



Starts Proceed Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

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

平成25年1月よりスタート 『復興特別所得税』に関するご案内

平成23年12月2日に『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』（平成23年法律第117号）が公布され、**平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間（25年間）に生じる所得には、その所得税額の2.1%が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。**

上場投資口の分配金も『復興特別所得税』の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。

〈上場投資口の分配金に係る源泉徴収税率について〉

分配金の支払開始日	～平成24年12月31日	平成25年1月1日～平成25年12月31日	平成26年1月1日～平成49年12月31日	平成50年1月1日～
上場投資口の分配金の税率	10%	10.147%	20.315%	20%
内訳	所得税(※1) 7% 住民税(※1) 3%	内訳 所得税(※1)+復興特別所得税 7.147%(※2) 住民税(※1) 3%	内訳 所得税+復興特別所得税 15.315%(※3) 住民税 5%	内訳 所得税 15% 住民税 5%

(※1) 上場投資口の分配金に係る所得税率・地方税率は、平成25年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3%に軽減されています（本則：所得税15%・住民税5%）。

(※2) 当該期間の所得税率（軽減税率） 7%+復興特別所得税に係る追加分0.147%（7%×復興特別所得税率2.1%）

(※3) 当該期間の所得税率（本則税率） 15%+復興特別所得税に係る追加分0.315%（15%×復興特別所得税率2.1%）

〈『復興特別所得税』に係るご留意事項〉

- ・分配金の源泉徴収は、その支払開始日（効力を生じる日）に行うこととされています。平成24年12月31日以前に支払が始まっている分配金を平成25年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。
- ・分配金のお受取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせ下さい。
- ・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

〈ご参考：上場投資口の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の上場投資口をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。
- ・分配金をお受取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認下さい。

第15期 資産運用報告

平成24年11月1日～平成25年4月30日

じっくり、揺るがず、末長く。





ご挨拶

スターズプロシード投資法人
執行役員
スターズアセットマネジメント株式会社
代表取締役

平出 和也

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、スターズプロシード投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
このたび、本投資法人は、第15期（平成25年4月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。
当期は、新たな運用資産の取得・売却は行わず、内部成長に注力いたしました。リーシング業務においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターズアメンティ株式会社との緊密な連携の下、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動に努めるとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によってポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて96%以上の高い水準で推移し、期中平均稼働率は97.3%と前期の96.7%を上回る実績となりました。

財務面におきましては、平成24年11月22日に返済期限の到来した借入金の返済を目的として、リファイナンスを行いました。本リファイナンスでは、当該借入金の調達金融機関に加え、新たに2行の参加を得ることにより、調達先の更なる多様化を図ることができました。

以上のような運用により、当期は、営業収益1,519百万円、営業利益660百万円、経常利益440百万円、当期純利益439百万円となりました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり4,066円とさせていただきます、当初予想を上回ることができました。

また、当期以降の運用状況としては、平成25年5月に公募による新投資口の発行と新規借入を行い、調達した資金により、合計12物件を取得いたしました。引き続き、中長期にわたっての運用資産の着実な成長及び安定した収益の確保を図り、更なる投資主価値の向上を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましても、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

Contents

I. 投資法人の概要	1	II. 資産運用報告	16
決算ハイライト	1	III. 貸借対照表	30
トピックス	2	IV. 損益計算書	32
新規取得資産	3	V. 投資主資本等変動計算書	33
本投資法人の特色	4	VI. 注記表	34
外部成長戦略	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
内部成長戦略	7	VIII. 監査報告書	41
財務戦略	8	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	42
投資口の状況	10	投資法人／資産運用会社の概要	44
ポートフォリオ情報	11	投資主インフォメーション	45
ポートフォリオマップ	12		
運用資産一覧	14		

I. 投資法人の概要

決算ハイライト



第15期（平成25年4月期）の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,066円

決算・分配状況の推移

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	(平成23年4月期)	(平成23年10月期)	(平成24年4月期)	(平成24年10月期)	(平成25年4月期)
営業収益(百万円)	1,533	1,498	1,527	1,502	1,519
経常利益(百万円)	408	405	415	432	440
当期純利益(百万円)	407	404	414	431	439
総資産額(百万円)	41,925	41,857	41,763	41,319	41,124
純資産額(百万円)	19,118	19,115	19,125	19,142	19,150
自己資本比率(%)	45.6	45.7	45.8	46.3	46.6
1口当たり純資産額(円)	177,056	177,036	177,129	177,284	177,353
1口当たり分配金(円)	3,770	3,749	3,842	3,998	4,066

今後の分配金の予想

第16期（平成25年10月期） 1口当たり分配金 4,300円（注）

第17期（平成26年4月期） 1口当たり分配金 4,150円（注）

（注）第16期・第17期の分配金の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成25年6月14日時点のものです。また本予想数値は、実際の1口当たり分配金の額を保証するものではなく、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。

トピックス (決算後)

東証上場後初の公募増資を実施

- 本募集は、平成22年7月に行われた、本投資口の東京証券取引所上場後における初の募集です。
- リファイナンス時に新規借入先を招聘する際に、借入コストの削減や融資期間の長期化にも併せて取り組んできた結果、返済期日の分散化を実現し、財務の安定性を向上できたと考えています。
- 本投資法人は、昨今の投資環境も考慮の上、①最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅への継続投資、及び②スターツグループ^(注)との協力関係による開発物件取得等によるポートフォリオの質の向上を目的とし、本募集により資金調達を行い、外部成長を図ることとしました。

(注)スターツグループとは、スターツコーポレーション株式会社とその子会社60社及び関連会社1社(平成25年4月30日現在)で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

公募増資の概要

発行決議日 平成25年4月15日	発行総額 約66億円	発行口数 37,000口
---------------------	---------------	-----------------

ポートフォリオの質の向上

	第15期末 取得済資産	第16期 新規取得資産	新規取得資産 取得後の ポートフォリオ
平均築年数の低減	13.8年	7.4年	12.5年
1物件当たりの 平均取得価格の増加	5.0億円	7.9億円	5.4億円
不動産鑑定評価額対比		96.7%	

新規取得資産 (決算後)

