

平成 18 年 4 月期 (平成 17 年 5 月 2 日 ~ 平成 18 年 4 月 30 日) 決算短信

平成 18 年 6 月 21 日

不動産投信発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 JQ
 コード番号 8979 (URL http://www.sp-inv.co.jp) 本社所在都道府県 東京都
 問合せ先 (資産運用会社) スターツアセットマネジメント投信株式会社
 責任者役職名 取締役管理部長
 氏名 高内 啓次 TEL 03-6202-0856 (代表)
 決算役員会開催日 平成 18 年 6 月 21 日
 分配金支払開始日 平成 18 年 7 月 19 日 (予定)

1. 平成 18 年 4 月期の運用、資産の状況 (平成 17 年 5 月 2 日 ~ 平成 18 年 4 月 30 日)

(1) 運用状況

(金額は百万円未満を切捨て)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
18 年 4 月期	311	154	92	90

	1 口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (年換算値)	総資本 経常利益率 (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
18 年 4 月期	9,237	2.1 (5.1)	1.1 (2.7)	29.7

(注) 本投資法人における平成 18 年 4 月期の計算期間は平成 17 年 5 月 2 日から平成 18 年 4 月 30 日までの 364 日です。
 なお、実質的な運用開始日 (平成 17 年 12 月 1 日) を期首とみなした場合は 151 日です。
 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を次の期中平均投資口数で除することにより算出しています。
 平成 18 年 4 月期 9,838 口
 なお、当期における実質的な運用開始日 (平成 17 年 12 月 1 日) を期首とみなした日数による加重平均投資口数 (22,372 口) により算出した 1 口当たり当期純利益は 4,062 円となります。
 会計処理の方法の変更 無
 当期は第 1 期であるため、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における対前期増減率 (パーセント表示) については該当がありません。
 年換算値: 当該計算期間の数値 / 実質的な資産運用期間の日数 (151 日) × 365 日
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、純資産・総資本ともに、それぞれの期首と期末の平均値を使用しています。なお、当期につきましては、実質的な運用開始日 (平成 17 年 12 月 1 日) を期首とみなして計算しています。
 純資産当期純利益率、総資本経常利益率及び営業収益経常利益率については、小数点第 2 位以下を四捨五入にて表示しております。

(2) 分配状況

(分配金総額は百万円未満を切捨て)

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

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

(3) 財政状態

(総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 4 月期	8,484	4,350	51.3	194,396

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

2. 平成 18 年 10 月期の運用状況の予想 (平成 18 年 5 月 1 日 ~ 平成 18 年 10 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 10 月期	562	213	212	5,770	

(参考) 1 口当たりの予想当期純利益 5,770 円

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

1. 投資法人の関係法人

後記 59 ページ「投資法人の関係法人」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、中長期にわたり運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、主として特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項における意味を有します。）に投資して運用を行うことを基本方針としています（規約第 26 条）。なお、詳細は後記 62 ページ「本投資法人の投資方針の概要」をご参照下さい。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投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 日に設立され、同年 11 月 30 日にジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード 8979）しました。本投資法人は、スタートアップセット マネジメント投信株式会社（以下「資産運用会社」という。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）への投資を運用の中心としております。また、スタートアップアメニティー株式会社が、本投資法人の投資対象資産のプロパティマネジメント業務を一括受託することにより、運用効率の向上を図りながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行っています。

(ロ) 運用環境

a. 賃貸住宅市場の動向

我が国では平成 17 年より人口減少社会に突入したといわれていますが、東京都を中心に首都圏をはじめ大都市圏の人口は増加が進んでおり、とりわけ東京圏（注）の人口は当面上昇・横ばい傾向が続くものと推測されています。また、本投資法人は、バブル経済崩壊に伴う個人の不動産保有に対する価値観の変化、企業による寮・社宅制度の廃止、雇用形態の変化による住居費の変動費化等に伴い賃貸住宅への需要は増加傾向にあり、さらにシングルや DINKS（ダブルインカムノーキッズ（共働きで子供がいない夫婦）の略称を意味します。以下同様とします。）の世帯の増加等により、一世帯当たりの人員数は減少を示す一方、世帯数の増加傾向は今後も継続するものと見込んでおります。

（注）「東京圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、及び茨城県の 1 都 4 県をいいます。

b. 賃貸住宅売買市場

日本国内では長引く低金利下での運用難から、投資対象としての不動産が見直されてきています。この傾向は地価の上昇にも反映され、国土交通省が平成 17 年 9 月に発表した基準地価は、東京都都区平均で、住宅地・商業地のいずれも 15 年ぶりに上昇しました。こうした背景の一つに不動産投資市場の急拡大があるといわれています。まず、平成 10 年頃から活発化した海外からの資金を主たる投資資金としてその資産を取得し、運用する国内外の投資ファンドは不動産の価値を収益性で評価する「収益還元法」を導入しました。かかる「収益還元法」による評価を前提として、企業がリストラや不良債権処理で手放した不動産を買収し、改装やテナントの入れ替えで収益性を高めてより高価に売却する手法が一般化してまいりました。さらに、平成 13 年に創設された不動産投資信託証券（Jリート）市場が現在では 32 銘柄（平成 18 年 4 月 30 日現在）にまで成長し、私募ファンドの拡大とも相俟って、不動産投資市場は拡大基調にあります。とりわけ、優良な投資用物件の取得競争は激しさを加えています。

(ハ) 運用実績

本投資法人は、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 17 年 10 月）に「取得予定資産」として記載された 25 物件の不動産をそれぞれ信託財産とする 25 個の信託受益権（以下「当初取得資産」といいます。取得価格の合計は 7,702 百万円（百万円未満切捨て））を平成 17 年 12 月 1 日に取得し、運用を開始しました。住戸タイプ別の面積比率は、ファミリータイプ 51.3%、シングルタイプ 33.8%、DINKS タイプ 10.4%、その他 4.5%となっております。また、ポートフォリオの稼働率は、当期末時点で 93.8%の水準であり、安定した運用管理を行っています。

また、本投資法人は全ての運用資産についてプロパティマネジメント業務をスターツアメニティー株式会社に一括委託しています。これによって一貫した業務体制をとることが可能になり業務の効率性の向上と費用の低減を図っています。加えてスターツアメニティー株式会社が持つ地域密着型の営業体制に基づく情報力と 24 時間 365 日の入居者への顧客対応コールセンターによる対応により顧客満足度の向上を図っています。

(ニ) 資金調達の状況

本投資法人では上場後の資産の取得にあたり、平成 17 年 11 月の投資口の一般募集及び同年 12 月の第三者割当増資により手取金（4,109,130 千円）を調達したほか、平成 18 年 4 月 30 日現在、総額 3,920,000 千円の資金を金融機関からの借入金にて調達しております。その結果、出資総額は 4,259,130 千円、借入総額は 3,920,000 千円となっております。

(ホ) 構造計算書偽装問題に対する取り組み

本投資法人では、建物の構造計算書偽造等の事件が発覚した昨今の状況に鑑み、当初取得資産にかかる 25 物件及び第 1 期末（平成 18 年 4 月 30 日）後に取得した後記「次期の見通し（八）決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」記載の取得資産にかかる 11 物件の合計 36 物件について、通常のデューデリジェンスに加え、第三者機関に対して構造計算書等（構造図を含みます。）の追加的な調査を依頼しました。その結果、竣工当時の建築基準法違反、構造計算ソフトの不正使用、構造計算書の数値等の意図的な改竄又は構造計算書と構造設計図面との不整合等の問題がある旨の指摘は、いずれの物件についても受領しておりません。

(ヘ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益は 311 百万円、営業利益 154 百万円、経常利益 92 百万円、当期純利益 90 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。）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 4,061 円となりました。

次期の見通し

(イ) 投資環境

投資対象となる首都圏や大都市圏の中心部の優良オフィス物件の希少化が進み、Jリートを含む投資ファンドの投資対象も周辺部や地方都市へ、オフィスから賃貸住宅、商業施設、ホテル及び高齢者施設へと広がりを見せています。本投資法人は賃貸住宅をその運用対象の中心としていますが、こうした市場動向の影響を受け、賃貸住宅売買市場においても優良な投資用賃貸物件の取得は困難な状況になりつつあります。

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

本投資法人が運用を委託している資産運用会社では、スタートデベロップメント株式会社との間で締結したパイプラインサポート契約及びスタートCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約に基づいたスタートグループ(注)との広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めてまいります。具体的には、首都圏主要都市(「首都圏主要都市」とは、東京都23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び上記都市への通勤圏内(概ね半径20km圏内)の地域を意味します。)を中心に全国的に拠点を有するスタートグループの情報収集能力、分析力を活用してまいります。また、免震構造賃貸マンション及びスタートCAM株式会社と女性向け情報誌「OZ(オズ)マガジン」を発行しているスタート出版株式会社との連携により、入居者ニーズを反映して商品企画・開発された単身女性向け賃貸マンションの取得を図ってまいります。

また、スタートグループ外からの物件取得についても、不動産業界他社とのネットワークの構築により情報ルートの強化・拡大を図りながら、優良投資用不動産の獲得に努めてまいります。

(注)「スタートグループ」とは、スタートコーポレーション株式会社を中核とする「総合生活文化」企業グループです。平成18年4月30日現在において連結対象の子会社数は14社であり、持分法適用対象の関連会社はございません。以下、この企業グループを総称して「スタートグループ」といいます。

b. 内部成長戦略

(i) スターツアメニティー株式会社による管理運営コストの削減

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

(ii) スターツピタットハウス株式会社による稼働率の上昇及び賃料単価の上昇

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

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

c. 財務戦略等

今後、本投資法人は固定金利の導入を検討しながら、金利上昇リスクに備えてまいります。具体的には、金利上昇リスクやリファイナンスリスクのヘッジを目的として、短期から長期、変動金利から固定金利への変更の検討を行ない、資金調達手段の柔軟性及び機動性を高めてまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、第1期末(平成18年4月30日)後に生じた重要な事実は以下のとおりです。

a. 新投資口の発行

平成18年4月6日及び平成18年4月21日開催の本投資法人の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成18年5月1日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年5月31日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は6,930,929,000円、発行済投資口数は36,877口となっております。

なお、新投資口の詳細につきましては、後記25ページの〔重要な後発事象〕をご参照下さい。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、平成18年4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18年5月2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	1,350,000	平成21年5月1日	0.85273%	期限一括 返済	有担保 無保証 変動金利
株式会社あおぞら銀行	1,350,000	平成21年5月1日	0.85273%	期限一括 返済	有担保 無保証 変動金利

(注1) 利率の適用期間は、平成18年5月2日(同日を含みます。)から平成18年11月2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 18 年 5 月 2 日付で、以下に記載の 11 個の不動産信託受益権を取得しました。かかる不動産信託受益権にかかる各信託不動産の概要は、以下のとおりです。

(i) 「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

1. 「特定資産の種類」の記載について
<ul style="list-style-type: none"> 「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
<ul style="list-style-type: none"> 「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. 「物件概要」の記載について
<ul style="list-style-type: none"> 「地積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。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。
4. 「特記事項」の記載について
<ul style="list-style-type: none"> 原則として平成 18 年 4 月 30 日現在の(1) 当該投資資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2) 当該投資資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成 18 年 4 月 30 日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。
5. 「地域・物件特性」の記載について
<ul style="list-style-type: none"> 投資資産について作成された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 - 17 物件名称： プロシード松漣

