平成19年10月期の運用、資産の状況（平成19年5月1日～平成19年10月31日）

#### (1) 運用状況

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年10月期	826	( 1.2)	467	( 0.1)	346	( 6.4)
19年 4月期	836	( 48.1)	468	( 73.6)	370	( 68.7)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
19年10月期	345	( 6.4)	5,438	2.9	1.5	41.9
19年 4月期	369	( 69.1)	6,111	3.9	2.0	44.3

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配 金（利益超過分 配金は含まない）	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分 配金総額	配当性向	純資産 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
19年10月期	5,437	345	-	-	99.9	2.9
19年 4月期	5,812	369	-	-	99.9	3.1

（注）配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

#### (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
19年10月期	23,781	11,918	50.1	187,464
19年 4月期	23,804	11,940	50.2	187,814

（参考）自己資本 平成19年10月期 11,918百万円 平成19年4月期 11,940百万円

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
19年10月期	494	94	367	905
19年 4月期	476	9,748	9,283	872

### 2. 平成20年4月期の運用状況の予想（平成19年11月1日～平成20年4月30日）（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
20年4月期	1,471 (78.0)	751 (60.6)	586 (69.2)	585 (69.4)	5,424	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成20年4月期） 5,424円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更  
以外の変更

無  
無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	平成19年10月期	63,577口	平成19年4月期	63,577口
期末自己投資口数	平成19年10月期	0口	平成19年4月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。  
運用状況の予想の前提条件については、22ページの「第5期(平成20年4月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 19 年 7 月 25 日提出）（訂正報告書（平成 19 年 10 月 12 日提出）による訂正を含みます。以下、同じです。）及び有価証券届出書（平成 19 年 11 月 1 日提出）（訂正届出書（平成 19 年 11 月 9 日及び同年 11 月 14 日提出）による訂正を含みます。以下、同じです。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 19 年 7 月 25 日提出）及び有価証券届出書（平成 19 年 11 月 1 日提出）における「投資方針」「投資対象」「配分方針」から重要な変更が無いため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### 当期の概況

#### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投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ツアセット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、スターツ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 63,577 口、出資総額は 11,574 百万円となっております。

#### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題（信用力の低い借り手に対する住宅融資のデフォルト等に関連する問題）を背景とした国際金融市場の混乱の影響など一部には不安要素はありましたが、総じて企業収益の好調さが持続し、それが家計部門にも波及したため、国内民間需要に支えられた景気回復基調が継続されました。

不動産投資市場は、国土交通省が平成 19 年 9 月に発表した基準地価（平成 19 年 7 月 1 日時点）によりますと、16 年ぶりに商業地の全国平均が上昇（1.0%）し、東京、大阪、名古屋の三大都市圏では住宅地を含めた全用途の平均が 2 年連続で上昇しました。地方圏では下落傾向が続いていますが、福岡、仙台、札幌等の政令指定都市や長野県軽井沢町等の有力観光地の商業地では上昇傾向が確認できます。さらに、横浜市、千葉市、さいたま市等の都心周辺の住宅地でも上昇傾向が続いています。但し、全用途の全国平均では 16 年連続の下落（-0.5%）が確認され、70%程度の都道府県において、住宅地で下落傾向が続いています。これについては、不動産投資市場において、不動産の収益等に着眼した不動産取引が一般化したことで、不動産の収益性の差による不動産価格の「二極化」が背景にあるものと考えられます。

#### (ハ) 運用実績

その様な環境の下で、当期は、よりきめ細かな管理・運営を行い、賃貸事業収支の安定化及び効率化にも注力いたしました。具体的には、政令指定都市である札幌市、福岡市の全物件について、マスターリース契約（信託受託者、本投資法人並びにプロパティマネジメント会社との間での建物賃貸借契約及び業務委託契約をいいます。以下、同じです。）における賃料形式の見直しを行い、従来のパススルー形式から、固定賃料形式に変更する等、効率性も含めた収支の安定運用を実施し、その他の物件についても従来以上にきめ細やかに空室の早期解消等に注力した結果、ポートフォリ

才全体の当期末の稼働率は前期末（平成 19 年 4 月期）比 2.2%改善し、97.9%となりました。

（二）資産の追加取得・保有資産の売却

当期は資産の取得ならびに保有資産の売却はありません。

本投資法人は、平成 19 年 10 月 31 日現在、53 物件の不動産にかかる信託受益権（以下、当該取得済みの信託受益権又はその信託財産である当該不動産を「取得済資産」といいます。）を保有し、取得価格の合計は 21,764,500 千円、賃貸可能面積は 54,744.55 m<sup>2</sup>となっております。

（ホ）資金調達の状況

本投資法人は、資産の取得のための資金調達手段として、投資口の追加発行並びに複数の金融機関からの借入を行っております。

当期は、新たな資金調達を実施しておらず、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 48.4%）となっております。

（ヘ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益 826 百万円、営業利益金額 467 百万円、経常利益 346 百万円、当期純利益 345 百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口 1 口当たりの分配金は 5,437 円となりました。

次期の見通し

（イ）投資環境

今後の日本経済においては、海外経済の動向、金利の上昇や株式市場の動向、原油など一次産品価格の高騰等、国内経済に与える影響について引続き留意する必要がありますが、企業収益の改善等を背景とした設備投資並びに輸出の増加が見られるなど、企業部門を中心に安定した景気回復基調が持続するものと見込まれます。

不動産投資市場は引続き不動産の価格の「二極化」が進展しており投資用物件の取得競争は激しさを増し、首都圏ならず大阪、名古屋はいうまでもなく、地方の中核都市までその影響はできております。

本投資法人は、上記のような環境を踏まえて、今後、立地・環境に加えて、物件のグレード、管理の質等の面において、より優位性を確保することが重要な課題になると捉えており、今後の投資・運用戦略について、以下のように取り組んでまいります。

（ロ）運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社と、スターツデベロップメント株式会社との間で締結したパイプラインサポート契約及びスターツ CAM 株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスターツ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。

また、資産規模の拡大とともにポートフォリオの質の向上による競争力の確保についても、スターツグループとの協力関係を活用することで、その実現を目指します。特に開発物件の取得に関しては、スターツグループとの協力関係を緊密にし、入居者ニーズが的確に反映された新築及び築浅物件の取得機会の拡大を目指します。

b. 内部成長戦略

本投資法人は、運営管理方針に従ってプロパティマネジメント会社を選定し、運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の上昇や賃料単価の上昇を図り、安定した収益の確保を図ります。

(i) スターツアメニティー株式会社による一元管理による業務の効率化

本書の日付現在、スターツアメニティー株式会社は、取得済資産の全てに対してマスターリース契約を締結し、プロパティマネジメント業務を行っており、今後も同様の体制を継続する

予定です。同社に一括委託することにより、一貫した業務体制をとることが可能となり、その結果、物件の稼働状況や家賃の収納等の情報を各物件間で統一管理することができるとともに、プロパティマネジメント会社に対する指図の迅速化、スケールメリットを活かした修繕費用の低減、システム化された修繕業務による工期の短縮と費用の削減等を通じて、管理運営コストの削減を図ることが可能となります。

(ii) マスターリース契約を活用した収益の安定化

本投資法人は、信託受託者及びスターツアメニティー株式会社と締結している各種のマスターリース契約の形態を組み合わせることで、物件が所在する地域の賃貸市場やその中で当該物件が有する競争力を勘案して収益の向上を目指しつつ、一時的な賃貸市場の変動や新築時の稼働率の変動を回避し、本投資法人の収益の向上及び安定化を目指します。

(iii) スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用

スターツアメニティー株式会社は、スターツピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を同社に再委託しており、今後も同様の体制を継続する予定です。本体制を採用することで、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図ることが可能となり、稼働率の上昇を目指します。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第4期末(平成19年10月31日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

a. 新投資口の発行

平成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。

なお、新投資口の詳細につきましては、後記34ページの(重要な後発事象に関する注記)をご参照下さい。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、平成19年11月28日付で以下の内容の金銭消費貸借契約を締結し、平成19年11月30日付で、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

借入先	借入残高 (千円)	返済期限	利率 (注1)	返済方法 (注2)	摘要 (注3)
株式会社りそな銀行	176,000	平成22年11月30日	1.50917%	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				
株式会社千葉銀行	635,000				
株式会社武蔵野銀行	705,000				
株式会社りそな銀行	324,000	平成22年11月30日	1.50917%	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				
株式会社千葉銀行	1,165,000				
株式会社武蔵野銀行	1,295,000				

(注1) 利率の適用期間は、平成19年11月30日(同日を含みます。)から平成20年2月29日(同日を含みません。)です。利率の表示は年率です。

(注2) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前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。

c. 資産の取得

本投資法人が平成 19 年 11 月 30 日付で、以下に記載の 20 個の不動産信託受益権を取得しました。かかる不動産信託受益権にかかる各信託不動産の概要は、以下のとおりです。

1. 「特定資産の種類」の記載について
  - ・ 「特定資産の種類」には、特定資産としての信託受益権、不動産等の種別を記載しています。
2. 「取得価格」の記載について
  - ・ 「取得価格」には、当該投資資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
3. 「鑑定評価額」の記載について
  - ・ 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、DCF 法による収益価格及び直接還元法若しくは有期還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格です。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
4. 「直接還元価格」の記載について
  - ・ 「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
5. 「有期還元価格」の記載について
  - ・ 「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を試算する手法により求められた価格です。
6. 「DCF 価格」の記載について
  - ・ 「DCF 価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
7. 「物件概要」の記載について
  - ・ 「地積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本又は登記受理証に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・ 「用途地域」には、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ・ 「建蔽率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第 53 条第 3 項若しくは第 5 項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用若しくは建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
  - ・ 「容積率」は、建築基準法第 52 条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第 52 条第 2 項若しくは第 9 項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
  - ・ 「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第 53 条第 2 項及び第 52 条第 7 項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
  - ・ 「賃貸戸数」及び「賃貸駐車場台数」には、テナントに対して賃貸している戸数及び駐車場台数を平成 19 年 7 月 31 日現在の所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
  - ・ 「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車場台数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数及び賃貸可能な駐車場台数を記載しています。
  - ・ 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
8. 「特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）」の記載について
  - ・ 原則として平成 19 年 10 月 31 日現在の(1) 当該投資資産に附着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2) 当該投資資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成 19 年 10 月 31 日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。
9. 「地域・物件特性」の記載について
  - ・ 投資資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