平成25年5月1日に以下の12物件を取得しました。

スターツグループ開発物件



C-58 プロシード篠崎タワー
所在地 東京都江戸川区



G-18 プロシード吹上
所在地 愛知県名古屋市中区



G-17 プロシード金山
所在地 愛知県名古屋市中区



G-19 プロシード豊田
所在地 愛知県豊田市中区

12物件
95億円
の取得

一般流通物件



C-59 プロシード東武練馬
所在地 東京都板橋区



C-63 プロシード藤沢鶴沼
所在地 神奈川県藤沢市



G-20 プロシード北堀江
所在地 大阪府大阪市



G-21 プロシード西天満
所在地 大阪府大阪市



G-22 プロシード神戸元町
所在地 兵庫県神戸市



C-61 プロシード市川南
所在地 千葉県市川市



C-60 プロシード雪谷
所在地 東京都大田区



C-62 プロシード市川妙典
所在地 千葉県市川市

本投資法人の特色

住居系REIT中トップクラスの稼働率による安定的な分配金水準

当期の数値で見る
スターズプロシード投資法人

資産規模(取得価格ベース)
38,295 百万円

取得済物件合計
76 物件
2,872 戸

平均賃料(ポートフォリオ全体)
85,227 円

1. 「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ ▶▶P5

多様なライフスタイルに
裏づけされた賃貸住宅等
への投資

賃貸住宅市場分析、
入居者ニーズ分析に基づく
ポートフォリオ構築

2. スターツグループとの協力関係 ▶▶P6,7

外部成長戦略・内部成長戦略でスターズグループとの
広範な協力関係を構築しています。

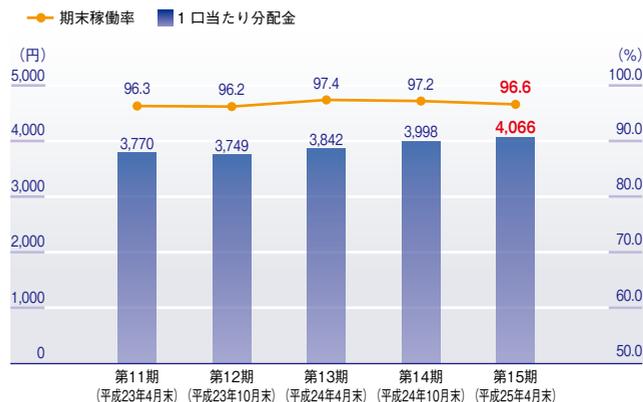


上場来、安定的な稼働率と分配金を維持

当期末 稼働率
96.6 %

当期1口当たり分配金
4,066 円

直近5期の稼働率・分配金の推移



ポートフォリオの特色

最も需要の安定している「平均的な所得層」を対象にした「賃貸住宅」に投資をしています。

経済・社会情勢に左右されにくい 賃貸住宅

賃貸住宅の需要は、オフィスビルや商業施設等に比べて経済・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。このような特徴を活かして、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。

オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【東京圏】

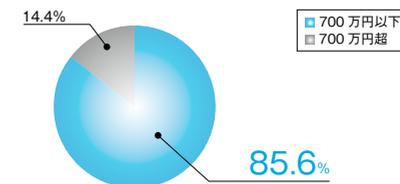


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計(平成24年9月末現在)」「平成24年11月公表」に基づき作成
(注) 上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

日本の給与所得者の約**86%**が 年収**700万円未満**

日本で働く人々の多くが、年収700万円未満となっています。本投資法人では、この最も需要の多い入居者層が適切な家賃負担で入居できる中小規模の賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、需要の変動リスクを軽減することを目指します。

全国における給与所得者数の給与階級別割合 (平成23年度)



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(隔年公表資料)に基づき作成
(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

様々なライフステージに適応した住戸タイプに投資

賃貸住宅の需要構造の変化に配慮しつつ、単身者向け、DINKS向け、ファミリー向け等の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に組み入れています。

本投資法人の住戸タイプ別比率・平均賃料(第15期末)

住戸タイプ	住戸比率(%)	平均賃料(円)
シングルタイプ	67.3	67,140
DINKSタイプ	11.2	94,298
ファミリータイプ	20.3	125,374
その他(テナント)	1.2	340,139
全体	100.0	85,227

本投資法人の投資する「賃貸住宅」は、ファミリータイプでも12万円台と、「平均的な所得層」の需要にマッチした賃料帯となっています。

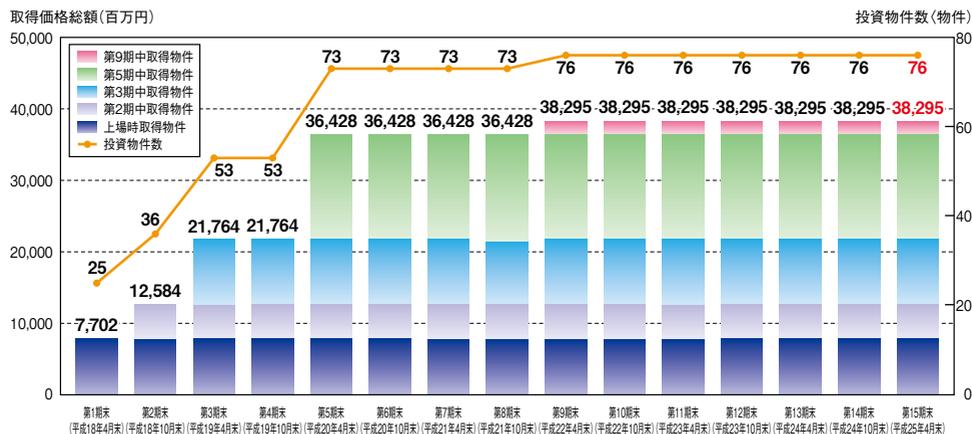
外部成長戦略

「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ構築をしています。

基本方針

金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。

資産規模の推移



内部成長戦略

市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、賃料収入の向上を図ります。

基本方針

プロパティマネジメント会社との緊密な連携により、運用資産の稼働率や賃料単価の向上、管理運営コストの削減を図り、安定した収益の確保を目指します。

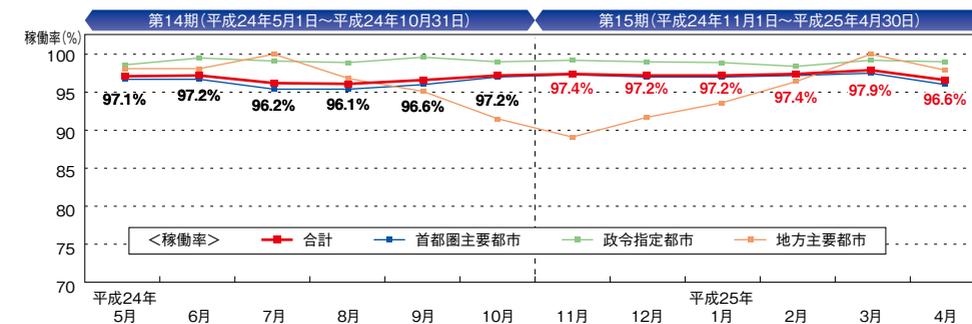
第15期における内部成長の一例

(C-41) プロシード西新井 保育園の増床

プロシード西新井においては、東京都足立区の待機児童解消を目的として、認可保育園を増床。地域のニーズにお応えしながら、事業用定期借家契約にて、住宅棟の共用スペースである集会室を保育園へと転用し、安定した賃料収入の確保へと繋がりました。



地域別稼働率の推移



スターズグループとの協力関係

スターズグループ各社の特徴を活かして、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、稼働率の向上や賃料単価の上昇等を目指します。