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	937,400,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区松漣二丁目 3 番 11 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	236.62 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	建蔽率	70%		延床面積	978.24 m ²
	容積率	400%		建築時期	平成 17 年 11 月 18 日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	40(40)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	3(6)台		
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第二種住居地域に属するため本来 60%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 70%となっています。					
地域・物件特性					
松漣地区の外縁部、目黒区との区界付近に位置し、京王井の頭線「神泉」から徒歩 10 分圏にあって、高層の店舗付マンションのほか事業所等も見られる地域です。山手通りに面しており、閑静な高級住宅地のイメージはありませんが、「神泉」駅から「渋谷」駅までは、一駅であることから利便性及び都心部への接近性にすぐれています。					

物件番号： C - 18 物件名称： プロシード参宮橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	497,600,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目 57 番 10 号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	221.93 m ²		所有形態	
	用途地域	第二種中高層住居専用地		用途	共同住宅
	建蔽率	70%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
	容積率	300%		延床面積	605.19 m ²
建築時期			平成 17 年 7 月 22 日		
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	26(26)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0(0)台		
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来 60% ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は 70% となっています。					
地域・物件特性					
小田急小田原線「参宮橋」駅周辺は、飲食・小売店舗からなる小規模な商店街が形成されており、明治神宮へと続く広幅員の西参道沿いには事務所ビルも見られますが、その他の地域にあつては、戸建住宅や中層共同住宅からなる住宅地となっています。対象近隣地域は、明治神宮の北端部を走る首都高速 4 号新宿線沿いにあつて、北方緩傾斜となつており、中層共同住宅の中に戸建住宅も見られる地域です。上記首都高は、対象地前面では高架となつておらず、視認性を阻害する要因とはなつておりません。					

物件番号： C - 19 物件名称： バレス浦安

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	431,400,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見一丁目 2 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	1,067.00 m ²		所有形態	
	用途地域	第一種中高層住宅専用地域		用途	共同住宅
	建蔽率	70%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	容積率	200%		延床面積	1,957.08 m ²
建築時期			平成 4 年 6 月 4 日		
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	21(21)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	8(8)台		
特記事項					
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来 60% ですが、角地による緩和により適用建蔽率は 70% となっています。</p> <p>2. 北側市道から東側市道へ東京電力の電線が越境しています。</p> <p>3. 平成 12 年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）</p> <p>4. 平成 12 年の建築基準法の改正で高さ 1m を超える階段には手摺を設けることとなつており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです）</p> <p>5. 1 階から 4 階外部廊下に防風スクリーンが設置されています。当該防風スクリーンについては、当局から別段の指導のない限り、半年以内に売主の責任で撤去する旨売主との間で合意しています。</p> <p>6. 外部自転車置場の位置が確認申請図面と変更されており、屋根が設置されています。当該屋根については、当局から別段の指導のない限り、半年以内に売主の責任で撤去する旨売主との間で合意しています。</p> <p>7. 外部駐車場のうち、2 台分が機械式駐車場で工作物申請がなされておりません。当該機械式駐車場については、当局から別段の指導のない限り、半年以内に売主の責任で撤去する旨売主との間で合意しています。</p>					
地域・物件特性					
対象地近隣は、住宅地域で、戸建住宅、アパート、マンション等が建ち並び土地利用形態となっています。中でも中規模程度の賃貸マンションが多く見られますが、これは東西線沿線が通勤利便性並びに生活利便性が良好であるため、従来から住宅需要が旺盛で、とくに若年層に人気が高いエリアであることを反映しています。					

物件番号： C - 20 物件名称：ワコレ新小岩

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	465,200,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区松島二丁目 31 番 4 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	600.33 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
	建蔽率	70%		延床面積	1,772.07 m ²
	容積率	300%		建築時期	平成 3 年 3 月 15 日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	25(27)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6(9)台		
特記事項					
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来 60% ですが、角地による緩和により適用建蔽率は 70% となっています。</p> <p>2. 平成 12 年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）</p> <p>3. 平成 12 年の建築基準法の改正で高さ 1m を超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）</p> <p>4. 1 階自転車置場に設計図に記載のない屋根が設置されています。当該屋根については、設計図及び目視調査によると許容建蔽率の範囲内と思われ、当局から指導があった場合に限り、半年以内に売主の責任で撤去する旨売主との間で合意しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>近隣地域は荒川・中川の東岸域に位置する古くからの一般住宅地域です。市街地を概観するに、比較的整然とした道路沿いに中小規模の戸建住宅、中層マンション、アパート等が建ち並び、一部に事業所も見られる庶民的な街並みが形成されています。又当該地域は最寄駅から概ね徒歩圏内に位置し、さらに東方の表通り（平和橋通り及び千葉街道）沿いには各種店舗、事業所等が連担している他、区役所にも近く、日常の買回りなど生活利便性にも恵まれています。かかる地域的特性下にあるため、今後も地域の土地利用形態に大きな変容はなく、概ね現状維持で推移していくものと考えられます。</p>					

物件番号： C - 21 物件名称：サンフォレスト

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	383,600,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県八千代市緑が丘二丁目 9 番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	2,378.67 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	建蔽率	60%		延床面積	1,854.26 m ²
	容積率	100%		建築時期	平成 9 年 2 月 12 日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	26(27)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	28(32)台		
特記事項					
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来 50% ですが、角地による緩和により適用建蔽率は 60% となっています。</p> <p>2. 平成 12 年の建築基準法の改正で高さ 1m を超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）</p> <p>3. 南西側公道沿いに電線が越境しています。</p> <p>4. 南東端に交通標識が道路より越境しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>対象地の存する近隣地域は、平成 8 年に開通した東葉高速鉄道の「八千代緑が丘」駅勢圏にあって、土地区画整理事業により誕生した閑静な住宅地域で、整備された街区に瀟洒な戸建住宅を中心として、共同住宅も見られます。商業環境も整備され、駅前の商業施設イオンやピタの開業により地区住民の生活利便性は飛躍的に向上しました。当該敷地の位置する駅南側は、居住環境の維持には一際工夫がなされていて、対象地の接面街路を見ても、2 丁目自治会による「グリーンベルト保全協定」により歩車道分離が整然としていて、美観のある街並みが維持されています。このような地域的特性下にあるため、対象近隣は今後も住環境重視の選別志向による旺盛な住宅需要に支えられ、より熟成していくものと考えられます。なお、サンフォレスト が対象地に隣接しております。</p>					

物件番号： C-22 物件名称：サンフォレスト

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

物件番号： C-23 物件名称：プロシード都立大学

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	790,400,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都目黒区八雲一丁目5番8号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	215.01 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	建蔽率	100%		延床面積	894.23 m ²
	容積率	400%		建築時期	平成18年3月13日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	34(37)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	1(2)台		
特記事項					
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p>					
地域・物件特性					
<p>当該近隣地域は、東急東横線「都立大学」駅の西方徒歩5分圏内にあり、目黒通り沿いに中高層のマンションや事務所ビル等が建ち並ぶ地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺には、多くの飲食店・日用店舗等が立地しているため生活利便性が高く、また、同駅から「渋谷」駅までは電車で約10分の距離にあるなど都心部への接近性も良好であることから、住宅の人気は高いといえます。なお、目黒通り背後には、中低層マンションや中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅街が広がっています。</p>					

物件番号： G - 8 物件名称： プロシード太閤通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	403,400,000	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目 31 番地		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	295.70 m ²		所有形態
	用途地域	商業地域		用途
	建蔽率	100%		構造
	容積率	400%		延床面積
			共同住宅	
			鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	
			1,249.15 m ²	
			平成 18 年 3 月 15 日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	28(44)戸	
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	4(6)台	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 100%となっています。				
地域・物件特性				
<p>近隣地域は、「中村公園」駅西方徒歩約 4 分圏にあって、低層店舗・事務所、中高層共同住宅等が立ち並び県道名古屋津島線沿いの商業地域です。当該近隣地域は、県道名古屋津島線と県道名古屋環状線が交差する「太閤通三丁目」交差点の西方 300m 付近に位置し、背後には戸建住宅を中心に事務所等も混在する住宅地域が形成されています。幹線道路沿いの商業地域ではありますが、当該近隣地域も含め周辺沿道には沿道型サービス施設の立地は少なく、また名古屋都心への接近性に優れるものの中層以上の事務所ビルも散見される程度で、後背地への物資供給を主とする小規模店舗がその大半を占めています。特に近年においては、名古屋中心部への接近性に優れており、都市計画法上の指定容積率も 400%で高度利用が可能な地域であることから中高層マンションの混在度が増加する傾向にあります。</p>				

物件番号： G - 9 物件名称： コローレ

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

物件番号： G-10 物件名称： ネクスト那珂川

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	150,400,000		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	791.35 m ²		所有形態	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	容積率	200%		延床面積	1,502.32 m ²
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	34(38)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	19(21)台		
特記事項					
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p>					
地域・物件特性					
<p>対象不動産が所在する片縄地区には主要幹線道路として国道385号が福岡市から南下しており、地区内では通称「けやき通り」として沿道に路線型の商業施設が形成されています。さらに「いちよう通り」、「あかしゃ通り」、「もみじ通り」等の幹線街路沿いにも商業施設が貼り付き、駅前商業施設のオープンと相俟って地域住民の利便性に寄与しています。こらら幹線街路のうち「けやき通り」の背後東側に展がる区画整然とした住宅地域です。なお近隣一帯には築年の浅い賃貸マンションが多く目立ちますが、これは都市基盤整備の充実、通勤利便性の向上等により年々若年人口の流入が続いており、住環境重視の選別志向に加え、都市部に較べて賃料の割安感があること等が若年層に人気が高い要因と考えられます。</p>					

物件番号： G-11 物件名称： プロシード穂波町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	275,000,000		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中千種区穂波町三丁目55番地			
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	381.19 m ²		所有形態	
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	容積率	200%		延床面積	640.46 m ²
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)	2(10)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(8)台		
特記事項					
<p>1. 本件敷地は、穂波町建築協定地区(平成8年10月4日認可番号8指令10-7号)に該当し、建築計画をするときには、代表者と事前の協議を要します。</p>					
地域・物件特性					
<p>対象不動産の属する近隣地域は、地下鉄東山線、名城線「本山」駅、東山線「覚王山」駅からそれぞれ徒歩10分圏にあって、戸建住宅を中心に3~4階程度の低層共同住宅が混在する住宅地域で、従来より住環境の良から選好性の高い地域です。当該近隣地域は、都心の中区に隣接する千種区にあって古くから閑静な住宅地域として地域特性が形成されており、良好な住環境に加えて地下鉄駅、市バス停留所、小中学校、各種商業施設等の公共施設、生活利便施設等が充実しており、栄等の都心部まで地下鉄で約10分~15分程度と都心接近性に優れています。また、昨年10月に地下鉄名城線の環状線化に伴う名城線「本山」駅の新設により金山方面及び市北部及び南部へのアクセスが大幅に改善されました。戸建住宅が中心の地域であります。近年では周辺地域にファミリー向けの低層共同住宅の建築も見られる傾向にあります。</p>					

(二) 運用状況の見通し

第2期(平成18年10月期)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、「第2期(平成18年10月期)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	562 百万円
経常利益	213 百万円
当期純利益	212 百万円
1口当たり分配金	5,770 円
1口当たり利益超過分配金	- 円