物件番号： C - 41 物件名称：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

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	5,172,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	5,172,000,000	有期還元価格（円）（注）	5,483,000,000
DCF 価格（円）	5,172,000,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	東京都足立区西新井柴町一丁目18番11号、12号、13号、14号	
土地	所有形態	定期借地権（期間50年）	所有形態
	地積	9,900.04㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	300%	建築時期
			所有権
			(A)共同住宅・事務所・店舗 (B)共同住宅 (C)集会所 (D)保育所
			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
			(A) 18,209.50㎡ (B) 2,708.13㎡ (C) 485.24㎡ (D) 606.11㎡ 合計 22,008.98㎡
			平成19年7月20日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	-（289）戸
PM会社 / ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	-（146）台
借地権設定者	（土地） 独立行政法人都市再生機構	総賃貸可能面積	19,890.60㎡
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
<p>1. 本物件は一団地認定を受けております。</p> <p>2. 本物件の土地の全部は、独立行政法人都市再生機構（以下「土地所有者」といいます。）が所有しています。本物件の建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約書（その後の修正及び変更を含み、以下「定期借地契約」といいます。）に基づく、定期借地権（以下「本定期借地権」といいます。）です。本定期借地権については、当該地上に登記済みの建物を所有することにより、第三者對抗要件を具備しています。なお、本定期借地権について借地権設定登記は具備しておりません。定期借地契約の主な内容は、以下のとおりです。</p> <p>(1)借地期間：平成16年11月30日から平成66年11月30日までの50年間。 定期借地契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。</p> <p>(2)賃貸借の目的：賃貸住宅経営の用に供する建物の所有。</p> <p>(3)支払賃料：月額金6,724,000円（平成19年度）。 支払賃料は土地の公租公課の増減に応じて毎年改訂されます。また、固定資産税の基準年度ごとに、支払賃料から公租公課相当額を減じた額に消費者物価指数の変動率を乗じた額で支払賃料の変更がなされます。</p> <p>(4)保証金：金403,159,800円（平成19年度）。 保証金は、固定資産税の基準年度ごとに消費者物価指数の変動に従って改訂され、増額された場合には追加差入れすることとなります。</p> <p>(5)土地の全部又は一部を転賃する場合、本定期借地権又は借地上的建物等を譲渡する場合等については、土地所有者の書面による承諾が必要とされています。</p> <p>(6)定期借地契約締結後30年を経過した日から借地期間満了日の1年前までの間に、借地人は本物件の土地を譲り受ける旨を土地所有者に対して申し出ることができます。この場合の譲渡条件は、土地所有者が定めることとなります。</p> <p>3. 本物件の土地は、日清紡績株式会社工場跡地であり、土地所有者が取得する（平成15年3月）際に、東京都環境確保条例等に基づく浄化対策が施されています。また、本物件の建設にあたっては、東京都環境確保条例に基づく土壌汚染調査を実施したうえで、汚染土壌の除去、搬出が行われ、平成19年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都へ提出されています。</p> <p>4. 北側隣接地（369-21）を除いて、官民・民民とも境界確定作業が未了です。なお、当該境界について、確定手続きが行われる場合、確定作業は土地所有者が主体になる予定です。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東武伊勢崎線「西新井」駅から徒歩約3分に所在しています。東武伊勢崎線は、東京メトロ日比谷線、東京メトロ半蔵門線に乗り入れており、都心通勤アクセスは良好になっています。「西新井」駅周辺地域は、金融機関や小売店舗などが従来から立地するほか、駅西口再開発エリア（本物件もその一環に位置づけられています。）内で、イトーヨーカドーをキーテナントとする大型ショッピングセンターの建設（平成19年11月開業予定）などが進められ、新たな住み良い街づくりが進んでいます。開発の進捗とともに、本物件付近は駅至近にありながらマンション街の様相を呈しつつあり、都内路線の上昇率においても最高位レベルを示しています。対象建物は、平成19年7月竣工の、スターツグループの賃貸住宅ノウハウが集約された「免震+井戸+オール電化」導入マンションで、敷地内には保育所も併設した、全289戸のファミリータイプ主体の集合住宅となっています。</p>			

（注）本物件は定期借地権付建物であるため、「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」による収益価格を記載しています。

物件番号: C-42 物件名称: プロシード調布

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	460,500,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	460,500,000	直接還元価格(円)	469,700,000
DCF価格(円)	460,500,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	東京都調布市布田一丁目28番4号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	164.01㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	500%	延床面積
			895.46㎡
			建築時期
			平成19年2月17日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	26(26)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	764.48㎡
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 本物件については、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に9台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車台数には含めておりません。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京王線「調布」駅北口から徒歩約3分に所在しています。「調布」駅周辺地域は、北口・南口共にスーパー、小売店舗等の各種商業施設が集積し、また南口徒歩圏内には調布市役所等の行政機関が所在し、市の中心商業地域が形成されています。さらに駅の北方には「甲州街道(国道20号線)」、「旧甲州街道」等の幹線道路が東西を貫いており、これらの幹線道路沿いにはサービス関連の店舗等が建ち並び、活況を呈しています。本物件の周辺地域は、店舗、事務所、店舗付マンション等が建ち並び商業地域となっています。「調布」駅から「新宿」駅までは京王線特急で約15分程度であるため、交通・接近条件に優れ、生活利便性が高く、当該不動産の立地エリアにおいて賃貸需要は底堅く推移するものと考えられます。</p>			

物件番号: C-43 物件名称: プロシードTX六町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	156,800,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	156,800,000	直接還元価格(円)	162,300,000
DCF価格(円)	156,800,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	361.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			564.17㎡
			建築時期
			平成3年6月21日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	18(20)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	2(2)台
		総賃貸可能面積	518.31㎡
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>2. 本物件の土地は「花畑東部土地区画整理事業」の施工地内に存在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成21年3月31日に予定されており、精算金については未定となっています。地積は、従前地の面積を記載しています。</p> <p>3. 換地処分前のため境界が確定していないので、本物件西側隣接地(3998-4)との北西側境界ポイント付近で本物件のフェンス基礎の一部が隣接地へ越境している可能性があります。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、つくばエクスプレス「六町」駅から徒歩約11分に所在しています。本物件の周辺地域には、土地区画整理事業により整然とした住宅地域が形成されており、幅員約6~8mの区道沿いに、中層マンション、アパート、一般住宅等が建ち並び土地利用形態となっています。つくばエクスプレスの開通(平成17年8月24日)により地域の利便性は一変し、周辺一帯の通勤アクセスは飛躍的に向上しました。今後は、地域商業施設の更なる開発が待たれる状態にありますが、つくばエクスプレス開通による立地性向上から、今後も住宅需要、とりわけ単身者向けの賃貸需要は堅調に推移することが見込めるものと考えられます。</p>			

物件番号: C-44 物件名称: プロシード中河原(A)一番館(B)二番館

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	1,141,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	1,141,000,000	直接還元価格(円)	1,151,000,000
DCF価格(円)	1,136,000,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	東京都府中市梅町五丁目10番1号	
土地	所有形態	所有権	
	地積	3,346.69㎡	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域	
	建蔽率	(A) 65.27% (B) 30.03%	60% 40%
	容積率	(A) 177.95% (B) 60.15%	200% 80%
	建物	所有形態	所有権
		用途	(A) 共同住宅・店舗 (B) 共同住宅
		構造	鉄筋コンクリート造陸 屋根(A)5階建(B)3 階建
		延床面積	(A) 1,930.18㎡ (B) 1,350.36㎡
		建築時期	平成1年4月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	47(54)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	32(35)台
		総賃貸可能面積	3,061.94㎡
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1.平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっております(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>2.平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっております(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>3.本物件には、建築時には確認申請の必要がなかった自走式駐車場が設置されています。</p> <p>4.建蔽率について、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は40%、第二種中高層住居専用地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、(A)一番館については角地による緩和のうえ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>5.容積率について、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は80%、第二種中高層住居専用地域の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>6.本物件北側道路隅切り付近にある保存樹木の枝葉が道路側へ越境しています。</p> <p>7.本物件北東側敷地内の保存樹木の幹が道路側へ越境しています。</p> <p>8.本物件北東側敷地へ、北東側隣接地(10-12・10-14)のブロック塀及びポストの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>9.本物件東側敷地の擁壁の一部が、東側隣接地(10-5)へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>10.本物件南西側隣接地(公園)との間にあるフェンスの基礎延長部分が隣接地へ越境しています。</p> <p>11.本物件西側敷地にあるフェンスの基礎、花壇の基礎及びコンクリート塀の一部が、西側隣接地(9-2・9-17)へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>12.本物件西側敷地へ、西側隣接地(9-2・9-19)のコンクリートタキの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京王線「中河原」駅から徒歩約8分に所在しています。「中河原」駅は、「新宿」駅まで京王線で約43分、「渋谷」駅までは約45分と、比較的都内中心部へのアクセスも良好であることから、東京都内のベッドタウンとして共同住宅の高い需要が見込まれる地域です。本物件の周辺地域は、共同住宅及び戸建住宅が建ち並ぶ地域となっており、本物件の用途、規模、グレード等の地域環境への適合状態も良好です。対象建物は、維持管理の状態も概ね良好であり、自走式の立体駐車場も備えていることから、周辺における他の競合不動産と比べても競争力は高いと考えられます。</p>			

物件番号: C-45 物件名称: プロシード大泉学園

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	268,300,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	268,300,000	直接還元価格(円)	279,300,000
DCF価格(円)	268,300,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	330.67㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域 第一種低層住居専用地域	建物
	建蔽率	67.97% 60% 50%	構造
	容積率	179.73% 200% 100%	延床面積
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
			616.52㎡
			平成3年11月26日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	25(29)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	483.43㎡
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<ol style="list-style-type: none"> <li>平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</li> <li>建蔽率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は本来60%、第一種低層住居専用地域の部分は本来50%であるところ、角地による緩和のうえ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</li> <li>容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は200%、第一種低層住居専用地域の部分は100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</li> <li>本物件北東側敷地のブロック塀が、北東側隣接地(691-16)へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>本物件南東側敷地の万年塀が南東側隣接地(690-2)に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>本物件北側敷地へ北側隣接地(690-6)の保存樹木の枝が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>本物件北側敷地のブロック塀及びその基礎が北側隣接地(690-6)に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>本物件北西側敷地に設置されたゴミ置場の基礎の一部が道路側へ越境しています。</li> </ol>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、西武池袋線「大泉学園」駅から徒歩約5分に所在しています。本物件の周辺地域は、「大泉学園」駅に近接した地理的位置にあり、東西に走る都道(保谷道路)沿いに共同住宅、事業所、駐車場等が立地する土地利用形態となっています。当該地域は、通勤利便性に加え、公共・教育施設、桜並木をはじめとした身近な緑にも恵まれているため、住宅需要は極めて高いと考えられます。本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から賃貸需要は高く、今後も堅調さを維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： C - 46 物件名称：プロシード千歳烏山