外部成長

- 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

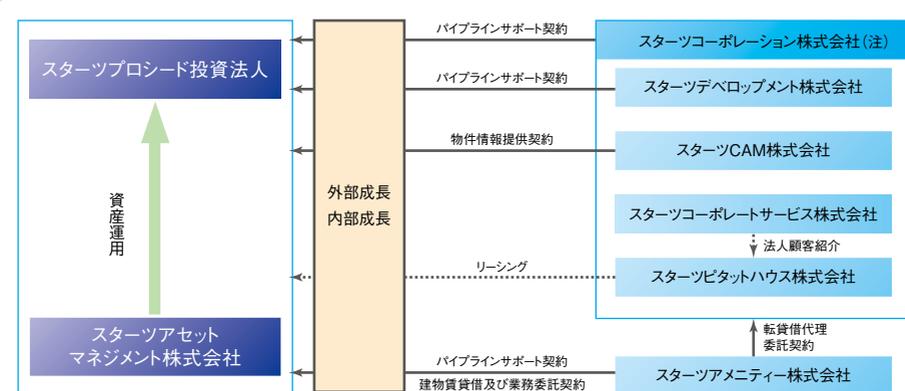
(注)ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサーの会社が取得・保有する機能。

- 免震構造の物件等スターズグループが有する開発機能を有効活用した優良物件の取得

内部成長

- プロパティマネジメント会社の一元管理による業務の効率化
- マスターリース契約を活用した収益の安定化
- リーシング業務の再委託による業務の緊密化

グループ各社の役割



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

財務戦略

保守的な運営に努め、さらなる財務基盤の強化を図ります。

基本方針

取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、返済期日の分散化を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

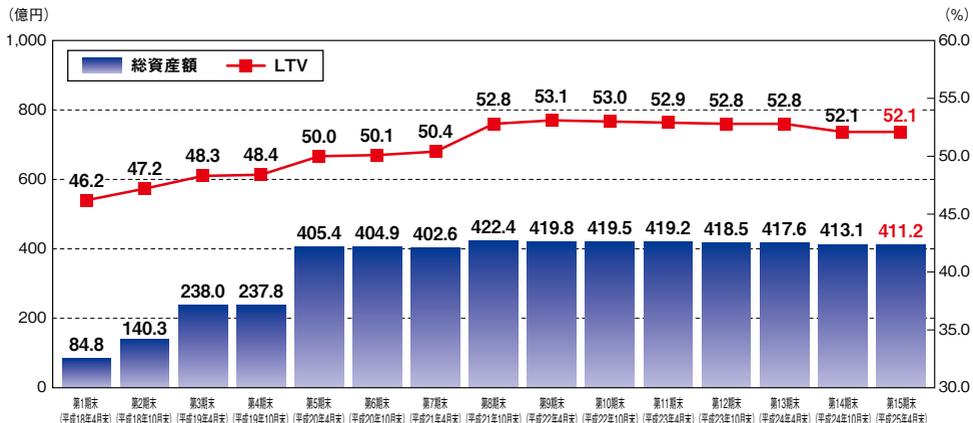
有利子負債の状況（第15期末）

有利子負債残高 **21,408** 百万円 LTV **52.1** %

《有利子負債残高内訳》 (単位: 百万円)	
有利子負債残高	21,408
短期借入金	6,200
1年内返済予定の長期借入金	7,368
長期借入金	5,840
投資法人債	2,000

LTVの推移

LTVの上限を60%としていますが、より保守的な水準を維持しています。



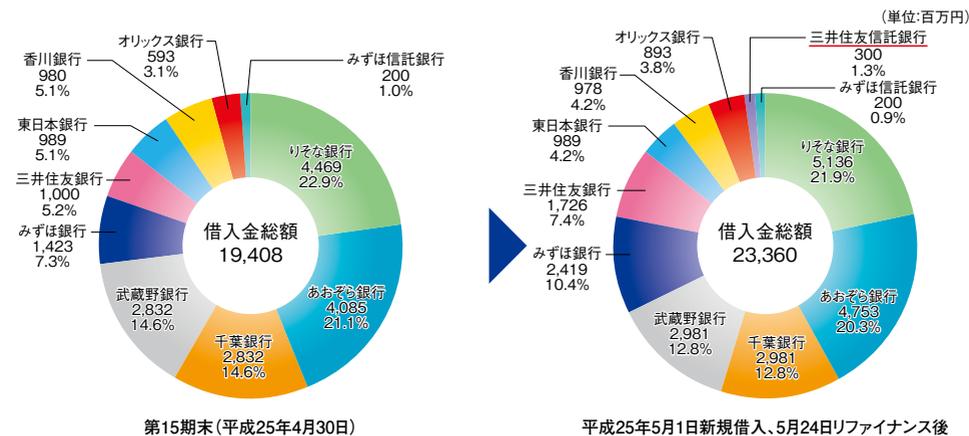
(注) 本ページにおける「LTV」は、期末有利子負債残高を期末総資産額で除することにより算出しています。

平成25年5月の資金調達

決算後の平成25年5月1日に物件取得に伴い3,954百万円の新規借入を、同年5月24日に期限を迎えた長期借入金7,180百万円のリファイナンスを行いました。

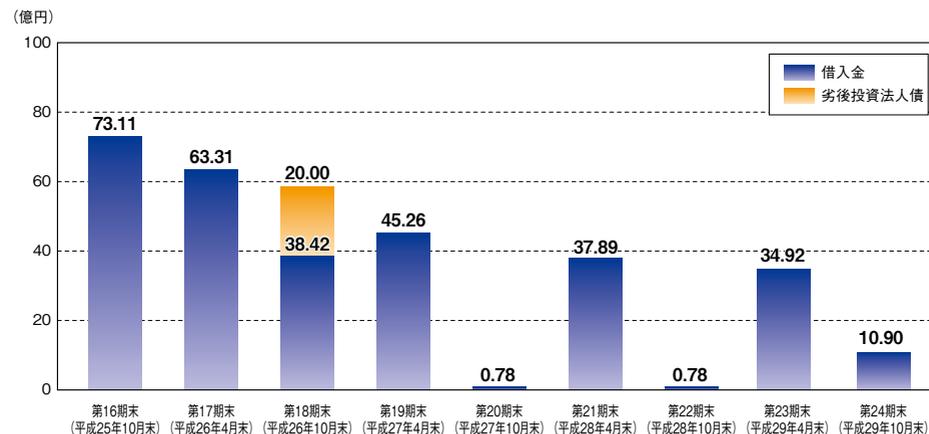
今回の資金調達では、新たに三井住友信託銀行の参加を得ることによって取引先金融機関のさらなる拡充を図りました。

リファイナンスによる借入金融機関・借入負債比率の変動



リファイナンス後の返済期日の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期日の分散化に努めています。