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

第2期（平成18年10月期）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
計算期間	第2期:平成18年5月1日～平成18年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年4月30日時点で保有している25物件に加えて、平成18年5月2日取得の11物件を加えた36物件を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産については過去の実績値と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し、賃貸事業費用には計上しておりません。なお、第2期につきまして、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約15百万円です。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。 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2期営業期間約65百万円)
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第2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合計約25百万円を見込んでいます。 支払利息等は、約33百万円を見込んでいます。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年4月30日現在の有利子負債比率は47.9%です。新投資口の追加発行等による出資総額の増加や、それに伴う取得物件の決済資金の新規借入等を勘案し、平成18年10月31日現在の有利子負債比率は49%程度となることを前提としています。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算出を使用しております。 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成18年4月30日現在の22,377口に加え、平成18年4月6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(13,500口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(1,000口)によって新規に発行された口数を合計した36,877口が、第2期の期末である平成18年10月31日まで続くことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	期 別	当 期 (平成18年4月30日現在)	
		金 額 (千円)	構成比(%)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		18,189	
信託現金及び信託預金	1	350,895	
営業未収入金		3,846	
前払費用		26,486	
繰延税金資産		29	
未収消費税等		19,581	
その他流動資産		1,115	
流動資産合計		420,144	5.0
固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	1	3,770,586	
減価償却累計額		34,024	3,736,562
信託構築物	1	28,939	
減価償却累計額		716	28,223
信託工具器具備品	1	173	
減価償却累計額		6	166
信託土地	1		4,248,519
有形固定資産合計			8,013,471
2.投資その他の資産			
差入敷金保証金		10,000	
長期前払費用		40,973	
投資その他の資産合計		50,973	0.6
固定資産合計		8,064,444	95.0
資 産 合 計		8,484,589	100.0

科 目	期 別	当 期 (平成18年4月30日現在)	
		金 額 (千円)	構成比 (%)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		9,464	
未払金		63,587	
未払費用		14,757	
未払法人税等		1,467	
その他流動負債		14	
流動負債合計		89,291	1.0
固定負債			
長期借入金	1	3,920,000	
信託預り敷金保証金		125,291	
固定負債合計		4,045,291	47.7
負債合計		4,134,582	48.7
出資の部	3		
出資総額			
出資総額	2	4,259,130	50.2
剰余金			
当期末処分利益		90,876	
剰余金合計		90,876	1.1
出資合計		4,350,006	51.3
負債・出資合計		8,484,589	100.0

損益計算書

科 目	期 別	当 期 〔自 平成17年 5月 2日〕 〔至 平成18年 4月30日〕		百分比(%)
		金 額 (千円)		
経常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収入	1	311,320	311,320	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	1	105,005		
資産運用報酬		25,022		
資産保管委託報酬		6,173		
一般事務委託報酬		14,248		
役員報酬		4,800		
その他営業費用		1,409	156,659	50.3
営業利益			154,661	49.7
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		1		
消費税差額		14,481	14,483	4.7
2. 営業外費用				
支払利息		14,757		
融資関連費用		7,094		
新投資口発行費		2,311		
新投資口公開関連費		24,317		
創業費償却		28,350	76,830	24.7
経常利益			92,314	29.7
税引前当期純利益			92,314	29.7
法人税、住民税及び事業税		1,468		
法人税等調整額		29	1,438	0.5
当期純利益			90,876	29.2
前期繰越利益			-	
当期末処分利益			90,876	

金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	当 期 (自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日)
項 目	
当期末処分利益	90,876,356
分配金の額	90,872,997
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,061)
次期繰越利益	3,359
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第76条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口22,377口の整数倍の最大値となる90,872,997円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期 〔自 平成17年 5月 2日〕 〔至 平成18年 4月30日〕
		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		92,314
減価償却費		34,747
受取利息		1
支払利息		14,757
営業未収入金の増加・減少額		3,846
前払費用の増加・減少額		26,486
未収消費税等の増加・減少額		19,581
営業未払金の増加・減少額		9,464
未払金の増加・減少額		63,587
長期前払費用の増加・減少額		40,973
その他		1,101
小 計		122,880
利息の受取額		1
法人税等の支払額		0
営業活動によるキャッシュ・フロー		122,882
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		8,048,218
差入敷金保証金の支出		10,000
信託預り敷金保証金の収入		137,443
信託預り敷金保証金の支出		12,152
投資活動によるキャッシュ・フロー		7,932,927
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		3,920,000
投資口の発行による収入		4,259,130
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,179,130
現金及び現金同等物の増加・減少額		369,084
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高		369,084

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期 〔自平成17年 5月 2日〕 〔至平成18年 4月30日〕						
項 目							
1．固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>信託建物</td> <td>15～62年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	15～62年	信託構築物	15～17年	信託工具器具備品	6年
信託建物	15～62年						
信託構築物	15～17年						
信託工具器具備品	6年						
2．繰延資産の処理方法	<p>創業費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成17年11月29日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成17年11月29日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、216,000千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、216,000千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p>						
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>						
4．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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>						

<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定については、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> <ul style="list-style-type: none"> 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>固定資産の減損に係る会計基準</p> <p>固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成15年10月31日 企業会計基準適用指針第6号）が平成17年4月1日以後開始する事業年度から適用されることに伴い、これを適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>消費税等の処理方法</p> <p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。</p>
-----------------------------------	--

〔注記事項〕
 (貸借対照表関係)

当 期 (平成 18 年 4 月 30 日現在)	
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。	
	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	350,895
信託建物	3,736,562
信託構築物	28,223
信託工具器具備品	166
信託土地	4,248,519
合 計	8,364,367
担保を付している債務は次のとおりです。	
	(単位：千円)
長期借入金	3,920,000
合 計	3,920,000
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000 口
発行済投資口数	22,377 口
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額	50,000 千円

(損益計算書関係)

当 期 〔自 平成17年 5月 2日〕 〔至 平成18年 4月30日〕	
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料	257,104
共益費	17,586
駐車場収入	11,242
付帯収入	26
その他賃料収入	25,360
不動産賃貸事業収益合計	311,320
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	25,620
修繕費	11,893
公租公課	5,668
信託報酬	8,197
水道光熱費	7,012
損害保険料	2,724
減価償却費	34,747
その他賃貸事業費用	9,141
不動産賃貸事業費用合計	105,005
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	206,314

(キャッシュ・フロー計算書関係)

当 期 〔自 平成17年 5月 2日〕 〔至 平成18年 4月30日〕	
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲載されている科目の金額	
	(単位：千円)
	(平成18年4月30日現在)
現金及び預金	18,189
信託現金及び信託預金	350,895
現金及び現金同等物	369,084

(リース取引関係)

当 期 〔自 平成17年 5月 2日〕 〔至 平成18年 4月30日〕	
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	

(有価証券関係)

当 期 〔 自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日 〕
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当 期 〔 自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日 〕
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

当 期 〔 自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日 〕
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計関係)

当 期 〔 自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日 〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位 : 千円)
(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 29
繰延税金資産合計 29
(繰延税金資産の純額) 29
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位 : %)
法定実効税率 39.39
(調整)
支払分配金の損金算入額 38.77
その他 0.94
税効果会計適用後の法人税等の負担率 1.56

(持分法損益等)

当 期 〔 自 平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日 〕
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

当期 (自 平成17年 5月 2日) (至 平成18年 4月30日)	
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	
3. 子会社等 該当事項はありません。	
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	

(投資口 1 口当たり情報)

当期 (自 平成17年 5月 2日) (至 平成18年 4月30日)	
1 口当たり純資産額	194,396円
1 口当たり当期純利益	9,237円 (4,062円)
1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、実際に運用を開始した日である平成17年12月1日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した 1 口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。 また、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。なお、1 口当たり当期純利益については、実際に運用を開始した日である平成17年12月1日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定していますので、当該日数加重平均投資口数を括弧内に併記しています。

当期 (自 平成17年 5月 2日) (至 平成18年 4月30日)	
当期純利益 (千円)	90,876
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 (千円)	90,876
期中平均投資口数 (口)	9,838 (22,372)

〔重要な後発事象〕

当期 (自 平成17年 5月 2日) (至 平成18年 4月30日)	
1. 投資口の追加発行 平成 18 年 4 月 6 日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成 18 年 5 月 1 日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成 18 年 5 月 31 日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は 6,930,929,000 円、発行済投資口数は 36,877 口となっております。	
(1) 公募による新投資口発行（一般募集）	
発行新投資口数	: 13,500口
発行価格	: 1口あたり192,103円
発行価格の総額	: 2,593,390,500円
発行価額	: 1口あたり184,262円
発行価額の総額	: 2,487,537,000円
払込期日	: 平成18年5月1日
分配金起算日	: 平成18年5月1日
(2) 第三者割当による新投資口発行	
発行新投資口数	: 1,000口
発行価額	: 1口あたり184,262円
発行価額の総額	: 184,262,000円
払込期日	: 平成18年5月31日
分配金起算日	: 平成18年5月1日
2. 資金の借入れ 平成18年5月2日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。	
【タームローン】	
借入先	: 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行
借入金額	: 2,700百万円
利率	: 0.85273%
借入実行日	: 平成18年5月2日
返済期日	: 平成21年5月1日
担保の有無	: 有担保
3. 資産の取得 本投資法人では、第 1 期末（平成18年4月30日）後、以下の物件を取得しています。	
プロシード松濤 （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	: 937,400千円
取得日	: 平成18年5月2日
（取得資産の概要）	
所在地	: 東京都渋谷区松濤二丁目3番11号
用途	: 共同住宅
面積	: 土地236.62m ² / 建物978.24m ²
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17年11月18日
総賃貸可能面積	: 890.22m ²

プロシード参宮橋

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 497,600千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 東京都渋谷区代々木三丁目57番10号
用途 : 共同住宅
面積 : 土地221.93m² / 建物605.19m²
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17年7月22日
総賃貸可能面積 : 527.88m²

パレス浦安

(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 : 431,400千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 千葉県浦安市富士見一丁目2番1号
用途 : 共同住宅
面積 : 土地1,067.00m² / 建物1,957.08m²
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期 : 平成4年6月4日
総賃貸可能面積 : 1,792.37m²

ワコーレ新小岩

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 465,200千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 東京都江戸川区松島二丁目31番4号
用途 : 共同住宅
面積 : 土地600.33m² / 建物1,772.07m²
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
建築時期 : 平成3年3月15日
総賃貸可能面積 : 1,629.07m²

サンフォレスト

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 383,600千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 千葉県八千代市緑が丘二丁目9番
用途 : 共同住宅
面積 : 土地2,378.67m² / 建物1,854.26m²
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
建築時期 : 平成9年2月12日
総賃貸可能面積 : 1,805.76 m²

サンフォレスト

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 339,000千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号
用途 : 共同住宅
面積 : 土地2,328.81㎡ / 建物1,655.29㎡
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
建築時期 : 平成9年2月12日
総賃貸可能面積 : 1,605.12 ㎡

プロシード都立大学

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 790,400千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 東京都目黒区八雲一丁目5番8号
用途 : 共同住宅
面積 : 土地215.01㎡ / 建物894.23㎡
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
建築時期 : 平成18年3月13日
総賃貸可能面積 : 808.65 ㎡

プロシード太閤通

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 403,400千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地
用途 : 共同住宅
面積 : 土地295.70㎡ / 建物1,249.15㎡
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
建築時期 : 平成18年3月15日
総賃貸可能面積 : 1,132.40 ㎡

कोरोレ

(取得の概要)

取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
取得価格 : 208,500千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号
用途 : 共同住宅
面積 : 土地832.75㎡ / 建物1,320.46㎡
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期 : 平成10年2月13日
総賃貸可能面積 : 1,140.00 ㎡