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	289,600,000	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日			
鑑定評価額（円）	289,600,000	直接還元価格（円）	301,200,000	
DCF 価格（円）	289,600,000	貸借対照表計上額（円）	-	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	314.41 m <sup>2</sup>		所有形態
	用途地域	第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域		用途
	建蔽率	58.29% 60% 50%		構造
	容積率	192.04% 200% 100%		延床面積
		建築時期	昭和63年12月8日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	27（28）戸	
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	449.96 m <sup>2</sup>	
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は60%、第一種低層住居専用地域の部分は50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</li> <li>2. 容積率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は200%、第一種低層住居専用地域の部分は100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</li> <li>3. 本物件の敷地は「世田谷区北部区画整理事業」の土地区画整理事業を施行すべき区域内に所在しています。</li> <li>4. 本物件北側及び北西側敷地にあるブロック塀の一部が隣接地（605-18）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>5. 本物件東側敷地へ東側隣接地（606-6）にある私設電柱の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>6. 本物件南東側敷地にあるブロック塀が南東側隣接地（606-9）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>7. 本物件南側敷地にあるブロック塀の一部が南側隣接地（605-17）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>8. 本物件南西側敷地にあるブロック塀の一部が南西側隣接地（605-37）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> </ol>				
地域・物件特性				
<p>本物件は、京王線「千歳烏山」駅から徒歩約7分に所在しています。「千歳烏山」駅周辺地域は、駅から新宿新都心まで京王線快速で約16分足らずと近く、また駅前には各種店舗が軒を連ねる活気に満ちた商店街「えるもーる烏山」等があり、通勤及び生活利便性に恵まれています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションは、賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>				

物件番号： C - 47 物件名称：プロシード三鷹

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	477,200,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	477,200,000	直接還元価格（円）	496,100,000
DCF 価格（円）	477,200,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	495.88 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	第一種住居地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			949.44 m <sup>2</sup>
			建築時期
			昭和63年12月16日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	47（47）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	739.48 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>2. 本物件南西側角地へ南側隣接地（210-7）の万年塀の柱の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR中央本線「三鷹」駅から徒歩約4分に所在しています。本物件の周辺地域は、「三鷹」駅南口から南方に向かって派生する道路の一つである通称「すずかけ通り」沿いに形成された住宅地域であり、アパート、中規模一般住宅等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。当該地域は「三鷹」駅前の商業地に近接するため、各種店舗・商業施設が身近に利用でき、生活利便性は極めて高く、また「三鷹」駅から新宿新都心まで約15分と通勤利便性にも恵まれています。このような地域的特性下にあるため、市内に大学が多いことと相俟って、近隣一帯には賃貸マンションやアパートが多数みられ、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から単身者・学生向けの賃貸需要は高く、今後も堅調に推移するものと考えられます。</p>			

物件番号： C - 48 物件名称：プロシード柏エースト

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	732,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	732,000,000	直接還元価格（円）	740,000,000
DCF 価格（円）	724,000,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県柏市柏三丁目8番19号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	452.56 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	近隣商業地域	建物
	建蔽率	80%	構造
	容積率	300%	延床面積
			1,491.01 m <sup>2</sup>
			建築時期
			平成19年2月13日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	39（44）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	5（5）台
		総賃貸可能面積	1,279.93 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
該当事項はございません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR常磐線「柏」駅から、駅前商店街を抜けて徒歩約7分に所在しています。「柏」駅は、JR常磐線・快速を利用すると「上野」駅へ約23分、「東京」駅へ約36分でアクセス可能であり、交通利便性も比較的高くなっています。本物件は、「柏」駅周辺地域の大型商業施設、商店街に近く、生活利便性、住環境の点からマンションとして良好な環境にあります。本物件の周辺地域は、中層マンション、低層店舗兼住宅等により構成され、駅に近い立地でありながら周囲は落ち着いた町並みになっています。</p>			

物件番号: C-49 物件名称: プロシード柏ノール

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	689,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	689,000,000	直接還元価格(円)	698,000,000
DCF価格(円)	679,000,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県柏市柏五丁目8番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	495.23 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	近隣商業地域	建物
	建蔽率	80%	構造
	容積率	300%	延床面積
			1,676.31 m <sup>2</sup>
			建築時期
			平成19年2月13日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	33(47)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	1,391.55 m <sup>2</sup>
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「No.105 東宮前遺跡」の範囲内にあるため、建築工事等を行う場合には事業着手の60日前までに、柏市教育委員会に届出する必要があります。</p> <p>2. 本物件北側敷地へ北側隣接地(184-7)のブロック塀の一部及びブロック塀の基礎の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>3. 本物件北側敷地へ北側隣接地(184-1)のブロック塀の基礎の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩約12分に所在しています。本物件の周辺地域は商住混在地域になっており、生活利便性の高いエリアになっています。防犯・衛生・通信設備等賃貸マンションとして通常期待される性能を充分に有していることから、特段の収益変動リスクは認められず、本物件の周辺地域内においては競争力を有すると考えられます。立地条件から、生活上の安心を重視する女性、都心通勤のビジネスマン等の需要を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号: C-50 物件名称: プロシード行徳駅前

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	331,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	331,000,000	直接還元価格(円)	335,000,000
DCF価格(円)	331,000,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	174.00 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	400%	延床面積
			742.50 m <sup>2</sup>
			建築時期
			平成19年9月4日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	-(24)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	-(3)台
		総賃貸可能面積	659.68 m <sup>2</sup>
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 容積率について、本物件は本来前面道路の幅員による制限により、359.4%であるところ、特定道路による緩和によって、適用容積率は400%となっています。</p> <p>3. 本物件北側敷地へ北西側隣接地(1-24)の換気フード、配管及び看板基礎が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 本物件南側敷地へ南東側隣接地(1-21)の配管及び看板基礎が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩約2分に所在しています。「行徳」駅は、「大手町」駅まで約23分でアクセス可能と、交通利便性が高いため、本物件は、都心への通勤単身者、通学者の需要を見込むことができる物件です。本物件の周辺地域において、投資目的の賃貸マンション、事務所ビル、店舗ビルの売買は年々活発化してきていますが、対象建物は竣工後日が浅く、駅まで至近かつ生活利便性が高い市街が周囲にあるため、安定した収益性を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号: C-51 物件名称: プロシード船橋本町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	531,700,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	531,700,000	直接還元価格(円)	552,000,000
DCF価格(円)	531,700,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県船橋市本町六丁目19番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	389.74 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	近隣商業地域	構造
	建蔽率	80%	延床面積
	容積率	272.4%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
			1,217.18 m <sup>2</sup>
			平成18年7月19日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	38(40)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
		総賃貸可能面積	996.44 m <sup>2</sup>
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 容積率について、本物件は本来300%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は272.4%となっています。</p> <p>2. 本物件の土地の一部には、以下(1)~(4)を目的として、東京電力株式会社が所有する土地のために地役権が設定されています。</p> <p>(1) 送電線路の架設及びその保守のための土地立入</p> <p>(2) 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止</p> <p>(3) 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止</p> <p>(4) 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR総武本線「船橋」駅から徒歩約7分に所在しています。本物件の周辺地域は、「船橋」駅を中心に広がる商業ゾーンの北東方外縁部に位置し、幅員約5~6mの市道沿いに、中層マンション、アパート等が建ち並ぶほか、駐車場も多く見られる住宅地域になっています。当該地域は、近隣商業地域に指定されていますが、駅前商業地の外縁部という立地性から商業土地利用よりもマンション等による住居利用が中心となっています。近隣一帯は、都心部への良好な通勤アクセスから住宅需要は旺盛で、最近ではマンションの建設動向が顕著であり、急速に高度利用化が進んでいます。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から単身者向けの賃貸需要は高く、需要は堅調に推移するものと考えられます。</p>			

物件番号： C - 52 物件名称：プロシード西川口

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	881,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	881,000,000	直接還元価格（円）	888,000,000
DCF 価格（円）	878,000,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	533.81 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	80%	構造
	容積率	400%	延床面積
			平成1年2月10日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	97（104）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1（2）台
		総賃貸可能面積	1,630.24 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>3. 本物件南側敷地へ、南側隣接地（2-10）のエアコンの室外機の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 本物件南西側敷地へ、南西側隣接地（2-13）の建物のコンクリート舗装の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR京浜東北線「西川口」駅から徒歩約8分に所在し、本物件の周辺地域には中高層のマンション等が建ち並び住宅地域が形成されています。最寄駅である「西川口」駅周辺地域には、東武ストア、イトーヨーカドー等を中心に各種飲食店舗、小売店舗等による近隣型商業地域が形成されているほか、本物件付近の産業道路沿いには郊外型のロードサイド店舗が建ち並んでおり、生活利便性に優れた立地条件を有しています。また総合運動公園である青木町公園にも近く、幹線道路に面しながらも比較的静かな落ち着いた居住環境が享受できるエリアでもあります。本物件は、地上10階建のマンションで、単身者用のマンションとしては比較的規模が大きく、室内設備についても、机・ベッド等基本的な家具類が装備されているほか、インターネット設備・CATVについてもマンション内に引込済みであることから、機能面については本物件の周辺地域の同規模・同品種の建物と比較して競争力が高いと考えられます。</p>			

物件番号： C - 53 物件名称：プロシード弘明寺

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	552,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	552,000,000	直接還元価格（円）	556,000,000
DCF 価格（円）	550,000,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	801.63 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	第一種住居地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			1,505.86 m <sup>2</sup>
			建築時期
			昭和63年5月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	68（76）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	1,218.81 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件北側敷地にある万年塚の一部が北側隣接地（10-3）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>2. 本物件北側敷地へ北側隣接地（10-3）の花壇基礎及び物置屋根の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>3. 本物件西側敷地にあるネットフェンスの基礎の一部が西側隣接地（8）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> </ol>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、最寄駅である横浜市営地下鉄・京浜急行「弘明寺」駅からそれぞれ徒歩約10分に所在しています。「弘明寺」駅からは、横浜市中心部及び東京都内各地へのアクセス条件が概ね良好であることから、当該地域には古くから住宅街が形成され、文教施設や駅前商店街が集積しており、生活利便性に優れています。本物件の周辺地域においては、近年マンションの供給が更に進んできており、賃貸住宅マーケットも比較的安定的に推移するものと思われます。また、本物件の建物は南東角地に位置し、採光面や開放感も確保されていることにより見劣りはないと考えられます。</p>			

物件番号： C - 54 物件名称：プロシード鶴ヶ峰

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	356,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	356,000,000	直接還元価格（円）	361,000,000
DCF 価格（円）	354,000,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	768.10 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	準工業地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			941.76 m <sup>2</sup>
			建築時期
			平成3年3月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	41（50）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	4（4）台
		総賃貸可能面積	855.00 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件北西側敷地へ北西側隣接地（9-8）の擁壁の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>2. 本物件北西側敷地にある擁壁、U字溝及びフェンス基礎の一部が本物件北西側隣接地（9-8）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>3. 本物件北東側敷地にある擁壁・ブロックフェンス及びU字溝の一部が北東側隣接地（9-7）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>4. 本物件南東側敷地にある擁壁の基礎が、南東側隣接地（10-4）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> <li>5. 本物件南西側敷地へ南西側隣接地（10-17）の下水枡・下水管が越境しています。</li> <li>6. 本物件南東側敷地へ南東側隣接地（10-4）のフェンスの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</li> </ol>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、相鉄本線「鶴ヶ峰」駅から徒歩約5分に所在しています。本物件の周辺地域は、共同住宅及び戸建住宅が建ち並ぶエリアとなっており、本物件の用途、規模、グレード等の地域環境への適合状態も概ね良好です。最寄駅である「鶴ヶ峰」駅は、「横浜」駅まで約15分と、都心へのアクセスも比較的良好であることから、東京のペットタウンとして共同住宅の高い需要が見込まれる地域です。その中において本物件は、維持管理の状態も良好であり、周辺における他の競合不動産と比べても競争力は高いと考えられます。</p>			