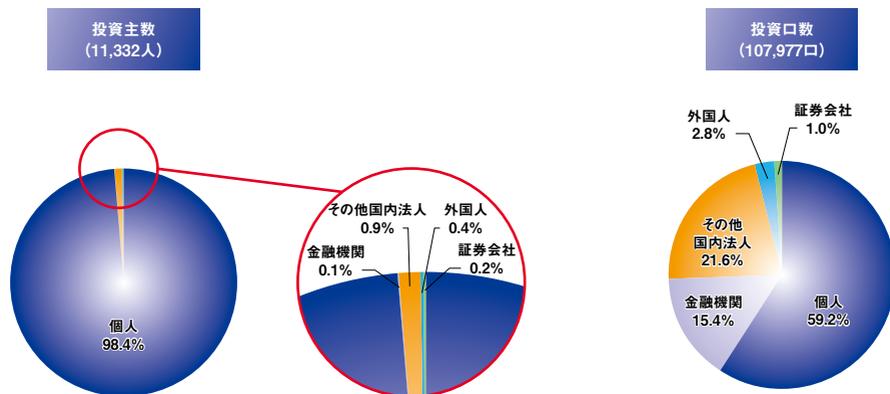


投資口価格の推移



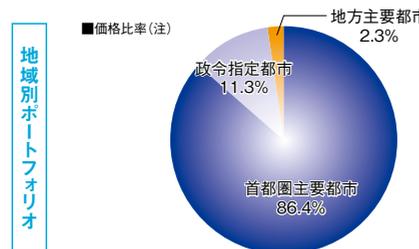
(注) 本投資法人第14期期首の投資口価格終値111,300円及び同日付東証リート指数970.58を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成25年5月31日まで併示しています。

投資主の状況 第15期末 (平成25年4月30日現在)

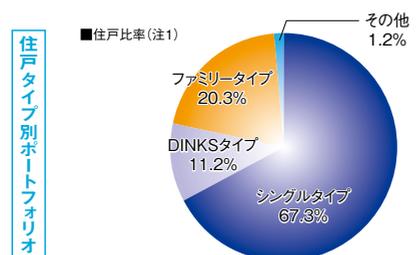
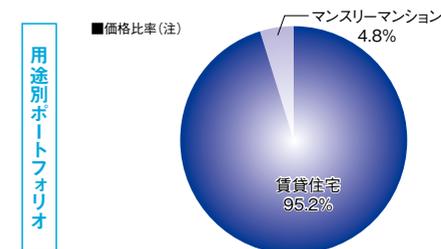


ポートフォリオデータ

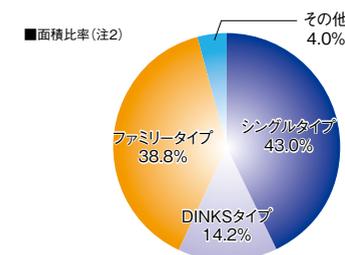
第15期末 (平成25年4月30日現在)	取得価格 38,295,800千円
	物件数 76物件



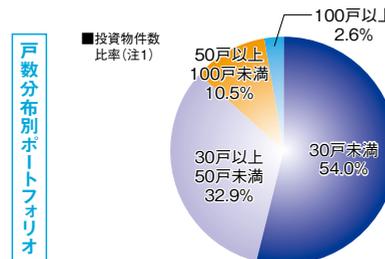
(注)「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



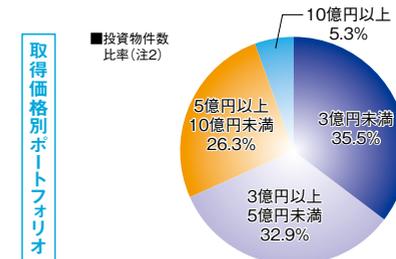
(注1)「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別の各住戸の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



(注2)「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



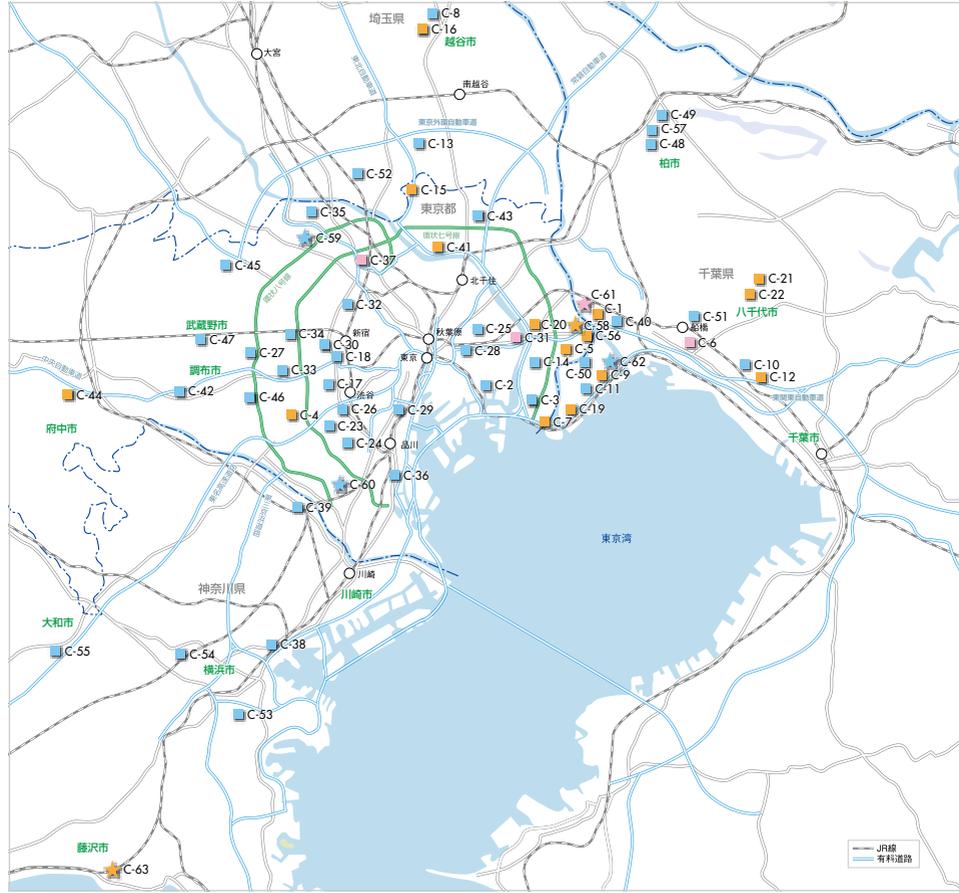
(注1)「投資物件数比率」は、投資物件数の総数に対する住戸数別の投資物件数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



(注2)「投資物件数比率」は、投資物件数の総数に対する取得価格別の投資物件数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