G - 10 ネクスト那珂川

(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 : 150,400千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地
用途 : 共同住宅
面積 : 土地791.35m² / 建物1,502.32m²
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
建築時期 : 平成2年7月24日
総賃貸可能面積 : 1,414.96 m²

プロシード穂波町

(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 : 275,000千円
取得日 : 平成18年5月2日

(取得資産の概要)

所在地 : 愛知県名古屋市千種区穂波町三丁目55番地
用途 : 共同住宅
面積 : 土地381.19m² / 建物640.46m²
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18年3月27日
総賃貸可能面積 : 619.68 m²

(2) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	出資総額（円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年5月2日	私 募 設 立	150,000,000	150,000,000	750	750	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	4,104,000,000	4,254,000,000	21,600	22,350	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	5,130,000	4,259,130,000	27	22,377	(注3)

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格200,000円（引受価額190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

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

4. 役員の変動

当期中における役員の変動はありません。

平成18年4月30日現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

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

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

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成 18 年 4 月 30 日（第 1 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	6,574,914	77.4
		政令指定都市	1,296,448	15.3
		地方主要都市	142,108	1.7
小 計			8,013,471	94.4
預金・その他の資産			471,117	5.6
資産総額計			8,484,589	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%） （注 3）
負債総額（注 3）	4,134	48.7
純資産総額（注 3）	4,350	51.3

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

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

（注 3） 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成 18 年 4 月 30 日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資不動産物件

本投資法人の平成 18 年 4 月 30 日（第 1 期末）現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要は、以下のとおりです。

価格及び投資比率

物件 番号	名 称	取得価格	
		金額（千円）（注 1）	投資比率（%）
C-1	第 1 パークハウス	1,076,000	13.97
C-2	ネクスト東陽町第 1	646,700	8.40
C-3	ネクスト葛西	688,700	8.94
C-4	プレイス三軒茶屋	555,900	7.22
C-5	ガナドル瑞江	602,600	7.82
C-6	リバーサイドヨロズヤ	419,900	5.45
C-7	ベイグランデ南葛西	303,500	3.94
C-8	ネクストせんげん台第 3	259,200	3.36
C-9	サンハイツ行徳	315,600	4.10
C-10	ネクスト本郷第 6	279,300	3.63
C-11	ヴィラージュ南行徳	287,300	3.73
C-12	スカイホーム本郷	223,400	2.90
C-13	フィエルテ東川口	206,500	2.68
C-14	ネクスト船堀第 4	226,100	2.94
C-15	ライフステージゴールド	169,400	2.20
C-16	ネクストせんげん台第 2 番館	86,700	1.13
G-1	ネクスト本通	386,000	5.01
G-2	ネクスト札幌第 17	233,700	3.03
G-3	ネクスト札幌第 18	204,900	2.66
G-4	ネクスト元町	148,700	1.93
G-5	ネクスト札幌第 4	85,500	1.11
G-6	ネクスト福岡第 2	85,000	1.10
G-7	ネクスト福岡第 1	81,300	1.06
R-1	ネクスト松山第 3	77,900	1.01
R-2	ネクスト東大畑	53,100	0.69
	合計	7,702,900	100.00

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

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

第1期取得済信託受益権にかかる信託不動産の概要

平成18年4月30日(第1期末)現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産は、以下のとおりです。

(イ) 第1期取得済信託受益権にかかる信託不動産の名称、所在地、面積、構造/階数及び建築時期及び総賃貸可能戸数

	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	ブレイス三軒茶屋	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	ベイグランド南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年3月12日	16(7)
C-8	ネクストせんげん台第3	埼玉県越谷市千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年5月31日	43(10)
C-9	サンハイツ行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年3月15日	20(7)
C-10	ネクスト本郷第6	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年2月22日	34(3)
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・B1F	平成2年2月6日	26(6)
C-12	スカイホーム本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年9月24日	22(10)
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年3月15日	30(14)
C-14	ネクスト船堀第4	東京都江戸川区船堀五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年10月11日	24(1)
C-15	ライフステージゴールド	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年3月10日	15(10)
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	埼玉県越谷市千間台西五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年4月3日	12(4)
G-1	ネクスト本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年3月14日	67(37)
G-2	ネクスト札幌第17	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年10月23日	34(5)
G-3	ネクスト札幌第18	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年10月21日	28(16)
G-4	ネクスト元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年2月20日	35(9)
G-5	ネクスト札幌第4	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年12月11日	19(6)
G-6	ネクスト福岡第2	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年7月30日	19(0)
G-7	ネクスト福岡第1	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年5月1日	19(0)
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)
R-2	ネクスト東大畑	新潟県新潟市東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年11月27日	9(4)
	合計				16,541.08	33,711.31			709 (234)

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

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

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、平成18年4月30日(第1期末)現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産について、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社東都鑑定から鑑定評価書を取得しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成18年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社東都鑑定と本投資法人の間には、利害関係はありません。本投資法人が取得している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	1,072,000	999,200	1,080,000	6.10	1,072,000	5.80	6.60
C-2	ネクスト東陽町第1	株式会社中央不動産鑑定所	702,600	470,100	735,300	5.60	702,600	5.30	6.10
C-3	ネクスト葛西	株式会社中央不動産鑑定所	688,100	512,800	716,700	5.60	688,100	5.30	6.10
C-4	ブレイス三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	540,300	507,000	571,300	4.90	540,300	4.60	5.40
C-5	ガナドル瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	603,300	659,700	624,900	6.00	603,300	5.70	6.50
C-6	リバーサイドヨロズヤ	株式会社中央不動産鑑定所	398,300	376,700	414,700	6.40	398,300	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	276,900	371,600	286,500	6.30	276,900	6.00	6.80
C-8	ネクストせんげん台第3	株式会社中央不動産鑑定所	236,400	269,000	231,700	7.00	236,400	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	313,900	282,900	325,700	6.30	313,900	6.00	6.80
C-10	ネクスト本郷第6	株式会社中央不動産鑑定所	290,400	229,100	299,200	6.70	290,400	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	275,500	225,300	282,600	6.40	275,500	6.10	6.90
C-12	スカイホーム本郷	株式会社東都鑑定	224,400	254,000	228,100	6.60	224,400	6.30	7.10
C-13	フィエルテ東川口	株式会社東都鑑定	192,300	259,100	198,200	6.80	192,300	6.50	7.30
C-14	ネクスト船堀第4	株式会社東都鑑定	200,300	165,000	207,500	5.90	200,300	5.60	6.40
C-15	ライフステージゴールド	株式会社東都鑑定	173,200	226,900	178,400	6.40	173,200	6.10	6.90
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	株式会社東都鑑定	87,800	114,100	89,600	7.20	87,800	6.90	7.70
G-1	ネクスト本通	株式会社中央不動産鑑定所	376,500	418,700	381,400	6.10	376,500	5.80	6.60
G-2	ネクスト札幌第17	株式会社東都鑑定	224,300	191,000	232,800	6.00	224,300	5.70	6.50
G-3	ネクスト札幌第18	株式会社中央不動産鑑定所	187,900	258,800	187,800	6.10	187,900	5.80	6.60
G-4	ネクスト元町	株式会社東都鑑定	140,400	169,100	145,700	6.10	140,400	5.80	6.60
G-5	ネクスト札幌第4	株式会社東都鑑定	99,200	114,000	103,000	6.30	99,200	6.00	6.80

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-6	ネクスト福岡第2	株式会社 東都鑑定	83,000	67,500	87,700	6.20	83,000	5.90	6.70
G-7	ネクスト福岡第1	株式会社 東都鑑定	76,700	65,600	80,200	6.20	76,700	5.90	6.70
R-1	ネクスト松山第3	株式会社 東都鑑定	93,300	108,500	98,000	7.50	93,300	7.20	8.00
R-2	ネクスト東大畑	株式会社 東都鑑定	51,600	66,300	54,100	7.10	51,600	6.80	7.60
	合計		7,608,600	7,382,000	7,841,100	-	7,608,600	-	-

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

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

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

(八) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、平成18年4月30日(第1期末)現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が、取得している建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率(PML)(注)は以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円)	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	地震 リスク PML(%)
C-1	第1パークハウス	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	56,060	15.7
C-2	ネクスト東陽町第1	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,000	14.3
C-3	ネクスト葛西	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	28,330	13.9
C-4	プレイス三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	39,739	14.5
C-5	ガナドール瑞江	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	ペイグランデ南葛西	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
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
R-1	ネクスト松山第3	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	20,585	13.0
R-2	ネクスト東大畑	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	-	12,381	10.4
(ポートフォリオ PML)							7.8

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

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

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
ネクストせんげん台第3 (埼玉県越谷市)	外壁、鉄部 共用部改修工事	自 平成18年5月 至 平成18年7月	18		
ネクスト福岡第1 (福岡県福岡市)	専有部 温水器リニューアル工事	自 平成18年6月 至 平成18年8月	4		
ネクスト福岡第2 (福岡県福岡市)	専有部 温水器リニューアル工事	自 平成18年6月 至 平成18年8月	4		

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第1期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は173千円であり、当期費用に区分された修繕費11百万円と合わせて約12百万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(千円)
ライフステージゴールド (東京都足立区)	追炊給湯器	平成18年2月	173
合 計			173

(注)資本的支出の金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

賃貸借状況の概要

平成18年4月30日(第1期末)現在の取得済資産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸 可能 戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料 収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスター リース種別
C-1	第1パークハウス	3,322.17	3,198.10	50	48	84,219	14,004	パス・スルー
C-2	ネクスト東陽町第1	1,085.56	1,085.56	45	45	44,654	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
C-3	ネクスト葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	53,008	5,700	パス・スルー
C-4	ブレイス三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	38,676	9,842	パス・スルー
C-5	ガナドル瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	49,557	12,025	パス・スルー
C-6	リバーサイドヨロズヤ	1,673.19	1,542.89	31	28	40,182	19,550	パス・スルー
C-7	ベイグランデ南葛西	1,045.28	772.82	16	12	20,347	3,987	パス・スルー
C-8	ネクストせんげん台 第3	1,344.74	1,344.74	43	43	28,690	3,213	パス・スルー
C-9	サンハイツ行徳	1,218.56	1,096.52	20	18	23,532	3,986	パス・スルー
C-10	ネクスト本郷第6	963.00	877.5	34	31	24,930	3,784	パス・スルー
C-11	ヴィラージュ南行徳	838.95	680.76	26	21	22,450	5,108	パス・スルー

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
C-12	スカイホーム本郷	1,104.84	1,054.62	22	21	21,192	3,384	パス・スルー
C-13	フィエルテ東川口	648.11	627.11	30	29	20,193	2,894	パス・スルー
C-14	ネクスト船堀第4	479.52	479.52	24	24	17,877	2,808	パス・スルー
C-15	ライフステージゴールド	860.55	745.81	15	13	14,263	2,739	パス・スルー
C-16	ネクストせんげん台第2二番館	695.81	695.81	12	12	9,569	1,514	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		19,617.51	18,465.28	462	438	513,344	101,485	
G-1	ネクスト本通	2,615.66	2,518.98	67	63	42,004	5,658	パス・スルー
G-2	ネクスト札幌第17	1,183.47	1,068.91	34	30	24,349	4,225	パス・スルー
G-3	ネクスト札幌第18	1,443.20	1,335.48	28	26	22,689	3,039	パス・スルー
G-4	ネクスト元町	1,120.81	1,070.83	35	33	19,218	1,837	パス・スルー
G-5	ネクスト札幌4	907.29	811.72	19	17	11,064	1,158	パス・スルー
G-6	ネクスト福岡第2	415.3	327.6	19	15	8,088	2,444	パス・スルー
G-7	ネクスト福岡第1	411.5	368.4	19	17	9,018	2,294	パス・スルー
政令指定都市 小計		8,097.23	7,501.92	221	201	136,433	20,655	
R-1	ネクスト松山第3	695.06	695.06	17	17	11,316	2,629	パス・スルー
R-2	ネクスト東大畑	296.61	267.07	9	8	6,556	521	パス・スルー
地方主要都市 小計		991.67	962.13	26	25	17,872	3,150	
ポートフォリオ合計		28,706.41	26,929.33	709	664	667,650	125,291	