物件番号： C - 55 物件名称：プロシード相模大塚

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	234,000,000
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成 19 年 8 月 31 日		
鑑定評価額（円）	234,000,000	直接還元価格（円）	236,000,000
DCF 価格（円）	233,000,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県大和市桜森二丁目 13 番 5 号	
土地	所有形態	所有権	建物
	地積	664.00 m <sup>2</sup>	
	用途地域	第一種住居地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	160%	
	所有形態	区分所有権	
	用途	居宅・車庫・管理室・駐輪場	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	
	延床面積	820.12 m <sup>2</sup>	
	建築時期	平成 3 年 4 月 5 日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	21（29）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（7）台
		総賃貸可能面積	741.24 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
<p>1. 容積率について、本物件は本来200%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は160%となっています。</p> <p>2. 本物件は区分所有建物となっていますが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、他に区分所有者は存在していません。</p> <p>3. 本物件南側敷地にあるブロックフェンスの一部が、南側隣接地（279-9）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 本物件南側敷地へ、南側隣接地（279-9）の下水マンホールの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、相鉄本線「相模大塚」駅から徒歩約3分に所在しています。本物件は、大和市中央部西側に位置し、周辺地域は中小規模一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域が形成されています。また「横浜」駅へは急行利用で約25分程度に位置し、中心部への通勤可能エリア内に存しています。「相模大塚」駅周辺地域にはコンビニエンスストアや飲食店等がみられ、日用品の買い物、食事等に比較的便利になっています。周辺の賃料相場は、市中心部に比べ割安感もあるため、市中心部の就業者からの需要も期待できるエリアです。本物件の建物は、外観は比較的きれいでオートロック機能も備えており、グレード感、設備面での水準は地域内でも競争力を有するものと考えられます。</p>			

物件番号: G-13 物件名称: プロシード新栄

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	792,500,000
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	792,500,000	直接還元価格(円)	836,000,000
DCF価格(円)	792,500,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	424.86 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	500%	延床面積
			2,483.99 m <sup>2</sup>
			建築時期
			平成19年2月28日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	40(77)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	6(11)台
		総賃貸可能面積	1,958.44 m <sup>2</sup>
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に4台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車場台数には含めておりません。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東海地域の経済・行政・文化の中枢を成す、名古屋市中区に所在しています。区内には、地下鉄東山線、名城線、鶴舞線、桜通線、JR東海道本線、中央本線、名鉄名古屋本線、及び瀬戸線など鉄道網が張り巡らされ、区内各所を国道、名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に走っており、交通利便性は大変良好です。本物件は、「矢場町」駅から徒歩約10分に所在し、「栄」駅を核とする名古屋市の中心市街、及び栄地区南方の天津通り沿いの商業地域も徒歩圏内に位置しています。地下鉄東山線、名城線「栄」駅を中心とする地域は、東海地方を代表する商業、ビジネスの中心であることから、居住の快適性を重視するファミリータイプのマンションは少なく、ワンルームあるいは1LDKといった単身者向けのマンションが多く立地していますが、名城線の環状線化に伴い、就業者のみならず学生の賃貸需要の高まりが期待されています。</p>			

物件番号: G-14 物件名称: プロシード千代田

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	309,300,000
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	309,300,000	直接還元価格(円)	319,300,000
DCF価格(円)	309,300,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	224.33㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	480%	延床面積
			1,084.85㎡
			建築時期
			平成19年3月20日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	29(30)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	3(4)台
		総賃貸可能面積	922.40㎡
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 容積率について、本物件は本来500%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は480%となっています。</p> <p>3. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に5台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車台数には含めておりません。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東海地域の経済・行政・文化の中核を成す、名古屋市中区に所在しています。区内には、地下鉄東山線、名城線、鶴舞線、桜通線、JR東海道本線、中央本線、名鉄名古屋本線、及び瀬戸線など鉄道網が張り巡らされ、区内各所を国道、名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に走っており、交通利便性は良好です。本物件は、「鶴舞」駅の北西方徒歩約4分に所在し、本物件の周辺地域には事務所ビル、中高層共同住宅を基調に駐車場等が混在する地域となっています。当該地域は、名古屋中心部へのアクセス利便性が高く、指定容積率が500%で敷地の高度利用を図りやすいことから、都市型マンションの立地としては適しており、単身者用マンションのほかファミリー用マンションも立地しています。</p>			

物件番号: G-15 物件名称: プロシード福岡高宮

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	453,600,000
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額(円)	453,600,000	直接還元価格(円)	472,500,000
DCF価格(円)	453,600,000	貸借対照表計上額(円)	-
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	338.62㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	90%	構造
	容積率	400%	延床面積
			1,425.05㎡
			建築時期
			平成19年3月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	45(46)戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	7(10)台
		総賃貸可能面積	1,312.29㎡
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>2. 本物件南側敷地へ、南側隣接地(公園緑地)の外構ブロックが越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩約6分に所在しています。本物件の周辺地域は「高宮」駅のほぼ南方・野間四ツ角から南西方に伸びる幹線市道(大池通り)沿いの路線商業地域で、中高層マンション、営業所等が立地するほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっています。近隣一帯では、最近マンションの建設が目立っていますが、これは都心への接近性と生活利便性重視の選別指向による需要が高いことが要因として挙げられます。このような地域的特性下にあるため、今後は堅調な住宅需要に支えられ、当該地域では高容積率を活かして、より一層の高度利用化が進むものと考えられます。</p>			

物件番号： G - 16 物件名称：プロシード大濠公園

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	452,800,000
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	452,800,000	直接還元価格（円）	455,300,000
DCF 価格（円）	452,800,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	370.08 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	90%	構造
	容積率	400%	延床面積
			1,187.75 m <sup>2</sup>
			建築時期
			平成9年3月21日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	42（50）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（8）台
		総賃貸可能面積	1,128.92 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることになっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。</p> <p>3. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>4. 本物件南東側のブロック塀が南東側隣接地（17）所有者と共有になっておりますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>5. 本物件南東側敷地へ、南東側隣接地（17）の建物1階に入居している入居者の換気フードの一部が越境していますが、当該入居者との間で覚書を締結しています。</p> <p>6. 本物件北東側のブロック塀が北東側隣接地（20）所有者と共有になっております。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、地下鉄空港線「大濠公園」駅から徒歩約2分に所在しています。本物件の周辺地域は、九州最大の繁華街「天神地区」を擁する中央区の、北西方外郭部・海岸寄りに位置する商住混在地域で、幅員約6～8mの市道沿いに、事務所ビル、事業所、中高層マンション等が建ち並び土地利用形態となっています。近隣一帯は、都市計画法上の商業地域に指定されているため高度利用が図られています。また、住居系の土地利用にあっては、利便性・居住環境が良好であるため、高容積率を活かして中高層マンションが多く建設されています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から賃貸需要は高く、今後も需要は堅調さを維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： R - 2 物件名称：プロシード水戸

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	383,700,000
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅
不動産鑑定評価の価格時点	平成19年8月31日		
鑑定評価額（円）	383,700,000	直接還元価格（円）	394,000,000
DCF 価格（円）	383,700,000	貸借対照表計上額（円）	-
物件概要			
所在地	住居表示	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	352.77 m <sup>2</sup>	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	80%	構造
	容積率	400%	延床面積
			1,345.71 m <sup>2</sup>
			建築時期
			平成19年1月7日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	36（36）戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	7（7）台
		総賃貸可能面積	1,223.83 m <sup>2</sup>
特記事項 / 不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）			
該当事項はございません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、「JR常磐線「水戸」駅」から徒歩約15分に所在しています。水戸市の中心市街地は、「水戸」駅北口から北西方に伸びる国道50号を基軸として形成されています。本物件の周辺地域は、この国道50号の背後北側に位置し、国道と併走する幅員約10mの幹線市道沿いの商業地域で、事務所ビル、事業所、マンション、ホテル等が建ち並びほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっています。当該地域は生活利便性の高いエリアであるため、単身者向けの賃貸需要は高く、需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>			

（二）運用状況の見通し

第 5 期（平成 20 年 4 月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、「第 5 期（平成 20 年 4 月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	1,471 百万円
経常利益	586 百万円
当期純利益	585 百万円
1 口当たり分配金	5,424 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円

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

第 5 期（平成20年 4 月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 5 期:平成 19 年 11 月 1 日～平成 20 年 4 月 30 日（182 日）
運用資産	・平成 19 年 10 月 31 日時点で保有している 53 物件に加えて、平成 19 年 11 月 30 日取得の 20 物件を加えた 73 物件を前提としています。当該取得完了後第 5 期末（平成 20 年 4 月 30 日）までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・第 5 期計算期間の賃貸事業収益については、平成 19 年 11 月 30 日時点で保有している取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等の営業収益を含むことを前提としております。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、平成19年10月31日時点で保有している資産については過去の実績値をベースに、平成19年11月30日取得の資産については前所有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。（第 5 期営業期間約 256 百万円）
営業外費用	・第 5 期営業期間の一時的な費用として投資証券増資に関する費用約 6 百万円を計上することを前提としています。 ・支払利息等は、約 152 百万円を計上することを前提としています。
借入金	・第 5 期営業期間については、8,790 百万円新たな借入れを行う前提で算出しています。なお、第 5 期期末（平成 20 年 4 月 30 日）まで当該借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・平成 19 年 10 月 31 日現在の 63,577 口に加え、平成 19 年 11 月 1 日開催の本投資法人役員会で決議し、公募による新投資口の追加発行（44,400 口）によって新規に発行された口数を合計した 107,977 口が、第 5 期の期末である平成 20 年 4 月 30 日まで続くことを前提としています。
1 口当たり 分配金	・分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1 口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 19 年 7 月 25 日提出）及び有価証券届出書（平成 19 年 11 月 1 日提出）における「投資リスク」から重要な変更が無いため開示を省略します。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	期 別	前 期 (平成19年4月30日現在)		当 期 (平成19年10月31日現在)		増減	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		262,598		289,548		26,949	
信託現金及び信託預金	1	610,203		615,821		5,618	
営業未収入金		4,895		4,384		510	
前払費用		48,575		45,604		2,970	
繰延税金資産		19		20		0	
未収消費税等		8,077		-		8,077	
その他流動資産		1,137		508		629	
流動資産合計		935,507	3.9	955,888	4.0	20,381	2.2
固定資産							
1.有形固定資産							
信託建物	1	8,605,263		8,695,912			
減価償却累計額		195,854	8,409,409	296,828	8,399,084	10,324	
信託構築物	1	111,742		111,742			
減価償却累計額		6,561	105,180	9,880	101,861	3,318	
信託工具器具備品	1	10,634		11,228			
減価償却累計額		501	10,132	905	10,323	190	
信託土地	1	14,269,229		14,269,229		-	
有形固定資産合計		22,793,952	95.8	22,780,500	95.8	13,452	0.1
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		10,054		21,509	
繰延税金資産		1,930		897		1,033	
投資その他の資産合計		43,494	0.2	20,951	0.1	22,542	51.8
固定資産合計		22,837,446	96.0	22,801,451	95.9	35,995	0.2
繰延資産							
投資口交付費		31,466		24,585		6,880	
繰延資産計		31,466	0.1	24,585	0.1	6,880	21.9
資産合計		23,804,420	100.0	23,781,925	100.0	22,494	0.1