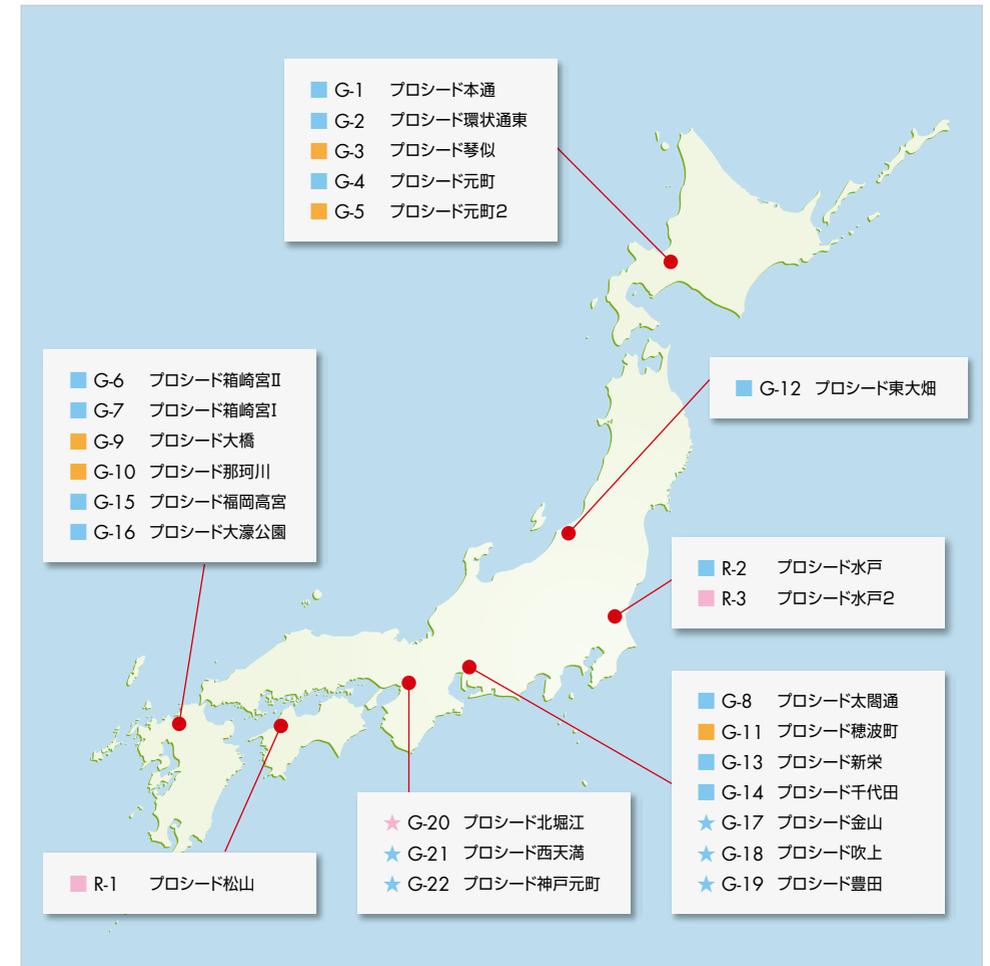
ポートフォリオマップ (決算後取得資産を含みます。)

首都圏主要都市



取得済資産	シングルタイプ	DINKSタイプ	ファミリータイプ
決算後取得資産	★シングルタイプ	★DINKSタイプ	★ファミリータイプ
C-1 プロシード市川	C-14 プロシード船堀	C-27 プロシード杉並宮前	C-40 プロシード本八幡
C-2 プロシード東陽町	C-15 プロシード竹ノ塚	C-28 プロシード両国	C-41 プロシード西新井
C-3 プロシード葛西	C-16 プロシードせんげん台2	C-29 プロシード三田	C-42 プロシード調布
C-4 プロシード三軒茶屋	C-17 プロシード松涛	C-30 プロシード中野新橋	C-43 プロシードTX六町
C-5 プロシード瑞江	C-18 プロシード参宮橋	C-31 プロシード亀戸	C-44 プロシード中河原
C-6 プロシード船橋宮本	C-19 プロシード浦安	C-32 プロシード高田馬場	C-45 プロシード大泉学園
C-7 プロシード南葛西	C-20 プロシード新小岩	C-33 プロシード新高円寺	C-46 プロシード千歳鳥山
C-8 プロシードせんげん台	C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I	C-34 プロシード高円寺南	C-47 プロシード三鷹
C-9 プロシード行徳	C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II	C-35 プロシード蓮根	C-48 プロシード柏エスト
C-10 プロシード幕張本郷	C-23 プロシード都立大学	C-36 プロシード大井町	C-49 プロシード柏ノール
C-11 プロシード南行徳	C-24 プロシード都立大学2	C-37 プロシード十条	C-50 プロシード行徳駅前
C-12 プロシード幕張本郷2	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-38 プロシード白楽	C-51 プロシード船橋本町
C-13 プロシード東川口	C-26 プロシード目黒青葉台	C-39 プロシード新丸子	C-52 プロシード西川口
C-53 プロシード弘明寺	C-54 プロシード鶴ヶ峰	C-55 プロシード相模大塚	C-56 プロシード篠崎2
C-57 プロシード柏トロワ	C-58 プロシード篠崎タワー	C-59 プロシード東武練馬	C-60 プロシード雪谷
C-61 プロシード市川南	C-62 プロシード市川妙典	C-63 プロシード藤沢鶴沼	

政令指定都市・地方主要都市



- G-1 プロシード本通
- G-2 プロシード環状通東
- G-3 プロシード琴似
- G-4 プロシード元町
- G-5 プロシード元町2

- G-6 プロシード箱崎宮II
- G-7 プロシード箱崎宮I
- G-9 プロシード大橋
- G-10 プロシード那珂川
- G-15 プロシード福岡高宮
- G-16 プロシード大濠公園

- G-12 プロシード東大畑

- R-2 プロシード水戸
- R-3 プロシード水戸2

- G-8 プロシード太閤通
- G-11 プロシード穂波町
- G-13 プロシード新栄
- G-14 プロシード千代田
- G-17 プロシード金山
- G-18 プロシード吹上
- G-19 プロシード豊田