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

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

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

(注4) 「賃貸戸数」には、平成18年4月30日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を、また、「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ず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を記載しています。

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

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

(ロ) 本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

	物件名称	稼働率(%)				
		H17年12月	H18年1月	H18年2月	H18年3月	H18年4月
C-1	第1パークハウス	93.29%	97.11%	98.10%	98.10%	96.27%
C-2	ネクスト東陽町第1	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-3	ネクスト葛西	100.00%	100.00%	100.00%	98.26%	100.00%
C-4	プレイス三軒茶屋	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
C-5	ガナドル瑞江	100.00%	96.45%	100.00%	100.00%	96.45%
C-6	リバーサイドヨロズヤ	86.78%	84.57%	84.57%	94.71%	92.21%
C-7	ベイグランデ南葛西	100.00%	100.00%	100.00%	87.50%	73.93%
C-8	ネクストせんげん台第3	90.76%	95.36%	93.07%	93.07%	100.00%
C-9	サンハイツ行徳	94.99%	94.99%	94.99%	94.99%	89.98%
C-10	ネクスト本郷第6	97.04%	94.08%	88.32%	91.12%	91.12%
C-11	ヴィラージュ南行徳	92.05%	96.89%	93.79%	90.68%	81.14%
C-12	スカイホーム本郷	95.45%	95.45%	95.45%	95.45%	95.45%
C-13	フィエルテ東川口	74.08%	77.32%	87.04%	96.76%	96.76%
C-14	ネクスト船堀第4	83.33%	83.33%	91.67%	95.83%	100.00%
C-15	ライフステージゴールド	86.67%	73.33%	80.00%	80.00%	86.67%
C-16	ネクストせんげん台第2番館	90.03%	90.03%	90.03%	90.03%	100.00%
首都圏主要都市 小計		93.85%	93.83%	94.62%	95.13%	94.13%
G-1	ネクスト本通	95.18%	97.03%	100.00%	98.15%	96.30%
G-2	ネクスト札幌第17	88.03%	90.32%	90.32%	90.00%	90.32%
G-3	ネクスト札幌第18	100.00%	96.45%	96.45%	92.54%	92.54%
G-4	ネクスト元町	81.08%	81.08%	95.18%	97.77%	95.54%
G-5	ネクスト札幌4	100.00%	100.00%	94.80%	89.47%	89.47%
G-6	ネクスト福岡第2	89.53%	89.53%	94.76%	89.53%	78.88%
G-7	ネクスト福岡第1	83.78%	89.25%	94.53%	89.53%	89.53%
政令指定都市 小計		92.71%	93.29%	96.16%	94.05%	92.65%
R-1	ネクスト松山第3	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
R-2	ネクスト東大畑	89.87%	89.87%	89.57%	90.04%	90.04%
地方主要都市 小計		96.91%	96.91%	96.88%	97.02%	97.02%
ポートフォリオ 合計		93.63%	93.79%	95.13%	94.89%	93.81%

(注1) 本表には、平成17年12月から平成18年4月までの各月の稼働率を記載しています。

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

(八) 主要なテナントの概要

平成 18 年 4 月 30 日 (第 1 期末) 現在における取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産における主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の 10% 以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 (注 2)(千円)	総賃貸可能面積(注 3) (㎡)	賃貸面積 (注 4) (㎡)	稼働率(注 5) (%)	敷金・保証金
スターツアメニティー株式会社(注 1)	不動産管理業	664,457	28,706.41	26,929.33	93.81	(注 6)

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

(注 2) 「年間賃料」には、平成 18 年 4 月 30 日時点における、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12 倍)し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

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

(注 4) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、

() 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計

() 「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をそれぞれ記載しています。

(注 5) 「稼働率」には、平成 18 年 4 月 30 日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第 3 位を四捨五入しています。

(注 6) マスターリース会社は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づき、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく敷金と同額を敷金として信託受託者に差し入れています(詳細な金額は、前記「(イ) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。)

ポートフォリオ分散の概要

平成 18 年 4 月 30 日（第 1 期末）現在の取得済資産である信託不動産で構成するポートフォリオの分散状況は以下のとおりです。

（イ）地域別

地域	取得価格（注 1） （千円）	価格比率（注 2） （%）
首都圏主要都市	6,346,800	82.4
政令指定都市（首都圏主要都市を除く）	1,225,100	15.9
地方主要都市	131,000	1.7
合計	7,702,900	100.0

（ロ）住戸タイプ別

住戸タイプ（注 3）	住戸数	住戸比率（注 4） （%）	賃貸可能面積（注 5） （㎡）	面積比率（注 6） （%）
シングルタイプ	388	54.7	9,686.33	33.8
DINKS タイプ	71	10.0	2,989.02	10.4
ファミリータイプ	237	33.4	14,732.73	51.3
その他	13	1.9	1,298.33	4.5
合計	709	100.0	28,706.41	100.0

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

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

(注3) 「住戸タイプ」には、後記 70 ページ「住戸タイプ別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」には、住居以外の用途に係る貸室数、賃貸可能面積及び各比率を記載しています。

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

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

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

個別信託不動産の概要

平成 18 年 4 月 30 日（第 1 期末）現在の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は、以下のとおりです。

（イ）「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明

6 ページ「（ハ）決算後に生じた重要な事実 c. 資産の取得」に関する「（ ）」「特定資産（信託受益権）の概要」欄に関する説明」をご参照下さい。

物件番号： C-1 物件名称：第1パークハウス

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	1,076,000,000	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	千葉県市川市新田二丁目 33 番 17 号		
土地	所有形態	所有権	建物	
	地積	2,057 m ²		用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造
	建蔽率	60%		延床面積
	容積率	200%		建築時期
			平成 9 年 4 月 1 日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	48(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）	33(41)台	
特記事項				
1. 平成 12 年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）				
地域・物件特性				
本物件は、JR 総武線「市川」駅から徒歩 7 分の距離にありながら、閑静な住宅地域内に所在しています。本物件の後背地では、良質な住宅開発が行われており、本物件周辺エリアは沿線賃貸住宅市場において相対的に選好性の高い地域です。本物件は 3LDK～4DK と広めの間取りのファミリータイプマンションであり、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。				

物件番号： C-2 物件名称： ネクスト東陽町第1

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

物件番号： C-3 物件名称： ネクスト葛西

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	688,700,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	525.85㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	建蔽率	100%		延床面積	1,700.67㎡
	容積率	500%		建築時期	平成15年3月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	57(57)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台		
特記事項					
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産本物件の土地敷地は「葛西土地区画整理事業」の施行地区内に所在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成19年3月に予定されており、清算金については未定となっています。地積は、従前地の面積を記載しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩3分に位置し、駅前から続く商業地域内に所在しています。「葛西」駅は東京メトロ東西線の利用により「日本橋」駅まで15分でのアクセスが可能で、都心接近性及び利便性を志向する若年層を中心にニーズの高い地域です。本物件は、立地の優位性を活かしてワンルームの学生寮として利用されており、入居者ニーズに適合した物件となっています。さらに、賃貸住宅としてニーズの高い築浅物件であるので高位の競争力を有する物件となっています。</p>					

物件番号： C-4 物件名称：ブレイス三軒茶屋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	555,900,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	448.91㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
	建蔽率	70%		延床面積	1,230.60㎡
	容積率	300%		建築時期	平成2年6月29日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	9(9)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	7(8)台		
特記事項					
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩10分に位置し、幹線道路に近い住宅地域内に所在しています。周辺エリアは商業施設が至近なため生活利便性が高く、都心近接性・利便性を志向する都心通勤者や富裕層等への訴求力が高いエリアです。2LDK~3LDKの広めの間取りを有し、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。</p>					

物件番号： C-5 物件名称：ガナドール瑞江

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

物件番号： C - 6 物件名称：リバーサイドヨロズヤ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	419,900,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県船橋市宮本一丁目 22 番 13 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	344.92 m ²		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	商業地域		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 10 階建
	建蔽率	100%		延床面積	1,803.60 m ²
	容積率	596% 600% 400%		建築時期	平成 3 年 6 月 24 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	28(31)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1(1)台		
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 80% であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 100% となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR 総武線「船橋」駅から徒歩 12 分、京成線「京成船橋」駅徒歩 10 分に位置し、古くからの商店街に所在しています。周辺エリアは路線商業・事業所混在エリアに属しており生活利便性も比較的良好であり、低層店舗・事業所ビルや低層を店舗とした店舗併用賃貸住宅が数多く存在しています。本物件も 1~3 階は商業テナント（4 戸）を、4 階以上には 2DK の住宅を配置し、地域需要に適合した物件となっています。					

物件番号： C - 7 物件名称：ハイグランド南葛西

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

物件番号： C - 8 物件名称： ネクストせんげん台第 3

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	259,200,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西二丁目 12 番 7 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	746.00 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	建蔽率	60%		延床面積	1,446.83 m ²
	容積率	200%		建築時期	平成 3 年 5 月 31 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	43(43)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	10(10)台		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅から徒歩 5 分に位置し、区画整理済みの区域内の住宅地域に所在しています。「せんげん台」駅周辺エリアは、同路線の周辺地域に比べて相対的に企業や商業施設が集積したエリアとなっています。また、本物件の所在する「西大袋地エリア」は区画整理中となっており、行政・商業・業務・文化等の機能を持った市街地の計画が進んでいることから、引き続き生活利便性の向上が見込まれ、今後も同路線の近接の各駅との比較において高い人気を維持することができるエリアとなっています。加えて本物件は、1K の間取りながら 33 m² と比較的面積が広く、周辺エリアに通勤する単身の社会人に対して訴求力の高い物件となっています。</p>					

物件番号： C - 9 物件名称： サンハイツ行徳

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

物件番号： C - 10 物件名称： ネクスト本郷第6

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

物件番号： C - 11 物件名称： ヴィラージュ南行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	287,300,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目12番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	531.82 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
	建蔽率	60%		延床面積	911.24 m ²
	容積率	200%		建築時期	平成2年2月6日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	21(26)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6(6)台		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩10分に位置し、住宅地域内に所在しています。「南行徳」駅は東京メトロ東西線の利用により「日本橋」駅まで18分でのアクセスが可能であり、都心への交通利便性が高いのに加えて、同水準の交通利便性を有したほかのエリアと比べて相対的に賃料水準が低いため、単身者に対して賃貸住宅として人気の高いエリアとなっています。本物件は地域の需要特性に適合した1R~2DKと幅広い間取りを有しており、清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相俟って、今後も安定的な収益を確保できる物件となっています。</p>					