科 目	期 別	前 期 (平成19年4月30日現在)		当 期 (平成19年10月31日現在)		増 減	
		金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	構 成 比 (%)	金 額 (千円)	前 期 比 (%)
		負債の部					
流動負債							
営業未払金		10,840		11,487		646	
未払金		62,206		57,843		4,362	
未払費用		49,931		57,800		7,868	
未払法人税等		904		857		47	
未払消費税等		-		1,644		1,644	
前受金		357		378		20	
その他流動負債		-		44		44	
流動負債合計		124,241	0.5	130,055	0.6	5,813	4.7
固定負債							
長期借入金	1	11,500,000		11,500,000		-	
信託預り敷金保証金		234,656		231,188		3,468	
デリバティブ負債		4,901		2,277		2,623	
固定負債合計		11,739,557	49.3	11,733,465	49.3	6,091	0.1
負債合計		11,863,799	49.8	11,863,521	49.9	278	0.0
純資産の部	2						
投資主資本							
1.出資総額							
出資総額		11,574,059	48.6	11,574,059	48.6	-	0.0
2.剰余金							
当期末処分利益		369,532		345,725		23,806	
剰余金合計		369,532	1.6	345,725	1.5	23,806	6.4
投資主資本合計		11,943,591	50.2	11,919,784	50.1	23,806	0.2
評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益		2,970		1,380		1,590	
評価・換算差額等合計		2,970	0.0	1,380	0.0	1,590	0.0
純資産合計		11,940,620	50.2	11,918,404	50.1	22,216	0.2
負債・純資産合計		23,804,420	100.0	23,781,925	100.0	22,494	0.1

損益計算書

科 目	期 別	前 期			当 期			増 減	
		〔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〕			金 額 (千円)	前期比 (%)
		金 額 (千円)	百分比 (%)	金 額 (千円)	百分比 (%)				
1. 営業収益									
賃貸事業収入	1	836,530	836,530	100.0	826,579	826,579	100.0	9,951	1.2
2. 営業費用									
賃貸事業費用	1	249,446			252,249				
資産運用報酬		65,828			55,739				
資産保管委託報酬		5,606			5,613				
一般事務委託報酬		19,864			16,760				
役員報酬		2,400			2,400				
その他営業費用		25,077	368,223	44.0	26,203	358,965	43.4	9,257	2.5
営業利益金額			468,307	56.0		467,613	56.6	693	0.1
3. 営業外収益									
受取利息		485			822				
還付加算金		16	502	0.1	23	845	0.1	342	68.2
4. 営業外費用									
支払利息		68,969			82,897				
融資関連費用		21,525			22,150				
投資口交付費償却		6,880			6,880				
その他		916	98,291	11.8	9,805	121,734	14.8	23,443	23.9
経常利益金額			370,517	44.3		346,723	41.9	23,794	6.4
税引前当期純利益金額			370,517	44.3		346,723	41.9	23,794	6.4
法人税、住民税及び事業税		1,001			1,021				
法人税等調整額		0	1,001	0.1	0	1,020	0.1	18	1.9
当期純利益金額			369,516	44.2		345,703	41.8	23,813	6.4
前期繰越利益			16			22		6	
当期末処分利益			369,532			345,725		23,806	6.4

投資主資本等変動計算書

前期（自平成 18 年 11 月 1 日至平成 19 年 4 月 30 日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 1	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	6,930,929	218,586	7,149,515	-	7,149,515
当期変動額					
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。

当期（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。

金銭の分配に係る計算書

項目	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 19 年 5 月 1 日〕 〔至平成 19 年 10 月 31 日〕
当期末処分利益		369,532,333 円	345,725,882 円
分配金の額		369,509,524 円	345,668,149 円
（投資口 1 口当たり分配金の額）		(5,812 円)	(5,437 円)
次期繰越利益		22,809 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 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といたしました。なお、本投資法人規約第 34 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	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19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		370,517	346,723
減価償却費		101,980	104,695
投資口交付費償却		6,880	6,880
受取利息		485	822
支払利息		68,969	82,897
営業未収入金の増加・減少額		1,059	510
前払費用の増加・減少額		20,421	2,970
未収消費税等の増加・減少額		1,378	8,077
未払消費税等の増加・減少額		-	1,644
営業未払金の増加・減少額		7,270	646
未払金の増加・減少額		6,257	6,508
長期前払費用の増加・減少額		1,844	21,509
その他		318	693
小 計		526,153	569,921
利息の受取額		485	822
利息の支払額		49,477	75,028
法人税等の支払額		1,080	1,069
営業活動によるキャッシュ・フロー		476,080	494,644
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	91,243
信託預り敷金保証金の収入		90,117	13,865
信託預り敷金保証金の支出		21,850	17,333
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,748,085	94,712
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	-
投資口の発行による収入		4,643,130	-
投資口交付費による支出		23,655	-
分配金の支払額		216,015	367,364
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,283,459	367,364
現金及び現金同等物の増加・減少額		11,454	32,568
現金及び現金同等物の期首残高		861,347	872,801
現金及び現金同等物の期末残高		872,801	905,370

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前 期 〔 自 平成18年11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕
科 目		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>なお、平成18年11月21日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(以下「スプレッド方式」といいます。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年11月21日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、190,180千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(以下「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、190,180千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>

期 別	前 期 〔 自 平成18年11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕	当 期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕
科 目		
4. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっておりま す。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき 変動金利の借入金に係る金利変動リ スクをヘッジする目的でデリバティ ブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー 変動の累計とヘッジ手段のキャッシ ュ・フロー変動の累計とを比較し、 両者の変動額の比率を検証すること により、ヘッジの有効性を評価して おります。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書にお ける資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書におけ る資金(現金及び現金同等物)は、 手許現金及び信託現金、随時引き出 し可能な預金及び信託預金並びに容 易に換金可能であり、かつ、価値の 変動について僅少なりリスクしか負わ ない取得日から3ヶ月以内に償還期 限の到来する短期投資からなってい ます。</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基 本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益 権に関する会計処理方法 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>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>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>消費税等の処理方法 同左</p>

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成19年4月30日現在)	当期 (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 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">602,829</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">8,185,222</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">103,338</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">10,132</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">14,154,945</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">23,056,469</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	602,829	信託建物	8,185,222	信託構築物	103,338	信託工具器具備品	10,132	信託土地	14,154,945	合計	23,056,469	長期借入金	11,500,000	合計	11,500,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">607,877</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">8,178,602</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">100,075</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">10,323</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">14,154,945</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">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> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> </table>	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	長期借入金	11,500,000	合計	11,500,000
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	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																																
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 style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律 第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																

（損益計算書に関する注記）

前期 (自平成18年11月1日 至平成19年4月30日)	当期 (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 style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸料</td><td style="text-align: right;">742,608</td></tr> <tr><td>  共益費</td><td style="text-align: right;">31,666</td></tr> <tr><td>  駐車場収入</td><td style="text-align: right;">22,800</td></tr> <tr><td>  付帯収入</td><td style="text-align: right;">31</td></tr> <tr><td>  その他賃料収入</td><td style="text-align: right;">39,424</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">836,530</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  管理業務費</td><td style="text-align: right;">45,991</td></tr> <tr><td>  修繕費</td><td style="text-align: right;">15,617</td></tr> <tr><td>  公租公課</td><td style="text-align: right;">30,366</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td style="text-align: right;">18,996</td></tr> <tr><td>  水道光熱費</td><td style="text-align: right;">13,308</td></tr> <tr><td>  損害保険料</td><td style="text-align: right;">4,950</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td style="text-align: right;">101,980</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">18,234</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">249,446</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">587,084</p>	賃貸事業収入		賃貸料	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	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	<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸料</td><td style="text-align: right;">749,384</td></tr> <tr><td>  共益費</td><td style="text-align: right;">28,795</td></tr> <tr><td>  駐車場収入</td><td style="text-align: right;">22,843</td></tr> <tr><td>  付帯収入</td><td style="text-align: right;">629</td></tr> <tr><td>  その他賃料収入</td><td style="text-align: right;">24,926</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">826,579</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="0"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  管理業務費</td><td style="text-align: right;">43,379</td></tr> <tr><td>  修繕費</td><td style="text-align: right;">17,304</td></tr> <tr><td>  公租公課</td><td style="text-align: right;">36,935</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td style="text-align: right;">19,835</td></tr> <tr><td>  水道光熱費</td><td style="text-align: right;">13,750</td></tr> <tr><td>  損害保険料</td><td style="text-align: right;">4,992</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td style="text-align: right;">104,695</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">11,356</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">252,249</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">574,329</p>	賃貸事業収入		賃貸料	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																																																																					
賃貸料	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																																																																				
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																																																																				
賃貸事業収入																																																																					
賃貸料	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																																																																				

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前 期 (平成19年 4月30日現在)	当 期 (平成19年10月31日現在)
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000口
発行済投資口数 63,577口	発行済投資口数 63,577口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前 期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当 期 〔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
(単位：千円) (平成19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 262,598	現金及び預金 289,548
信託現金及び信託預金 610,203	信託現金及び信託預金 615,821
現金及び現金同等物 872,801	現金及び現金同等物 905,370

（デリバティブ取引に関する注記）

前 期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当 期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
1. 取引の状況に関する事項	1. 取引の状況に関する事項
(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。	(1) 取引の内容 同左
(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。	(2) 取引に対する取組方針 同左
(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。	(3) 取引の利用目的 同左
ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。	ヘッジ会計の方法 同左
ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利	ヘッジ手段とヘッジ対象 同左
ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。	ヘッジ方針 同左

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
<p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、決算日における時価等の注記を省略しております。</p>	<p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(税効果会計に関する注記)

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕																				
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">1,930</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,950</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1,950</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19	繰延ヘッジ損益	1,930	繰延税金資産合計	1,950	(繰延税金資産の純額)	1,950	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">897</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">917</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">917</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	20	繰延ヘッジ損益	897	繰延税金資産合計	917	(繰延税金資産の純額)	917				
未払事業税損金不算入額	19																				
繰延ヘッジ損益	1,930																				
繰延税金資産合計	1,950																				
(繰延税金資産の純額)	1,950																				
未払事業税損金不算入額	20																				
繰延ヘッジ損益	897																				
繰延税金資産合計	917																				
(繰延税金資産の純額)	917																				
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.28</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.16</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.27</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.28	その他	0.16	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.27</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.17</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.29</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.27	その他	0.17	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.28																				
その他	0.16																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27																				
法定実効税率	39.39																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.27																				
その他	0.17																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29																				