- ★ G-20 プロシード北堀江
- ★ G-21 プロシード西天満
- ★ G-22 プロシード神戸元町

- R-1 プロシード松山

運用資産一覧

■決算後取得資産

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%) (注2)	不動産鑑定評価額(千円)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(戸) (注3)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(%) (注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-58	プロシード篠崎タワー(注7)	東京都	1,564,000	3.3	1,741,000	-	88	30	94.8	2.6 4.4	平成20年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.9	436,000	-	35	1	94.7	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.7	329,000	-	35	1	100.0	14.0	平成3年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	1.4	699,000	-	66	34	96.6	2.0	平成9年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	1.0	507,000	-	45	1	95.6	6.8	平成15年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	1.5	742,000	-	25	20	93.9	14.7	平成13年3月30日
首都圏主要都市小計(a)			4,223,000	8.8	4,454,000	-	294	87	95.2		
G-17	プロシード金山	愛知県	1,022,000	2.1	1,040,000	-	94	18	95.3	6.0	平成20年2月18日
G-18	プロシード吹上	愛知県	499,000	1.0	507,800	-	48	15	100.0	6.2	平成20年3月13日
G-19	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.5	223,100	-	27	8	100.0	6.7	平成20年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	4.0	1,950,000	-	106	8	88.7	11.0	平成19年11月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.8	895,000	-	56	3	91.6	13.9	平成19年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.6	794,000	-	61	6	89.0	8.6	平成19年12月21日
政令指定都市小計(b)			5,317,300	11.1	5,409,900	-	392	58	92.5		
決算後取得資産合計(①=(a)+(b))			9,540,300	19.9	9,863,900	-	686	145	93.8		

■取得済資産(第15期末時点)

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%) (注2)	不動産鑑定評価額(千円)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(戸) (注3)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(%) (注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.2	1,099,000	1,062,434	50	41	90.8	5.9	平成9年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.4	700,800	608,548	45	5	100.0	8.6	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.4	651,900	643,118	57	0	100.0	5.1	平成15年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.2	489,800	568,272	9	8	100.0	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.3	670,100	596,577	28	22	92.6	7.0	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.9	436,100	463,338	33	1	100.0	4.7	平成3年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.6	260,100	340,549	16	7	94.3	10.4	平成5年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.5	272,400	273,128	43	10	93.0	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.7	288,400	342,628	20	7	95.0	6.7	昭和63年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.6	242,400	295,649	34	3	100.0	8.7	平成1年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.6	260,900	287,928	26	6	96.9	6.8	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.5	224,000	230,769	22	10	100.0	4.8	平成1年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.4	182,000	203,311	30	14	96.8	3.6	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.5	202,000	228,413	24	1	100.0	7.3	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.4	194,000	178,880	15	10	100.0	3.4	平成6年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.2	98,370	97,233	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード松溝	東京都	937,400	2.0	810,500	921,262	40	6	93.2	5.3	平成17年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	1.0	387,100	498,622	26	0	96.3	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.9	456,000	490,877	21	8	95.1	7.8	平成4年6月24日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	1.0	503,000	495,222	27	9	96.2	7.1	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県	383,600	0.8	369,000	419,459	27	32	92.6	6.9	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県	339,000	0.7	339,000	371,916	24	31	87.5	6.9	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	1.7	673,900	778,444	37	2	97.4	8.3	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	1.6	695,800	762,022	36	2	100.0	7.8	平成18年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.7	364,300	332,108	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	1.0	402,000	477,091	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	1.0	443,000	463,170	29	1	100.0	7.1	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.9	448,200	450,213	27	5	100.0	6.9	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	3.2	1,437,000	1,502,294	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.3	601,000	684,563	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.7	316,000	369,296	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.5	226,200	269,964	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	1.6	702,000	805,373	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.6	219,000	318,800	20	0	100.0	11.7	平成1年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.6	235,000	323,945	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	2.0	888,000	1,016,513	59	0	100.0	13.0	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	1.1	501,000	584,912	30	0	100.0	7.2	平成1年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.5	179,000	274,913	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.3	594,000	692,586	46	0	100.0	11.7	昭和63年9月12日

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%) (注2)	不動産鑑定評価額(千円)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(戸) (注3)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(%) (注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.6	281,400	299,238	25	3	88.7	4.4	平成16年1月9日
C-41	プロシード西新井(注8)	東京都	5,172,000	10.8	6,099,000	4,494,039	294	146	95.5	3.9 5.0 3.5 3.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.0	483,100	452,715	26	0	88.8	6.4	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.3	145,000	172,345	20	2	100.0	6.6	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原(注9)	東京都	1,141,000	2.4	1,096,000	1,197,731	54	35	93.9	10.7 11.8	平成1年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.6	242,000	297,537	29	0	100.0	10.6	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.6	260,000	312,144	28	0	100.0	11.7	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.0	470,000	555,216	47	0	100.0	9.3	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	1.5	622,000	738,232	44	5	91.0	5.7	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.4	547,000	692,320	47	0	93.7	5.7	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.7	318,000	321,476	24	3	100.0	5.2	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.1	516,000	542,759	40	0	95.0	5.7	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.8	676,000	975,451	104	2	95.2	5.5	平成1年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.2	515,000	627,941	77	0	93.5	19.0	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.7	322,000	386,281	50	4	88.0	7.2	平成3年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.5	182,000	248,590	29	7	96.1	12.9	平成3年4月5日
C-56	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.9	951,000	923,420	35	13	98.6	4.2	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トラウ	千葉県	537,100	1.1	571,000	551,579	38	6	95.1	5.4	平成21年5月8日
首都圏主要都市小計(c)			33,093,600	69.2	32,358,770	33,513,383	2,242	472	96.0		
G-1	プロシード本通	北海道	286,000	0.8	467,000	378,116	67	37	100.0	5.0	平成1年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.5	277,900	246,404	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.4	234,300	219,019	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.3	202,300	142,121	35	9	100.0	5.1	平成3年2月20日
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.2	115,400	84,323	19	6	100.0	6.5	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮II	福岡県	85,000	0.2	92,300	86,363	19	0	100.0	8.0	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮I	福岡県	81,300	0.2	82,200	82,804	19	0	100.0	8.0	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.8	389,700	364,701	44	6	100.0	11.3	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.4	220,000	229,230	16	16	100.0	8.0	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.3	227,000	155,499	38	21	100.0	8.1	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.6	205,400	259,402	10	8	100.0	10.5	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.1	47,500	60,638	9	4	76.6	13.7	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.7	772,800	759,422	77	11	100.0	7.1	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.6	304,300	300,714	30	4	96.8	7.3	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.9	406,000	455,358	46	10	95.5	3.2	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県									