物件番号： C - 12 物件名称：スカイホーム本郷

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	223,400,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目 19 番 13 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	930.05 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄骨造陸屋根 4 階建
	建蔽率	60%		延床面積	1,374.99 m ²
	容積率	200%		建築時期	平成 1 年 9 月 24 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	21(22)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	10(10)台		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、JR 総武線「幕張本郷」駅から徒歩 10 分に位置し、住宅地域内に所在しています。周辺エリアは低層戸建住宅が多く、生活環境は良好であり、さらに「幕張本郷」駅は JR 総武線の利用により「東京」駅まで 31 分、「千葉」駅まで 12 分でのアクセスが可能と、東京都心部と千葉市中心部への交通利便性がともに高く、人気のエリアとなっています。また本物件は 2LDK～3DK と広めの間取りを有しており東京都心部、千葉市、船橋市エリア内に勤務先のあるファミリー層に対して訴求力の高い物件となっています。</p>					

物件番号： C - 13 物件名称：フィエルテ東川口

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	206,500,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	埼玉県川口市戸塚東一丁目 23 番 19 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	794.25 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
	建蔽率	70%		延床面積	917.32 m ²
	容積率	200%		建築時期	平成 5 年 3 月 15 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	29(30)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	9(14)台		
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来 60% ですが、角地による緩和により適用建蔽率は 70% となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、埼玉高速鉄道、JR 武蔵野線「東川口」駅から徒歩 9 分に位置し、閑静な住宅地域に所在しており、居住性の高い立地となっています。駅周辺には、各種商業施設が出没しているため生活利便性も高くなっています。東川口駅周辺の住宅地は住環境重視の選別志向が強く、従来から人気が高い上に、埼玉高速鉄道の開通により都心へのアクセスが大幅に向上し通勤・通学に適しているために、交通利便性重視の単身者への訴求力の高いエリアとなっています。本物件は 1K を中心とした間取りであり地域需要に適合していることから、今後も高い競争力を維持できる物件となっています。</p>					

物件番号： C - 14 物件名称： ネクスト船堀第4

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	226,100,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	314.04㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	建蔽率	60%		延床面積	627.92㎡
	容積率	200%		建築時期	平成3年10月11日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	24(24)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1(1)台		
特記事項					
本物件の敷地は「東京都江戸川区春江付近」の土地区画整理施行地区内に所在しています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「船堀」駅から徒歩7分に位置し、中小工場と住宅が混在している地域内に所在しています。用途地域上は準工業地域となっておりますが、「船堀」駅は都営地下鉄新宿線の利用により「新宿」駅まで22分でのアクセスが可能で、都心への交通利便性も高く通勤・通学に適しているために単身者の需要が見込めます。本物件の間取りは1Kの単身者向けマンションとなっており、地域の需要特性に適合していることから今後も安定した収益が見込める物件となっております。					

物件番号： C - 15 物件名称： ライフステージゴールド

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	169,400,000		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都足立区入谷二丁目16番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	920.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域		構造	鉄骨造陸屋根3階建
	建蔽率	60%（、共通）		延床面積	929.34㎡
	容積率	258% 300% 200%		建築時期	平成6年3月10日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	13(15)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	8(10)台		
特記事項					
1. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は300%、第一種中高層住居専用地域の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
地域・物件特性					
本物件は東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅から徒歩11分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺には「入谷中央公園」や「入谷中学校」があり生活環境は良好となっております。本物件は首都高速川口線の足立入谷ICまで約300mの立地で、駐車場も戸数に対して3分の2用意されており、自動車の利便性に配慮されています。そのため、2LDK～3DKの間取りと相俟って、安定的なファミリー層の需要が見込める物件となっております。					

物件番号： C - 16 物件名称： ネクストせんげん台第 2 二番館

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

物件番号： G - 1 物件名称： ネクスト本通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	386,000,000
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区本通十八丁目南 3 番 1 号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	1,571.00 m ²	用途
	用途地域	近隣商業地域	共同住宅・事務所
	建蔽率	90%	構造
	容積率	300%	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
		建物	延床面積
			3,126.08 m ²
			建築時期
			平成 1 年 3 月 14 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	63(67)戸
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	37(37)台
特記事項			
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来 80% ですが、角地による緩和により適用建蔽率は 90% となっています。</p> <p>2. 平成 12 年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、信託不動産本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）</p> <p>3. 本物件の 1 階に、テナントによりコンテナが設置されています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「南郷 18 丁目」駅から徒歩 4 分に位置し、駅を中心に形成された商業地域の外縁部に所在しています。駅から北方に伸びる清田通沿いに低層住居・営業所・事業所等が建ち並び、マンションや一般住宅も混在する路線商業地域が形成されています。また、近隣に「大谷地小学校」等教育施設が充実しており、ファミリー層から支持を得やすい住環境の物件となっています。</p>			

物件番号： G-2 物件名称： ネクスト札幌第17

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	233,700,000		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目3番20号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	478.04 m ²		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	建蔽率	80%		延床面積	1,420.16 m ²
	容積率	300%		建築時期	平成2年10月23日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	30(34)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	5(5)台		
特記事項					
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、信託不動産本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「環状通東」駅から徒歩1分に位置し、東十五丁目屯田通沿いの路線商業地域内に所在しています。周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性は高くなっています。また「環状通東」駅は札幌市営地下鉄東豊線の利用により「札幌」駅まで5分でのアクセスが可能で、交通利便性も高く、都心近接性を重視する単身者への訴求力が高い物件となっています。</p>					

物件番号： G-3 物件名称： ネクスト札幌第18

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	204,900,000		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	814.64 m ²		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	建蔽率	72%(80%、60%)		延床面積	1,601.17 m ²
	容積率	200%(、共通)		建築時期	平成3年10月21日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	26(28)戸		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	13(16)台		
特記事項					
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち近隣商業地域の部分は80%、第1種中高層住居専用地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更(遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置)されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「琴似」駅から徒歩11分に位置し、路線商業地域内に所在しています。駅から続く主要幹線道路には商業施設が多く、生活利便性が高くなっています。本物件のある「山の手」地区は札幌市の中でも有数の高級住宅地としての位置付けがなされており、落ち着いた低層住宅地を形成しております。本物件は、1LDK・2LDK・3LDKと多様な間取りで構成され、快適性を重視するファミリー・DINKS世帯への訴求力が高く、安定的な稼働率の維持を見込める物件となっています。</p>					

物件番号： G - 4 物件名称： ネクスト元町

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

物件番号： G - 5 物件名称： ネクスト札幌第 4

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

物件番号： G - 6 物件名称： ネクスト福岡第 2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	85,000,000		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目 28 番 18 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	234.00 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	建蔽率	60%		延床面積	450.80 m ²
	容積率	200%		建築時期	平成 3 年 7 月 30 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	15(19)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0(0)台		
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅から徒歩 7 分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは九州大学箱崎キャンパスに近いことから賃貸住宅やアパートの土地利用が目立っています。本物件から、徒歩 5 分程度の国道沿いにはロードサイドの物販・サービス業等の店舗が集積しているため、生活利便性が高く、大学生等単身者の需要が見込める物件となっています。</p>					

物件番号： G - 7 物件名称： ネクスト福岡第 1

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	81,300,000		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目 28 番 13 号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	234.00 m ²		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	建蔽率	60%		延床面積	425.94 m ²
	容積率	200%		建築時期	平成 3 年 5 月 1 日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	17(19)戸		
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0(0)台		
特記事項					
1. 南側の電柱支線が信託不動産に越境しています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅から徒歩 7 分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは九州大学箱崎キャンパスに近いことから賃貸住宅やアパートの土地利用が目立っています。本物件から、徒歩 5 分程度の国道沿いにはロードサイドの物販・サービス業等の店舗が集積しているため、生活利便性が高く、大学生等単身者の需要が見込める物件となっています。</p>					

物件番号： R - 1 物件名称： ネクスト松山第3

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

物件番号： R - 2 物件名称： ネクスト東大畑

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

個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

- ・ 本投資法人が取得済資産を取得した時点以降平成 18 年 4 月 30 日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・ 金額は、千円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・ 「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・ 「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・ 「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・ 「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・ 「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・ 「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・ 「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代、契約更新時の更新手数料等が含まれます。

物件番号	C - 1	C - 2	C - 3
物件名	第 1 パークハウス	ネクスト東陽町第 1	ネクスト葛西
(A)賃貸事業収入	39,554	19,695	26,253
賃貸料収入	36,887	19,280	21,358
その他収入	2,667	414	4,894
(B)賃貸事業費用	6,375	781	4,668
物件管理委託費	1,744	93	1,351
公租公課	1,355	-	-
水道光熱費	353	-	227
修繕費	691	31	-
定期保守代金	1,005	63	920
保険料	264	194	196
仲介手数料及び広告費	266	-	571
信託報酬	330	330	330
その他賃貸事業費用	362	69	1,069
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,179	18,913	21,584
(D)減価償却費	5,027	3,503	4,070
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,151	15,409	17,514
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	33,179	18,913	21,584

物件番号	C - 4	C - 5	C - 6
物件名	ブレイス三軒茶屋	ガナドール瑞江	リバーサイドヨロズヤ
(A)賃貸事業収入	17,593	23,736	16,349
賃貸料収入	16,890	21,624	14,920
その他収入	703	2,112	1,429
(B)賃貸事業費用	3,157	3,917	5,802
物件管理委託費	837	1,014	711
公租公課	-	-	638
水道光熱費	491	394	555
修繕費	49	443	2,371
定期保守代金	938	884	560
保険料	357	169	180
仲介手数料及び広告費	-	10	369
信託報酬	305	330	330
その他賃貸事業費用	178	668	84
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,436	19,818	10,547
(D)減価償却費	1,264	2,196	1,971
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,171	17,622	8,576
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	14,436	19,818	10,547

物件番号	C - 7	C - 8	C - 9
物件名	ベイグランデ南葛西	ネクストせんげん台第3	サンハイツ行徳
(A)賃貸事業収入	12,014	12,949	12,018
賃貸料収入	11,068	11,988	10,471
その他収入	945	961	1,547
(B)賃貸事業費用	2,691	2,729	2,327
物件管理委託費	526	545	504
公租公課	-	-	381
水道光熱費	267	175	95
修繕費	575	842	211
定期保守代金	708	511	264
保険料	108	99	61
仲介手数料及び広告費	10	47	-
信託報酬	330	330	330
その他賃貸事業費用	164	176	476
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,322	10,220	9,690
(D)減価償却費	1,321	1,210	924
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,001	9,010	8,765
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	9,322	10,220	9,690

物件番号	C - 10	C - 11	C - 12
物件名	ネクスト本郷第 6	ヴィラージュ南行徳	スカイホーム本郷
(A)賃貸事業収入	11,693	11,424	9,855
賃貸料収入	10,780	10,204	9,290
その他収入	912	1,220	565
(B)賃貸事業費用	2,677	2,540	2,229
物件管理委託費	500	486	446
公租公課	-	386	407
水道光熱費	74	92	75
修繕費	972	485	478
定期保守代金	224	364	243
保険料	102	70	63
仲介手数料及び広告費	304	20	20
信託報酬	305	330	330
その他賃貸事業費用	193	303	163
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,015	8,884	7,626
(D)減価償却費	998	864	850
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,016	8,019	6,775
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	9,015	8,884	7,626

物件番号	C - 13	C - 14	C - 15
物件名	フィエルテ東川口	ネクスト船堀第 4	ライフステージゴールド
(A)賃貸事業収入	7,718	7,277	6,615
賃貸料収入	7,290	6,871	6,450
その他収入	427	405	165
(B)賃貸事業費用	2,552	2,952	1,419
物件管理委託費	338	310	307
公租公課	-	-	-
水道光熱費	269	909	65
修繕費	378	861	291
定期保守代金	416	308	212
保険料	69	49	60
仲介手数料及び広告費	591	60	10
信託報酬	330	330	330
その他賃貸事業費用	156	123	140
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,166	4,324	5,196
(D)減価償却費	823	622	672
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,342	3,701	4,524
(F)資本的支出	-	-	173
(G)NCF = (C) - (F)	5,166	4,324	5,023