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成18年11月1日至平成19年4月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等 （金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアップセットマネジメント投信株式会社代表取締役	-	スタートアップセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	116,316（注2）	未払金	38,800

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

（注2）資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬50,488千円が含まれております。

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

3. 子会社等  
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

当期（自平成19年5月1日至平成19年10月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等  
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等 （金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアップセットマネジメント投信株式会社代表取締役	-	スタートアップセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	55,739	未払金	33,325

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

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等  
該当事項はありません。

4. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔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 187,814 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 6,111 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。	
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）一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔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） 369,516	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） 369,516	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） 60,472	期中平均投資口数（口） 63,577

（重要な後発事象に関する注記）

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19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> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>発行新投資口数</td><td>: 44,400口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>: 1口当たり167,580円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 7,440,552,000円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>: 1口当たり160,740円</td></tr> <tr><td>発行価額の総額</td><td>: 7,136,856,000円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成19年11月22日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成19年11月1日</td></tr> </table> <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。</p> <p>【タームローン】</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>借入先</td><td>: 株式会社りそな銀行</td></tr> <tr><td></td><td>: 株式会社あおぞら銀行</td></tr> <tr><td></td><td>: 株式会社千葉銀行</td></tr> <tr><td></td><td>: 株式会社武蔵野銀行</td></tr> </table>	発行新投資口数	: 44,400口	発行価格	: 1口当たり167,580円	発行価格の総額	: 7,440,552,000円	発行価額	: 1口当たり160,740円	発行価額の総額	: 7,136,856,000円	払込期日	: 平成19年11月22日	分配金起算日	: 平成19年11月1日	借入先	: 株式会社りそな銀行		: 株式会社あおぞら銀行		: 株式会社千葉銀行		: 株式会社武蔵野銀行
発行新投資口数	: 44,400口																						
発行価格	: 1口当たり167,580円																						
発行価格の総額	: 7,440,552,000円																						
発行価額	: 1口当たり160,740円																						
発行価額の総額	: 7,136,856,000円																						
払込期日	: 平成19年11月22日																						
分配金起算日	: 平成19年11月1日																						
借入先	: 株式会社りそな銀行																						
	: 株式会社あおぞら銀行																						
	: 株式会社千葉銀行																						
	: 株式会社武蔵野銀行																						

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
	<p>借入金額 : 8,790百万円                      利率 : 1.50917%                      借入実行日 : 平成19年11月30日                      返済期日 : 平成22年11月30日                      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。                      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>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> <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>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</p>

<p style="text-align: center;">前期 〔 自 平成18年11月 1日 〕 〔 至 平成19年 4月30日 〕</p>	<p style="text-align: center;">当期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕</p>
	<p>                     取得日 : 平成19年11月30日                      (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>                     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                      (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>                     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                      (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>                     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                      (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㎡                 </p>

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
	<p style="text-align: right;">建物489.96㎡</p> <p>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> <p style="text-align: center;">プロシード三鷹 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 477,200千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>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㎡</p> <p>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㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード柏エスト (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 732,000千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>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㎡</p> <p>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㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード柏ノール (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 689,000千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>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㎡</p> <p>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㎡</p> <p style="text-align: center;">プロシード行徳駅前 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 331,000千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p>

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
	<p>所在地 : 千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地174.00㎡ 建物742.50㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建</p> <p>建築時期 : 平成19年 9月 4日</p> <p>総賃貸可能面積 : 659.68㎡</p> <p>プロシード船橋本町 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 531,700千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 千葉県船橋市本町六丁目19番18号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地389.74㎡ 建物1,217.18㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建</p> <p>建築時期 : 平成18年 7月19日</p> <p>総賃貸可能面積 : 996.44㎡</p> <p>プロシード西川口 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 881,000千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 埼玉県川口市並木四丁目2番18号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地533.81㎡ 建物2,123.24㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</p> <p>建築時期 : 平成 1年 2月10日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,630.24㎡</p> <p>プロシード弘明寺 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 552,000千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地801.63㎡ 建物1,505.86㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>建築時期 : 昭和63年 5月12日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,218.81㎡</p>

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
	<p style="text-align: center;">プロシード鶴ヶ峰 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 356,000千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>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768.10m<sup>2</sup>                      建物941.76m<sup>2</sup>            構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建            建築時期 : 平成3年3月12日            総賃貸可能面積 : 855.00m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;">プロシード相模大塚 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 234,000千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>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664.00m<sup>2</sup>                      建物820.12m<sup>2</sup>            構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建            建築時期 : 平成3年4月5日            総賃貸可能面積 : 741.24m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;">プロシード新栄 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 792,500千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p> <p>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424.86m<sup>2</sup>                      建物2,483.99m<sup>2</sup>            構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建            建築時期 : 平成19年2月28日            総賃貸可能面積 : 1,958.44m<sup>2</sup></p> <p style="text-align: center;">プロシード千代田 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権            取得価格 : 309,300千円            取得日 : 平成19年11月30日</p> <p style="text-align: center;">(取得資産の概要)</p>

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

前期 〔自 平成18年11月 1日〕 〔至 平成19年 4月30日〕	当期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕
	鋼板ぶき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㎡

（開示の省略）

リース取引に関する注記、有価証券に関する注記、退職給付に関する注記、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(2) 発行済投資口数の増減

当期中における該当事項はありません。

4. 役員の異動

当期中における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成19年10月31日(第4期末)現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	20,270,466	85.2
		政令指定都市	2,427,501	10.2
		地方主要都市	82,532	0.4
小計			22,780,500	95.8
預金・その他の資産			1,001,425	4.2
資産総額計			23,781,925	100.0

	金額(千円)	総資産に対する比率(%)
負債総額(注3)	11,863,521	49.9
純資産総額(注3)	11,918,404	50.1

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

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

(注3) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成19年10月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資資産の主要なもの

本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

価格及び投資比率

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

物件番号	名称	取得価格	
		金額(千円)(注1)	投資比率(注2)(%)
C-32	プロシード高田馬場	223,700	1.03
C-33	プロシード新高円寺	742,100	3.41
C-34	プロシード高円寺南	277,400	1.27
C-35	プロシード蓮根	284,000	1.30
C-36	プロシード大井町	944,000	4.34
C-37	プロシード十条	533,000	2.45
C-38	プロシード白楽	241,000	1.11
C-39	プロシード新丸子	635,000	2.92
C-40	プロシード本八幡	307,000	1.41
G-1	ネクスト本通	386,000	1.77
G-2	ネクスト札幌第17	233,700	1.07
G-3	ネクスト札幌第18	204,900	0.94
G-4	ネクスト元町	148,700	0.68
G-5	ネクスト札幌第4	85,500	0.39
G-6	ネクスト福岡第2	85,000	0.39
G-7	ネクスト福岡第1	81,300	0.37
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.85
G-9	コローレ	208,500	0.96
G-10	ネクスト那珂川	150,400	0.69
G-11	プロシード穂波町	275,000	1.26
G-12	ネクスト東大畑	53,100	0.24
R-1	ネクスト松山第3	77,900	0.36
	合計	21,764,500	100.00

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

(注2)「投資比率」は取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の比率を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 信託不動産の名称、所在地、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

物件番号	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸 数(駐 車場台 数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	第1パークハウス	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057.00	3,573.96	RC/7F	平成9年4月1日	50(41)
C-2	ネクスト東陽町第1	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年1月31日	45(5)
C-3	ネクスト葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目	所有権	所有権	525.85	1,700.67	RC/10F	平成15年3月1日	57(0)
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F・B1F	平成2年6月29日	9(8)
C-5	ガナドール瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年6月20日	28(22)
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年6月24日	31(1)
C-7	ベイグランデ南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年3月12日	16(7)
C-8	ネクストせんげん台第3	埼玉県越谷市千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年5月31日	43(10)
C-9	サンハイツ行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年3月15日	20(7)
C-10	ネクスト本郷第6	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年2月22日	34(3)
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・B1F	平成2年2月6日	26(6)
C-12	スカイホーム本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年9月24日	22(10)

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸 数(駐 車場台 数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年3月15日	30(14)
C-14	ネクスト船堀第4	東京都江戸川区船堀五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年10月11日	24(1)
C-15	ライフステージゴールド	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年3月10日	15(10)
C-16	ネクストせんげん台第2二番館	埼玉県越谷市千間台西五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年7月22日	26(0)
C-19	パレス浦安	千葉県浦安市富士見一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年6月4日	21(8)
C-20	ワコーレ新小岩	東京都江戸川区松島二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年3月15日	27(9)
C-21	サンフォレスト	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年2月12日	27(32)
C-22	サンフォレスト	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学	東京都目黒区平町一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・B1F	平成15年3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分所有権	410.34 (注3)	1,699.48	RC/10F	平成18年2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F・B1F	平成4年4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年1月9日	25(3)
G-1	ネクスト本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年3月14日	67(37)

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸 数(駐 車場台 数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
G-2	ネクスト札幌第17	北海道札幌市東区北 十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	ネクスト札幌第18	北海道札幌市西区山 の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	ネクスト元町	北海道札幌市東区北 二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年2 月20日	35(9)
G-5	ネクスト札幌第4	北海道札幌市東区北 二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	ネクスト福岡第2	福岡県福岡市東区箱 崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年7 月30日	19(0)
G-7	ネクスト福岡第1	福岡県福岡市東区箱 崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年5 月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村 区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	कोरोレ	福岡県福岡市南区大 橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	ネクスト那珂川	福岡県筑紫郡那珂川 町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年7 月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中千種 区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	ネクスト東大畑	新潟県新潟市中央区 東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
R-1	ネクスト松山第3	愛媛県松山市樽味四 丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年8 月31日	17(8)
	合計				31,977.23	63,132.08			1,609 (385)

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

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

(注3) 土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、154,327分の150,057です。

#### (ロ) 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社東都鑑定及び株式会社アセットリサーチから鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成19年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社東都鑑定及び株式会社アセットリサーチと本投資法人との間には、利害関係はありません。