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日
営業収益	百万円	1,533	1,498	1,527	1,502	1,519
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,533)	(1,498)	(1,527)	(1,502)	(1,519)
営業費用	百万円	826	809	837	827	858
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(649)	(634)	(661)	(648)	(675)
営業利益	百万円	707	688	690	674	660
経常利益	百万円	408	405	415	432	440
当期純利益(a)	百万円	407	404	414	431	439
総資産額(b)	百万円	41,925	41,857	41,763	41,319	41,124
純資産額(c)	百万円	19,118	19,115	19,125	19,142	19,150
出資総額	百万円	18,710	18,710	18,710	18,710	18,710
発行済投資口数(d)	口	107,977	107,977	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額(c)／(d)	円	177,056	177,036	177,129	177,284	177,353
1口当たり当期純利益(注2)	円	3,770	3,749	3,842	3,997	4,066
分配金総額(e)	百万円	407	404	414	431	439
1口当たり分配金(e)／(d)	円	3,770	3,749	3,842	3,998	4,066
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,770)	(3,749)	(3,842)	(3,998)	(4,066)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)	1.0 (2.1)	1.1 (2.2)
自己資本利益率(注3)	%	2.1 (4.3)	2.1 (4.2)	2.2 (4.4)	2.3 (4.5)	2.3 (4.6)
自己資本比率(c)／(b)	%	45.6	45.7	45.8	46.3	46.6
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注4)	件	76	76	76	76	76
総賃貸可能戸数(注4)	戸	2,869	2,869	2,869	2,869	2,872
総賃貸可能面積	m ²	100,680.51	100,680.51	100,680.51	100,680.51	100,927.76
期末稼働率(注4)	%	96.3	96.2	97.4	97.2	96.6
減価償却費	百万円	291	294	296	299	302
資本的支出額	百万円	96	97	154	83	152
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,176	1,158	1,163	1,153	1,146
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,485	6,491	6,604	6,787	6,884
FFO倍率(注3)	倍	9.4	8.1	8.5	8.9	13.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	5.0	5.0	5.2	5.6	6.3
金利償却前当期純利益	百万円	875	874	880	890	882
支払利息	百万円	176	174	168	159	140
有利子負債総額	百万円	22,186	22,115	22,041	21,540	21,408
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	52.9	52.8	52.8	52.1	52.1
運用日数	日	181	184	182	184	181

(注1) 金額については、記載未満の桁数を四捨五入により表示しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 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出しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益	
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費	
1口当たりFFO	(当期純利益＋減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却損益)／発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息(投資法人債利息を含みます。)	
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額／総資産額	

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体として認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住居、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載し、期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注5) 本投資法人の計算期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年の4月末日までの各6ヶ月間です。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円(750口)にて設立され、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を完了(登録番号関東財務局長 第37号)、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)を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所(現株式会社大阪証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「東京証券取引所」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)し、それにもなつてJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止いたしました。

本投資法人は、本資産運用会社に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。)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います。賃貸住宅の投資においては、とりわけ、最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スタートアップグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口数は107,977口、総資産額は41,124百万円、出資総額は18,710百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、前半においては欧州債務問題の長期化、中国・アメリカ・新興国の経済の減速等の影響で輸出が減少し、また復興関連需要の一巡等を受けて個人消費、設備投資ともに弱含みに推移したことにより、全体として足踏みが続く状況となりましたが、昨年12月の政権交代後、アベノミクスといわれる経済政策への期待感から、株価の回復・円安基調への転換等明るい兆しも見えてきたと考えます。

J-REIT市場については、良好な資金調達環境下、公募増資・新規上場による活発な物件取得や日本銀行による資産買入におけるREIT向け投資枠の積み増しが行われたこと等を背景に、市場環境の大幅な回復の動きが見られ、東証REIT指数は、平成24年10月31日に、終値ベースで1,052.81ポイントであったものが、本年3月27日には1,700ポイント台を回復し、それ以降も1,500ポイント以上の高い水準で推移しました。

賃貸住宅市場については、高級賃貸マンションにおける外国人需要は未だ回復していないものの、日本人の需要により稼働率が回復する傾向が見られるなど、底堅い需要が顕在化してきており、全体としては首都圏を中心に比較的安定した需給状態の下で、賃料水準は下げ幅が縮小し、ほぼ横ばいに近い状況まで回復しています。また、不動産売買市場における賃貸マンションの価格は、J-REITや不動産ファンド等の購入姿勢が活発化するなかで、新規供給が限定的なこともあって、首都圏及び政令指定都市で上昇傾向が見られました。

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。

リーシング業務においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアップアムニティー株式会社との緊密な連携の下、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動に努めるとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によってポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて96%以上の高い水準で推移し、期中平均稼働率は97.3%と前期の96.7%を上回る実績となりました。

収益向上策としては、プロシード西新井において、施設の有効活用、地域貢献の観点から集会所棟の一部を認可保育園に変更し、安定賃料の増収を実現しました。また、継続的に行っている各種賃貸事業費用の見直しを細部にわたって実施し、更なる経費の圧縮に努めました。さらに、物件価値の維持及び向上を目指して12物件で大規模修繕工事を実施しました。

(3) 資金調達の状況

当期は、平成24年11月22日に返済期限の到来した短期借入金6,200百万円の返済を目的として、当該借入金の調達金融機関に加え、新たに金融機関2行を招聘してリファイナンスを行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は6,200百万円、1年内返済予定の長期借入金は7,368百万円、長期借入金は5,840百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円で、期末有利子負債残高は21,408百万円、期末総資産有利子負債比率は52.1%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,519百万円、営業利益660百万円、経常利益440百万円、当期純利益439百万円を計上しました。

分配金については、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4,066円となりました。

3. 増資等の状況

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

- (注1) 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(発行価額(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(平成21年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。)が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格192,103円(発行価額(引受価額) 184,262円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
(注5) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
(注6) 1口当たり発行価格181,300円(発行価額(引受価額) 173,900円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
(注7) (注6)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
(注8) 1口当たり発行価格167,580円(発行価額(引受価額) 160,740円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月	平成24年10月	平成25年4月
最 高	131,500円	122,300円	119,400円	123,600円	194,600円
最 低	104,500円	100,500円	95,300円	102,200円	115,900円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(相続特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,066円となりました。

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
計算期間	自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	自平成23年11月1日 至平成24年4月30日	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日
当期末処分利益総額	407,125千円	404,901千円	414,947千円	431,763千円	439,130千円
利益留保額	52千円	95千円	99千円	71千円	96千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	407,073千円 (3,770円)	404,805千円 (3,749円)	414,847千円 (3,842円)	431,692千円 (3,998円)	439,034千円 (4,066円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	407,073千円 (3,770円)	404,805千円 (3,749円)	414,847千円 (3,842円)	431,692千円 (3,998円)	439,034千円 (4,066円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

次期の日本経済は、金融政策や各種経済対策の効果から、円高是正による輸出の増加や公共投資の増加が期待される半面、設備投資の減少傾向、家計所得の伸び悩み等、懸念材料を今なお抱えており、目先の国内部門における本格回復の動きは必ずしも強いものとはいえないと考えます。日本経済が所得と支出の好循環を伴う自律的な回復局面に向かうためには、輸出の持続的増加に加え、経済成長戦略の着実かつ効果的な実行が不可欠と考えます。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社と、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社との間で各々締結したバイプライムサポート契約並びにスタートCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスタートグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。今後、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。

(2) 内部成長戦略

当期に引き続き、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な連携を基盤に、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細やかな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。また、スタートアメニティー株式会社は、スタートピタットハウス株式会社との間の転賃借代理委託契約に基づき、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り、稼働率の上昇を目指します。