物件番号	C - 16
物件名	ネクストせんげん台第2 二番館
(A)賃貸事業収入	4,586
賃貸料収入	4,058
その他収入	528
(B)賃貸事業費用	1,623
物件管理委託費	193
公租公課	-
水道光熱費	22
修繕費	641
定期保守代金	229
保険料	40
仲介手数料及び広告費	20
信託報酬	330
その他賃貸事業費用	145
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,963
(D)減価償却費	447
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,515
(F)資本的支出	-
(G)NCF = (C) - (F)	2,963

物件番号	G - 1	G - 2	G - 3
物件名	ネクスト本通	ネクスト札幌第 17	ネクスト札幌第 18
(A)賃貸事業収入	20,640	10,667	10,880
賃貸料収入	18,773	9,968	10,164
その他収入	1,866	699	715
(B)賃貸事業費用	5,886	3,222	2,438
物件管理委託費	854	449	451
公租公課	874	438	-
水道光熱費	721	500	295
修繕費	1,152	120	270
定期保守代金	1,205	844	862
保険料	197	79	129
仲介手数料及び広告費	342	205	85
信託報酬	330	330	305
その他賃貸事業費用	206	254	38
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,753	7,445	8,441
(D)減価償却費	2,070	1,383	1,275
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,683	6,061	7,166
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	14,753	7,445	8,441

物件番号	G - 4	G - 5	G - 6
物件名	ネクスト元町	ネクスト札幌第 4	ネクスト福岡第 2
(A)賃貸事業収入	8,144	5,878	4,033
賃貸料収入	7,466	5,162	3,632
その他収入	678	716	401
(B)賃貸事業費用	3,441	1,797	1,433
物件管理委託費	330	236	165
公租公課	448	288	145
水道光熱費	572	246	167
修繕費	263	186	324
定期保守代金	629	388	161
保険料	68	38	34
仲介手数料及び広告費	697	-	70
信託報酬	330	330	330
その他賃貸事業費用	99	81	32
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,703	4,081	2,600
(D)減価償却費	1,054	536	503
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,648	3,544	2,096
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	4,703	4,081	2,600

物件番号	G - 7	R - 1	R - 2
物件名	ネクスト福岡第 1	ネクスト松山第 3	ネクスト東大畑
(A)賃貸事業収入	3,732	5,076	2,929
賃貸料収入	3,580	4,907	2,844
その他収入	152	169	84
(B)賃貸事業費用	1,335	1,218	1,038
物件管理委託費	164	228	122
公租公課	142	160	-
水道光熱費	172	190	71
修繕費	137	63	48
定期保守代金	170	204	384
保険料	26	36	25
仲介手数料及び広告費	150	-	51
信託報酬	330	330	330
その他賃貸事業費用	40	4	3
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,397	3,857	1,890
(D)減価償却費	460	413	278
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,937	3,443	1,612
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	2,397	3,857	1,890

(3) 借入金の状況

平成18年4月30日現在の借入の概要は下記のとおりです。

借入先	借入残高 (千円)	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	1,960,000	平成20年12月1日	0.91%	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利
株式会社あおぞら銀行	1,960,000	平成20年12月1日	0.91%	期限一括返済	有担保 無保証 変動金利

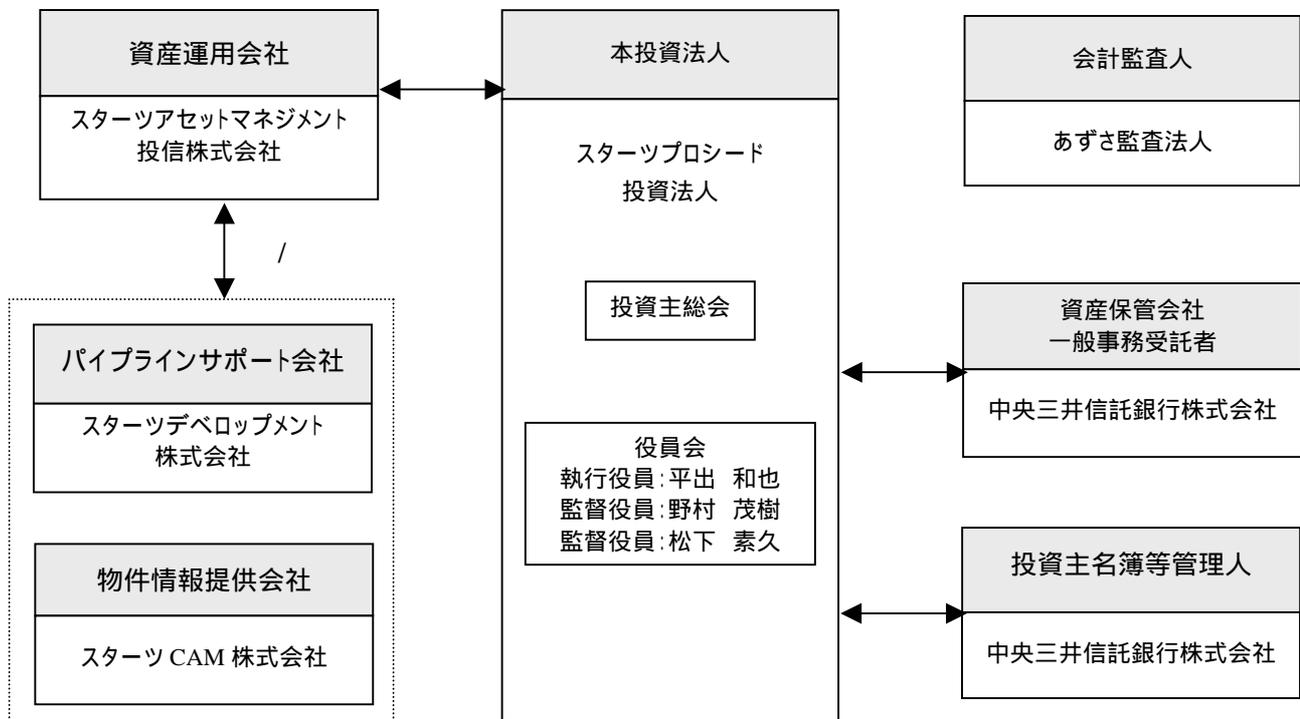
(注1) 利率の表示は、年率です。利率の適用期間は、平成17年12月1日(同日を含みます。)から平成18年6月1日(同日を含みません。)です。

(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。

【参照資料】投資法人の関係法人

本投資法人の仕組図



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

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	社名	業務の内容
パイプラインサポート会社	スターツデベロップメント株式会社	平成17年10月3日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しています。その詳細については、後記66ページ「1.投資方針 (2)成長方針 外部成長戦略 (ロ)スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。
物件情報提供会社	スターツCAM株式会社	平成17年10月3日付で物件情報提供契約を資産運用会社との間で締結しています。その詳細については、後記66ページ「1.投資方針 (2)成長方針 外部成長戦略 (ロ)スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。
プロパティマネジメント会社	スターツアメニティー株式会社	本投資法人(信託受益権の形態で保有する不動産については、信託受託者)は、直接又は信託受益権の形態により保有する不動産について、建物維持管理業務、運営管理業務、テナントへの賃貸借管理業務(以下「リーシング業務」といいます。)及び修繕管理業務(以下、これらの業務を総称して「プロパティマネジメント業務」といい、当該業務の受託先を一般的に「プロパティマネジメント会社」といいます。)につき、スターツアメニティー株式会社に原則としてすべて委託する方針です。また、リーシング業務については、別途プロパティマネジメント会社から第三者(以下かかる第三者を「入居募集等受託会社」といいます。)に再委託する方針です。その詳細については、後記67ページ「1.投資方針 (2)成長方針 内部成長戦略 (ロ)スターツグループとの協力関係による内部成長戦略」をご参照下さい。

【参照資料】本投資法人の投資方針の概要

1. 投資方針

(1) 基本方針

基本方針

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

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

- 本投資法人の名称と基本方針 -

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

また、プロシードの名詞形である「プロシーズ (proceeds)」とは、取引・投資などによる収入、収益を意味します。これは、本投資法人が、賃貸住宅としての需要が最も集中する中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、中長期的かつ安定的な収益を目指すという姿勢を表しています。

賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

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

地域毎の賃貸住宅市場分析においては、首都圏主要都市（「首都圏主要都市」とは、東京都23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び上記都市への通勤圏内（概ね半径20km圏内）の地域を意味します。以下同じ。）を中心に全国的に拠点展開を図るスターツグループの情報収集・分析力を活用します。入居者ニーズの分析においては、スターツアメニティー株式会社におけるリノベーションや営繕工事の実績に基づく情報収集・分析力、並びにスターツCAM株式会社における入居者ニーズに合致した商品企画・設計力（単身女性向け賃貸マンション、免震構造賃貸マンション等）を裏付けとする情報収集・分析力を活用します。かかる分析を踏まえ、地域別ポートフォリオとしては、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、全国的に拠点展開を図るスターツグループの情報収集・分析力を反映し、政令指定都市及び地方主要都市も投資対象地域としたポートフォリオの構築を目指します。また、住戸タイプ別ポートフォリオとしては、ファミリータイプを中心としつつ、多様な入居者ニーズの分析に基づく各住戸タイプの収益特性をポートフォリオに反映させ、かつ特定の入居者層への偏在リスクを軽減することを目指します。

プロパティマネジメント業務においては、管理・運営面での効率性を追求する見地から、まずはすべての物件に対して一貫した業務体制を構築することを目指します。かかる体制の構築のため、原則的にプロパティマネジメント会社への一括委託を予定しています。さらに、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密な連携を企図し、プロパティマネジメント会社を通じてリーシング業務を再委託する体制を構築することで、一層の効率性を追求することとします。具体的には、プロパティマネジメント業務における一括管理の経験を有するスターツアメニティー株式会社及び全国にリーシング業務における店舗網・ネットワークを有し、不動産仲介事業を行うスターツピタットハウス株式会社との連携によって、かかる体制の実現を目指します。これによって、オフィスビルや商業施設等より、相対的に手間がかかる傾向にある賃貸住宅の管理・運営面において、相対的な競争優位性を確保することを目指します。