取得済資産にかかる信託不動産の不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	第1パークハウス	株式会社中央 不動産鑑定所	1,130,000	1,080,000	1,148,000	6.00	1,130,000	5.70	6.50
C-2	ネクスト東陽町第1	株式会社中央 不動産鑑定所	723,400	466,100	760,200	5.50	723,400	5.20	6.00
C-3	ネクスト葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	677,900	536,000	705,000	5.40	677,900	5.10	5.90
C-4	ブレイス三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	551,200	567,100	589,600	4.90	551,200	4.60	5.40
C-5	ガナドール瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	653,300	676,300	677,100	5.80	653,300	5.50	6.30
C-6	リバーサイドヨロズヤ	株式会社中央 不動産鑑定所	419,900	375,600	425,800	6.40	419,900	6.10	7.00
C-7	ベイグランデ南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	284,300	383,500	296,500	6.10	284,300	5.80	6.60
C-8	ネクストせんげん台 第3	株式会社中央 不動産鑑定所	266,400	260,300	261,600	7.00	266,400	6.70	7.50
C-9	サンハイツ行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	320,500	302,500	334,300	6.40	320,500	6.10	6.90
C-10	ネクスト本郷第6	株式会社中央 不動産鑑定所	314,200	233,300	336,000	6.70	314,200	6.40	7.20
C-11	ヴィラージュ南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	273,900	242,400	277,800	6.30	273,900	6.00	6.80
C-12	スカイホーム本郷	株式会社 東都鑑定	245,100	278,900	251,000	6.50	245,100	6.20	7.00
C-13	フィエルテ東川口	株式会社 東都鑑定	173,200	275,400	177,400	6.80	173,200	6.50	7.30
C-14	ネクスト船堀第4	株式会社 東都鑑定	191,200	185,500	197,800	6.00	191,200	5.70	6.50
C-15	ライフステージゴールド	株式会社 東都鑑定	189,000	286,300	194,000	6.50	189,000	6.20	7.00
C-16	ネクストせんげん台 第2 二番館	株式会社 東都鑑定	93,100	120,300	95,300	7.20	93,100	6.90	7.70
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	899,800	580,200	968,900	4.80	899,800	4.50	5.30
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	488,600	449,200	515,400	5.00	488,600	4.70	5.50
C-19	パレス浦安	株式会社 東都鑑定	455,900	533,900	469,800	6.40	455,900	6.10	6.90
C-20	ワコーレ新小岩	株式会社 東都鑑定	489,600	407,500	503,600	6.10	489,600	5.80	6.60
C-21	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	401,000	652,900	412,500	6.30	401,000	6.00	6.80
C-22	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	357,900	617,200	367,400	6.30	357,900	6.00	6.80
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	739,000	473,000	774,200	4.80	739,000	4.50	5.30
C-24	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	738,900	626,700	764,400	5.00	738,900	4.70	5.50
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	351,300	282,900	322,600	5.50	351,300	5.20	6.00
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 東都鑑定	425,700	386,500	450,200	4.80	425,700	4.50	5.30
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	463,500	393,000	486,900	5.20	463,500	4.90	5.70

スターツプロシード投資法人(8979)平成19年10月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	450,100	359,700	470,800	5.50	450,100	5.20	6.00
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,443,800	1,111,600	1,531,900	4.70	1,443,800	4.40	5.20
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	729,000	430,000	735,000	5.00	722,000	4.70	5.10
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	341,000	251,000	343,000	5.20	338,000	4.90	5.30
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	239,100	137,800	215,600	5.40	239,100	5.10	5.90
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	807,000	546,000	813,000	5.00	800,000	4.70	5.10
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	270,600	161,000	283,400	5.40	270,600	5.10	5.90
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	292,000	197,000	295,000	5.20	289,000	4.90	5.30
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	943,000	969,000	952,000	4.65	933,000	4.35	4.75
C-37	プロシード十条	株式会社アセ ットリサーチ	535,000	385,000	539,000	5.20	531,000	4.90	5.30
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	243,000	222,000	244,000	5.75	242,000	5.45	5.85
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	637,000	319,000	643,000	4.90	631,000	4.60	5.00
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	295,100	276,100	309,500	5.60	295,100	5.30	6.10
G-1	ネクスト本通	株式会社中央 不動産鑑定所	470,900	434,500	472,000	6.40	470,900	6.10	6.90
G-2	ネクスト札幌第17	株式会社 東都鑑定	286,700	217,800	297,300	6.20	286,700	5.90	6.70
G-3	ネクスト札幌第18	株式会社中央 不動産鑑定所	252,300	269,100	252,500	6.30	252,300	6.00	6.80
G-4	ネクスト元町	株式会社 東都鑑定	215,700	192,000	223,400	6.30	215,700	6.00	6.80
G-5	ネクスト札幌第4	株式会社 東都鑑定	125,600	123,900	129,900	6.50	125,600	6.20	7.00
G-6	ネクスト福岡第2	株式会社 東都鑑定	110,700	72,200	114,600	6.40	110,700	6.10	6.90
G-7	ネクスト福岡第1	株式会社 東都鑑定	96,200	71,100	99,600	6.40	96,200	6.10	6.90
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	428,000	423,200	429,400	5.70	428,000	5.40	6.20
G-9	コローレ	株式会社 東都鑑定	231,300	261,300	240,000	6.10	231,300	5.80	6.60
G-10	ネクスト那珂川	株式会社 東都鑑定	218,700	183,800	225,500	6.80	218,700	6.50	7.30
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央 不動産鑑定所	252,000	278,600	263,500	5.50	252,000	5.20	6.00
G-12	ネクスト東大畑	株式会社 東都鑑定	48,000	67,200	49,200	7.20	48,000	6.90	7.70
R-1	ネクスト松山第3	株式会社 東都鑑定	81,400	110,400	82,700	7.50	81,400	7.20	8.00
	合計		22,361,000	19,742,800	23,018,100		22,320,000		

- (注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の『投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)』及び『資産の流動化に関する法律(資産流動化法)』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について(以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格をもって「鑑定評価額」としています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り(所謂「キャップレート」)、DCF法適用の際に想定した「割引率」、「最終還元利回り」、検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。
- (注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。
- (注3) 「収益価格」とは、不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法(収益還元法)により求められた価格です。さらに収益価格は、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格とに分類されます。DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法です。また、直接還元法は一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。

(八) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、株式会社五洋建設及び株式会社オー・ディー・ビーから取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が、取得している建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-1	第1パークハウス	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	56,060	15.7
C-2	ネクスト東陽町第1	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,000	14.3
C-3	ネクスト葛西	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	28,330	13.9
C-4	ブレイス三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	39,739	14.5
C-5	ガナドル瑞江	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	31,260	14.3
C-6	リバーサイドヨロズヤ	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	36,650	16.5
C-7	ハイグランデ南葛西	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	25,660	16.3
C-8	ネクストせんげん台第3	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	35,950	12.2
C-9	サンハイツ行徳	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	13,490	14.5
C-10	ネクスト本郷第6	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	29,000	12.5
C-11	ヴィラージュ南行徳	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	22,100	16.7
C-12	スカイホーム本郷	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	18,680	10.9
C-13	フィエルテ東川口	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	25,375	14.8
C-14	ネクスト船堀第4	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	15,540	13.2
C-15	ライフステージゴールド	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,560	15.8
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	17,440	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成18年2月20日	0	700	11,600	11.8

スターツプロシード投資法人(8979)平成19年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設 株式会社	平成18年2月28日	0	0	11,806	13.1
C-19	パレス浦安	前田建設工業 株式会社	平成18年1月31日	650 (注5)	2,500	58,300	12.2
C-20	ワコーレ新小岩	前田建設工業 株式会社	平成18年1月31日	550 (注5)	22,800	62,100	19.2
C-21	サンフォレスト	前田建設工業 株式会社	平成18年1月27日	100 (注5)	5,300	37,950	9.6
C-22	サンフォレスト	前田建設工業 株式会社	平成18年1月27日	0	4,700	34,000	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業 株式会社	平成18年3月10日	0	600	9,900	12.7
C-24	プロシード都立大学	前田建設工業 株式会社	平成18年9月5日	0	0	7,330	13.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業 株式会社	平成18年9月1日	0	0	5,030	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業 株式会社	平成18年9月5日	0	430	20,340	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設 株式会社	平成18年9月7日	0	377	6,970	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業 株式会社	平成18年9月1日	0	730	22,750	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業 株式会社	平成18年9月1日	0	0	14,230	12.9
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	6,700	24,500	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	1,000	16,300	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	2,900	12,600	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	8,700	26,400	10.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	2,300	8,300	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	4,600	17,400	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	9,600	30,600	14.6
C-37	プロシード十条	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	8,300	22,300	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	4,000	10,900	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	6,000	18,700	14.2
C-40	プロシード本八幡	前田建設工業 株式会社	平成19年1月26日	0	320	9,130	8.7
G-1	ネクスト本通	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	52,590	12.6
G-2	ネクスト札幌第17	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	29,140	13.5
G-3	ネクスト札幌第18	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	30,650	11.7
G-4	ネクスト元町	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	35,840	14.0
G-5	ネクスト札幌第4	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	19,360	12.1
G-6	ネクスト福岡第2	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,050	1.2
G-7	ネクスト福岡第1	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	18,878	1.2

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成18年3月1日	0	800	11,800	12.8
G-9	コロレ	前田建設工業株式会社	平成18年2月10日	150 (注5)	2,300	33,000	2.3
G-10	ネクスト那珂川	前田建設工業株式会社	平成18年2月10日	100 (注5)	20,500	58,500	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成18年3月3日	0	300	7,100	12.2
G-12	ネクスト東大畑	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	12,381	10.4
R-1	ネクスト松山第3	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	20,585	13.0
(ポートフォリオ PML)							8.1 (注6)

(注1) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を記載しています。

(注2) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して2年以内に必要と見込まれる修繕費を記載しています。

(注3) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内に必要と見込まれる修繕費を記載しています。

(注4) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

(注5) 平成19年10月31日（第4期末）現在、修繕工事は完了しております。

(注6) (ポートフォリオPML)には、C-40 プロシード本八幡を除く52物件のPMLを記載しています。

#### 運用資産の資本的支出

##### (イ) 資本的支出の予定について

取得済資産に関し、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せん。

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
パレス浦安 (千葉県浦安市)	外壁改修・塗装・防水工事	自 平成19年12月 至 平成20年3月	45		
プロシード亀戸 (東京都江東区)	外壁改修・防水工事	自 平成19年12月 至 平成20年2月	19		
ネクスト松山第3 (愛媛県松山市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年1月 至 平成20年3月	18		
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	外壁改修・防水工事	自 平成19年12月 至 平成20年2月	16		
プロシード高田馬場 (東京都新宿区)	外壁改修・防水工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	11		
コロレ (福岡県福岡市)	防水工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	5		
第1パークハウス (千葉県市川市)	防水工事	自 平成20年1月 至 平成20年2月	4		
プロシード新丸子 (神奈川県川崎市)	共用通路・階段防水	自 平成20年1月 至 平成20年2月	2		

（ロ）期中に行った資本的支出について

第4期において、本投資法人が取得済資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91百万円であり、当期費用に区分された修繕費17百万円と合わせて約108百万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）
プロシード大井町 （東京都品川区）	外装改修・防水工事	平成19年7月	32
プロシード白楽 （神奈川県横浜市）	外装改修・防水工事	平成19年7月	15
プロシード蓮根 （東京都板橋区）	防水工事	平成19年7月	7
ガナドール瑞江 （東京都江戸川区）	防水工事	平成19年10月	7
サンフォレスト （千葉県八千代市）	防水工事	平成19年9月	6
サンフォレスト （千葉県八千代市）	防水工事	平成19年9月	6
その他			15
合 計			91