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

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

ポートフォリオの特徴

(イ) 賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

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

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

(ロ) 空室リスク・賃料未収リスクを考慮したポートフォリオの構築

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

(ハ) 入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

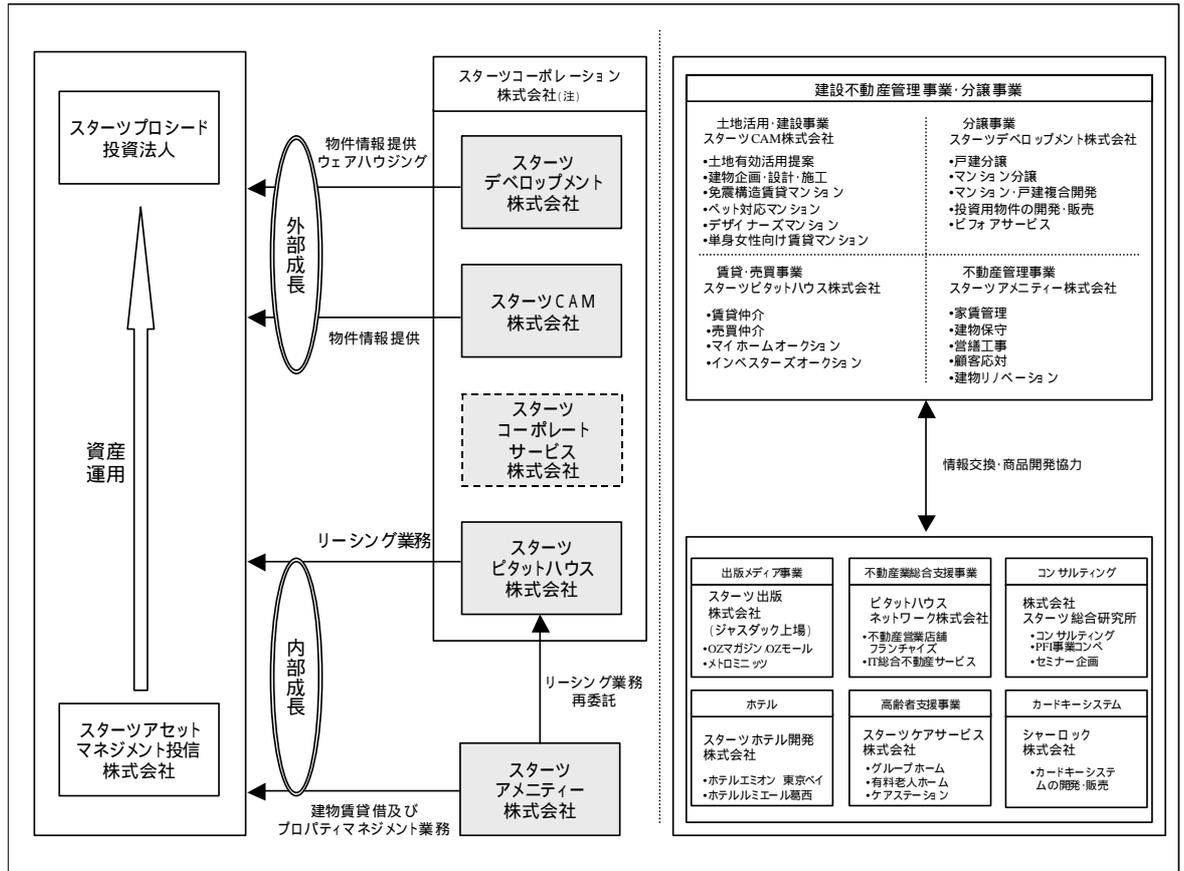
本投資法人は、人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから賃貸住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることを背景として、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域とします。他方、政令指定都市及び地方主要都市における収益性の高い物件も投資対象とすることで、特定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、不動産市況変動リスク等）を軽減するとともに収益性を高めることを目指します。

(2) 成長方針

スターツグループとの協力関係による成長性

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

< スターツグループ各社の役割 >



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

スターツグループは、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建築請負、設計・企画及び施工監理等を行うスターツCAM株式会社、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスターツピタットハウス株式会社、分譲住宅（戸建又はマンション）の企画・開発及び販売等を行うスターツデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスターツコーポレートサービス株式会社を中核とし、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業及び高齢者介護事業等を営む30社の会社で構成される企業グループです。スターツグループは、「総合生活文化企業」を標榜し、地域に根ざした営業展開をその特徴としています。かかる地域密着型営業展開を基軸として、昭和44年の創業（会社設立は昭和47年）以来、着実に不動産営業店舗網を拡大し、ピタットハウス店舗網として全国に276店舗（平成18年6月6日現在。フランチャイズを含みます。）を有するに至っており、不動産仲介事業において全国規模の地域密着型ネットワークを構築することを目指しています。

不動産管理事業においては、グループ会社のスターツアメニティー株式会社が、管理戸数約17万戸（注）（平成18年6月6日現在）の実績を有し、スターツグループの建築案件をはじめとし、他社建築案件、他社管理物件を対象に管理戸数を拡大しています。近年では、不動産管理事業により確立した地域密着型の営業体制によって、中古物件の資産価値を高めるリノベーション等の賃貸住宅管理から派生するビジネスに事業領域を拡大しています。

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

外部成長戦略

（イ）外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、上記における賃貸住宅を取り巻く経済・社会動向を踏まえ、スターツデベロップメント株式会社との間で締結したパイプラインサポート契約及びスターツCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築し、スターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM株式会社による情報提供及び情報提供会社の拡充をはじめとして、スターツグループ各社の協力の下、運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模を着実に成長させることを目指します。

（ロ）スターツグループとの協力関係による外部成長戦略

a. 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連してスターツデベロップメント株式会社との間でウェアハウジング機能（以下に定義されます。）の提供や物件情報の取得等を目的として平成17年10月3日付でパイプラインサポート契約を、スターツCAM株式会社との間で物件情報の取得を目的として平成17年10月3日付で物件情報提供契約を締結し、もって、スターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM株式会社による協力体制を構築しています。具体的には、スターツデベロップメント株式会社との間で締結したパイプラインサポート契約及びスターツCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約に基づき、運用資産の取得に関連してスターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM株式会社の保有する物件情報のすべてを優先的に資産運用会社に対して提供させることが定められており、これにより、スターツデベロップメント株式会社の分譲住宅事業における物件情報の活用による様々な物件や、スターツCAM株式会社が土地の有効活用事業で培った賃貸住宅開発のノウハウを傾注した様々な物件を安定的に取得することを目指しています。

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

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

b. スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用

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

スターツグループの「住まい」に関する開発ノウハウとしては、具体的には以下の4点が期待され、かような開発ノウハウにより多様な物件への投資を目指します。但し、以下の物件は、取得済資産に含まれておりません。

- (a) スターツCAM株式会社が開発した「高床免震工法」(特許取得済)を用いた免震構造賃貸マンション、ペット対応マンションやデザイナーズマンション等の商品開発により、競合賃貸住宅との差別化を図り、賃貸住宅市場における競争力を維持すること
- (b) スターツ出版株式会社が発行する女性向け情報誌「OZ(オズ)マガジン」とのタイアップにより、働く女性が安心して快適に住むことのできる女性向け賃貸マンション「オザリア」を開発するなど、ライフスタイルの変化に柔軟に対応した賃貸住宅を提案すること
- (c) PF1、独立行政法人都市再生機構等の案件における事業プロポーザルを勝ち抜き、大規模住宅の整備を行うこと
- (d) 「住まい」の周辺領域にあるホテル等に対する開発、運営能力を有していること

c. 利益相反回避のための施策

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

内部成長戦略

(イ) 内部成長戦略の基本方針

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

(ロ) スターツグループとの協力関係による内部成長戦略

a. スターツアメニティー株式会社による管理運営コストの削減

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

b. スターツピタットハウス株式会社による稼働率の上昇及び賃料単価の上昇

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

スターツピタットハウス株式会社がリーシングの募集を行うことで、店舗網の大きさを活かした相互顧客紹介や多様な情報媒体によるメディアミックスでの募集体制、テレビコマーシャルや看板等による宣伝広告、ホスピタリティーを重視した募集店舗スタッフ、24時間365日の自社内クレーム対応体制等によって、稼働率の上昇を目指します。

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

c. 利益相反回避のための施策

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

(3) ポートフォリオ構築方針

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

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

用途別ポートフォリオ方針

投資対象の用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

投資対象	特徴	価格比率 (注2)
賃貸住宅	単身向け、DINKS 向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。専門のオペレーターに運営を委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅（又は寮）もこの中に含まれます。(注1)	80%以上
マンスリーマンション (=短期滞在マンション)	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	15%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	10%以内

(注1)原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとします。但し、店舗併用共同住宅については、賃貸住宅の面積が建物全体の70%程度以上を占める物件に限定します。

(注2)「価格比率」は、「投資対象の用途別の各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」÷「全物件の各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」により算出します。

地域別ポートフォリオ方針

投資対象の地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分	価格比率(注2)
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市(上記に含まれる都市を除く)	20%以内
地方主要都市(県庁所在地等)	10%以内

(注1)この表にない地域であっても、政令指定都市又は地方主要都市への通勤圏(概ね半径20km圏内)と判断できる場合はそれぞれの地域に組入れ可能とします。

(注2)「価格比率」は、「地域区分の該当物件各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」÷「全物件の各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」により算出します。

住戸タイプ別ポートフォリオ方針

投資対象の住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

住戸タイプ区分	特徴	面積比率
シングルタイプ	<p>< 主な想定入居者像 > 学生や社会人を中心とした単身者 < 想定入居人員 > 1人 < 専有面積 > 18㎡～28㎡程度 < 間取り > ワンルーム、1K、1DK</p>	20%～35%
DINKS タイプ	<p>< 主な想定入居者像 > ゆとりを求める単身者や利便性を重視する DINKS や幼児1人程度がいる家族 < 想定入居人員 > 1人～3人 < 専有面積 > 28㎡～45㎡程度 < 間取り > 1LDK、2DK</p>	10%～20%
ファミリータイプ	<p>< 主な想定入居者像 > 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供 がいる家族世帯。 < 想定入居人員 > 2人以上 < 専有面積 > 45㎡程度以上 < 間取り > 2LDK、3DK、3LDK 以上</p>	45%～55%

(注1) 物件毎に周辺のエリア性を考慮して検討の上、個別物件の選定の適否を判断します。なお、住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくものとします。

(注2) 前記「 . 用途別ポートフォリオ方針」所定の「 ホテル、 高齢者向け施設」については専有面積によって区分し、それぞれのタイプとして割合を算出します。

(注3) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

(4) 個別物件の選定方針

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

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

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

(5) デューデリジェンス基準

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

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

(6) 開発案件への投資方針

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

(7) 保険付保方針

地震保険の付保

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

損害保険の付保

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

(8) 運営管理方針

プロパティマネジメント業務については、入居者に対する 24 時間体制での対応が行える等のきめ細やかな対応を広範な物件所在地において均質かつ適切な運営管理コストで行えるよう、一貫した業務体制の構築を目指します。そのため、プロパティマネジメント会社へ物件の用途に応じて一括委託するものとします。また、原則として、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務については、募集力があり、リーシングコストが適切な入居募集等受託会社にプロパティマネジメント会社から再委託させることで、プロパティマネジメント会社と入居募集等受託会社の緊密な連携を図り、効率的な集客等による稼働率の上昇を実現することを目指します。かように運営経費を低コスト化し、高稼働率を確保することで収益性を高めることを目指します。

(9) 売却方針

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

(10) 財務戦略

基本方針

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

エクイティ・ファイナンス

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

デット・ファイナンス

(イ) 借入れの方針

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

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

(ロ) 有利子負債比率

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

(ハ) 投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

(ニ) コミットメントライン

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

(11) 開示方針

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

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

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

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

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

2. 分配方針

(1) 金銭の分配（規約第 35 条）

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

イ. 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第 137 条第 1 項及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算期毎に計算される利益の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。

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

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

(2) 利益を超えた金銭の分配（規約第 35 条）

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

(3) 分配金の分配方法（規約第 35 条）

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

(4) 分配金の除斥期間（規約第 36 条）

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

3. 利害関係人との取引制限

(1) 法令に基づく制限

利害関係人等との取引制限

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

(イ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

(ロ) 資産の運用の制限

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

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

(ハ) 特定資産の価格等の調査

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

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定めるものを除きます。）をいいます。

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

(2) 本投資法人の自主ルール

関連会社等

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

関連会社等との取引制限

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

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

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