（注）金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

（ハ）長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

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

（単位：百万円）

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4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
前期末積立金残高	-	-	69	51
当期積立額	-	100	15	75
当期積立金取崩額	-	30	33	92
次期繰越額	-	69	51	33

（注）金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

賃貸借状況の概要

取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

（イ）賃貸借状況の概要

物件 番号	物件名称	総賃貸 可能面積 （注1） （㎡）	賃貸面積 （注2） （㎡）	総賃貸 可能 戸数 （注3） （戸）	賃貸戸数 （注4） （戸）	年間賃料 収入 （注5） （千円）	敷金等 （注6） （千円）	マスター リース種別 （注7）
C-1	第1パークハウス	3,322.17	3,322.17	50	50	87,477	14,432	パス・スルー
C-2	ネクスト東陽町第1	1,085.56	1,085.56	45	45	52,721	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
C-3	ネクスト葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	51,108	5,700	パス・スルー
C-4	プレイス三軒茶屋	1,016.75	913.43	9	8	33,876	8,062	パス・スルー
C-5	ガナドール瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,628	11,777	パス・スルー

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-6	リバーサイドヨロズヤ	1,673.19	1,631.39	31	30	40,133	19,672	パス・スルー
C-7	ベイグランデ南葛西	1,045.28	985.52	16	15	25,003	3,869	パス・スルー
C-8	ネクストせんげん台第3	1,344.74	1,158.06	43	37	26,088	3,190	パス・スルー
C-9	サンハイツ行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	26,028	4,178	パス・スルー
C-10	ネクスト本郷第6	963.00	876.90	34	31	25,236	3,968	パス・スルー
C-11	ヴィラージュ南行徳	838.95	838.95	26	26	24,918	5,143	パス・スルー
C-12	スカイホーム本郷	1,104.84	1,054.62	22	21	21,036	3,358	パス・スルー
C-13	フィエルテ東川口	648.11	627.11	30	29	19,884	2,721	パス・スルー
C-14	ネクスト船堀第4	479.52	479.52	24	24	19,236	2,686	パス・スルー
C-15	ライフステージゴールド	860.55	803.18	15	14	15,732	2,881	パス・スルー
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	695.81	568.32	12	10	8,652	1,370	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	849.62	40	38	52,980	1,284	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	32,028	1,245	パス・スルー
C-19	パレス浦安	1,786.58	1,712.14	21	20	40,456	6,865	パス・スルー
C-20	ワコレ新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	44,676	7,846	パス・スルー
C-21	サンフォレスト	1,805.76	1,738.88	27	26	33,736	7,385	パス・スルー
C-22	サンフォレスト	1,605.12	1,605.12	24	24	31,560	6,709	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	45,372	2,643	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学	831.74	831.74	36	36	42,156	934	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	195	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,208	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	3,690	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	1,420	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	77,568	7,182	固定賃料
C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	5,515	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	2,887	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	3,672	固定賃料
C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	7,192	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	2,112	固定賃料

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	2,716	固定賃料
C-36	プロシード大井町	959.00	959.00	59	59	50,340	8,732	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	5,254	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,616	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料
C-40	プロシード本八幡	602.39	556.63	25	23	21,528	2,926	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		41,360.11	40,377.41	1,254	1,230	1,345,565	198,485	
G-1	ネクスト本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	4,930	固定賃料
G-2	ネクスト札幌第17	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	4,116	固定賃料
G-3	ネクスト札幌第18	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,905	固定賃料
G-4	ネクスト元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	1,423	固定賃料
G-5	ネクスト札幌4	907.29	907.29	19	19	10,158	1,045	固定賃料
G-6	ネクスト福岡第2	415.30	415.30	19	19	8,374	407	固定賃料
G-7	ネクスト福岡第1	411.50	411.50	19	19	7,846	209	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.13	44	41	32,956	6,110	パス・スルー
G-9	コローレ	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	3,501	固定賃料
G-10	ネクスト那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,897	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	619.68	546.20	10	9	14,433	3,688	パス・スルー
G-12	ネクスト東大畑	296.61	296.61	9	9	6,552	476	パス・スルー
政令指定都市 小計		12,689.38	12,543.47	338	334	213,678	30,708	
R-1	ネクスト松山第3	695.06	654.56	17	16	10,536	1,994	パス・スルー
地方主要都市 小計		695.06	654.56	17	16	10,536	1,994	
ポートフォリオ合計		54,744.55	53,575.44	1,609	1,580	1,569,780	231,188	

(注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「パス・スルー」と記載のある物件はマスターリース会社とエンドテナント(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。以下、同じです。)との間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を「パス・スルー及び固定賃料」及び「固定賃料」と記載のある物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積をそれぞれ記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」には、平成19年10月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に係わらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」には、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。)の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注7） 「マスターリース種別」には、信託受託者とマスターリース会社との間で、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者に支払うことが約束されているものについて「パス・スルー」と記載しています。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりもマスターリース会社が現所有者又は信託受託者に固定金額の賃料を支払うことが約束されている「固定賃料」型又はエンドテナントからの賃料収入が予め定められた最低賃料以上の場合には「パス・スルー」型と同様ですが、かかる最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が信託受託者にかかる最低賃料を支払うことが約束されている「最低賃料保証」型を採用した方が投資効率性が高いと本資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型又は「最低賃料保証」型を採用する場合があります。

（ロ）各取得済資産ごとの稼働率の推移は以下のとおりです。

	物件名称	稼働率					
		H19年5月	H19年6月	H19年7月	H19年8月	H19年9月	H19年10月
C-1	第1パークハウス	97.05%	95.22%	95.22%	100.00%	100.00%	100.00%
C-2	ネクスト東陽町第1	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-3	ネクスト葛西	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-4	プレイス三軒茶屋	79.72%	89.84%	89.84%	89.84%	89.84%	89.84%
C-5	ガナドル瑞江	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-6	リバーサイドヨロズヤ	100.00%	100.00%	97.21%	100.00%	100.00%	97.50%
C-7	ベイグランド南葛西	93.22%	87.50%	87.50%	87.50%	80.72%	94.28%
C-8	ネクストせんげん台第3	97.68%	95.36%	93.10%	88.47%	88.47%	86.12%
C-9	サンハイツ行徳	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-10	ネクスト本郷第6	97.20%	91.43%	94.08%	94.08%	94.05%	91.06%
C-11	ヴィラージュ南行徳	100.00%	100.00%	100.00%	96.26%	100.00%	100.00%
C-12	スカイホーム本郷	95.45%	100.00%	100.00%	95.45%	95.45%	95.45%
C-13	フィエルテ東川口	90.28%	90.28%	93.52%	93.52%	93.52%	96.76%
C-14	ネクスト船堀第4	95.83%	95.83%	95.83%	91.67%	95.83%	100.00%
C-15	ライフステージゴールド	86.67%	86.67%	86.67%	86.67%	93.33%	93.33%
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	89.55%	81.68%
C-17	プロシード松濤	100.00%	97.72%	97.72%	97.72%	97.72%	95.44%
C-18	プロシード参宮橋	77.40%	77.40%	81.07%	88.57%	96.04%	100.00%
C-19	パレス浦安	100.00%	100.00%	94.82%	94.82%	90.99%	95.83%
C-20	ワコレ新小岩	100.00%	96.21%	96.21%	100.00%	100.00%	100.00%
C-21	サンフォレスト	96.30%	96.30%	96.30%	96.30%	96.30%	96.30%
C-22	サンフォレスト	91.67%	91.67%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-23	プロシード都立大学	100.00%	97.37%	97.37%	97.37%	100.00%	97.37%
C-24	プロシード都立大学	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-27	プロシード杉並宮前	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-28	プロシード両国	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-29	プロシード三田	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-30	プロシード中野新橋	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-31	プロシード亀戸	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-32	プロシード高田馬場	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-33	プロシード新高円寺	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-34	プロシード高円寺南	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-35	プロシード蓮根	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-36	プロシード大井町	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

	物件名称	稼働率					
		H19年5月	H19年6月	H19年7月	H19年8月	H19年9月	H19年10月
C-37	プロシード十条	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-38	プロシード白楽	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-39	プロシード新丸子	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-40	プロシード本八幡	95.90%	92.40%	95.90%	95.90%	92.40%	92.40%
首都圏主要都市 小計		97.52%	97.09%	97.21%	97.56%	97.40%	97.62%
G-1	ネクスト本通	89.48%	93.36%	96.32%	96.32%	100.00%	100.00%
G-2	ネクスト札幌第17	85.10%	87.56%	90.34%	97.71%	100.00%	100.00%
G-3	ネクスト札幌第18	97.34%	97.34%	90.39%	93.91%	100.00%	100.00%
G-4	ネクスト元町	79.90%	72.06%	75.96%	77.65%	100.00%	100.00%
G-5	ネクスト札幌4	100.00%	89.33%	89.33%	83.99%	100.00%	100.00%
G-6	ネクスト福岡第2	84.12%	84.12%	84.12%	89.54%	100.00%	100.00%
G-7	ネクスト福岡第1	73.69%	73.69%	78.98%	84.25%	100.00%	100.00%
G-8	プロシード太閤通	97.79%	95.69%	93.60%	97.79%	95.57%	93.42%
G-9	コロレ	87.50%	81.25%	81.25%	75.00%	100.00%	100.00%
G-10	ネクスト那珂川	93.88%	93.88%	89.78%	89.78%	100.00%	100.00%
G-11	プロシード穂波町	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	88.14%	88.14%
G-12	ネクスト東大畑	90.04%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
政令指定都市 小計		90.75%	89.82%	89.77%	90.78%	99.04%	98.85%
R-1	ネクスト松山第3	88.51%	82.68%	88.35%	94.17%	94.17%	94.17%
地方主要都市 小計		88.51%	82.68%	88.35%	94.17%	94.17%	94.17%
ポートフォリオ合計		95.84%	95.22%	95.37%	95.94%	97.74%	97.86%

(注1) 本表には、平成19年5月から平成19年10月までの各月の稼働率を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

#### (八) 主要なテナントの概要

取得済資産における主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 (注2)(千円)	総賃貸可能面積 (注3) (㎡)	賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率(注5) (%)	敷金等
スターツアメニティー株式会社(注1)	不動産管理業	1,569,780	54,744.55	53,575.44	97.86	(注6)

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

(注2) 「年間賃料」には、平成19年10月31日(第4期末)時点における、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料その他トラックルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

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

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

- ( ) 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計
- ( ) 「パス・スルー及び固定賃料」型及び「固定賃料」型の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

(注5) 「稼働率」には、平成19年10月31日(第4期末)現在の各物件の総賃貸可能面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、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敷金・保証金等(返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。)と同額です(詳細な金額は、前記「(イ)賃貸借状況の概要」をご参照下さい。)