(3) 財務戦略

本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、返済期限の分散化を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成25年4月15日及び平成25年4月22日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成25年5月1日に払込が完了しました。この結果、出資総額は25,318,449,000円、発行済投資口数は144,977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(重要な後発事象に関する注記)をご参照下さい。

(参考情報)

A. 資産の取得

平成25年5月1日付で以下の特定資産(信託受益権)を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得価格(千円)(注)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	スタートコーポレーション株式会社	1,564,000
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	スタートアメニティー株式会社	422,000
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	スタートデベロップメント株式会社	323,000
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	スタートデベロップメント株式会社	687,000
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	スタートデベロップメント株式会社	498,000
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	スタートデベロップメント株式会社	729,000
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋	スタートデベロップメント株式会社	1,022,000
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋	スタートデベロップメント株式会社	499,000
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	スタートデベロップメント株式会社	219,000
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市	スタートデベロップメント株式会社	1,917,300
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市	スタートデベロップメント株式会社	880,000
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市	スタートデベロップメント株式会社	780,000
合 計				9,540,300

(注) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等を含んでいません。

B.資金の借入（新規借入）

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」（その後の変更及び貸付人の追加を含みます。以下、「本融資基本合意書」といいます。）に基づき、新たな特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下のとおりタームローンK、L、Mの借入を行いました。

	タームローンK (期間1年1ヶ月・変動金利)	タームローンL (期間2年7ヶ月・変動金利)	タームローンM (期間3年7ヶ月・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行
借入金額	1,318,000千円	1,318,000千円	1,318,000千円
借入日	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日
元本返済期日	平成26年5月23日	平成27年11月24日	平成28年11月24日
金利(注)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.55%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.92%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+1.05%
利払期日	平成25年5月31日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日	平成25年5月31日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日	平成25年5月31日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済	期限一括返済	平成25年5月31日を初回とし、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日(各当該日が営業日でない場合は前営業日)に2,196,667円並びに元本返済期日に1,225,739,986円を返済
担保の有無	有担保	有担保	有担保
保証の有無	無保証	無保証	無保証

(注) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日(初回は借入実行日)の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

C.資金の借入（借換）

本投資法人は、本融資基本合意書に基づき、平成25年5月24日に期限を迎えたタームローンE(株式会社香川銀行からの長期借入金480,833千円)及びタームローンF(株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行及び株式会社香川銀行からの長期借入金6,700,000千円)の返済に充当するために以下のとおりタームローンN、O、Pの借入を行いました。

	タームローンN (期間1年・変動金利)	タームローンO (期間2年6ヶ月・変動金利)	タームローンP (期間3年6ヶ月・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行
借入金額	2,393,000千円	2,393,000千円	2,393,000千円
借入日	平成25年5月24日	平成25年5月24日	平成25年5月24日
元本返済期日	平成26年5月23日	平成27年11月24日	平成28年11月24日
金利(注)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.55%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.92%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+1.05%
利払期日	平成25年5月31日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日	平成25年5月31日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日	平成25年5月31日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済	期限一括返済	平成25年5月31日を初回とし、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日(各当該日が営業日でない場合は前営業日)に3,988,334円並びに元本返済期日に2,225,489,972円を返済
担保の有無	有担保	有担保	有担保
保証の有無	無保証	無保証	無保証

(注) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日(初回は借入実行日)の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

投資法人の概況

1.出資の状況

期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成23年4月30日現在	平成23年10月31日現在	平成24年4月30日現在	平成24年10月31日現在	平成25年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	107,977口	107,977口	107,977口	107,977口	107,977口
出資総額	18,710百万円	18,710百万円	18,710百万円	18,710百万円	18,710百万円
投資主数	11,409人	11,272人	11,495人	11,458人	11,332人

2.投資口に関する事項

平成25年4月30日現在における投資主のうち、その有する投資口数の発行済投資口総数に対する割合が高い上位20名は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
スターツコーポレーション株式会社	21,051	19.49
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,352	5.88
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,618	3.35
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,561	3.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,418	2.23
BNYM SA/NV FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNT E LSCB	912	0.84
村石 久二	500	0.46
みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.37
高田 恵子	370	0.34
金澤 賢一郎	338	0.31
高田 治	321	0.29
佐藤 賢一	313	0.28
安田 隆夫	300	0.27
パークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
神林 忠弘	290	0.26
田畑 毅	277	0.25
株式会社SBI証券	269	0.24
小林 修二	215	0.19
DEUTSCHE BANK AG LONDON 610	213	0.19
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED MAIN ACCOUNT	213	0.19
合計	42,223	39.10

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

3.役員等に関する事項

平成25年4月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	平出 和也	スタートアップセットマネジメント株式会社代表取締役	1,200
監督役員(注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事	600
監督役員(注1)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 公益社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事	600
会計監査人(注2)	監査法人日本橋事務所	—	6,500

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

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成25年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	スタートアップアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（経理に関する事務、投資主名簿等の管理に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	スタートアップアセットマネジメント株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社りそな銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第14期 (平成24年10月31日現在)		第15期 (平成25年4月30日現在)	
		保有総額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	首都圏主要都市	33,614,028	81.4	33,513,383	81.5
	政令指定都市	4,339,621	10.5	4,300,739	10.5
	地方主要都市	909,089	2.2	898,319	2.2
小計		38,862,738	94.1	38,712,441	94.1
預金・その他の資産		2,456,852	5.9	2,412,044	5.9
資産総額計		41,319,590	100.0	41,124,486	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、千円未満を切捨てて記載しています。

(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又は不動産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

平成25年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	帳簿価額 (千円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
C-41	プロシード西新井	4,494,039	20,137.85	19,227.01	95.5	19.3	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,502,294	1,500.57	1,500.57	100.0	2.7	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,197,731	3,061.94	2,876.10	93.9	2.8	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,062,434	3,322.17	3,017.07	90.8	3.0	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,016,513	961.88	961.88	100.0	1.7	共同住宅
C-52	プロシード西川口	975,451	1,630.24	1,551.74	95.2	2.1	共同住宅
C-56	プロシード篠崎2	923,420	2,134.07	2,103.30	98.6	2.4	共同住宅
C-17	プロシード松濤	921,262	890.22	829.47	93.2	1.7	共同住宅
C-33	プロシード新高円寺	805,373	1,040.24	1,040.24	100.0	1.5	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	778,444	808.65	787.37	97.4	1.5	共同住宅
合計		13,676,966	35,487.83	33,894.75	95.5	38.6	—

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

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

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

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

3. 不動産等組入資産明細

平成25年4月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額(注) (千円)	帳簿価額 (千円)
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目33番17号	信託受益権	3,322.17	1,099,000	1,062,434
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目1番7号	信託受益権	1,085.56	700,800	608,548
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	信託受益権	1,243.80	651,900	643,118
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	信託受益権	1,016.75	489,800	568,272
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	信託受益権	2,076.68	670,100	596,577
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号	信託受益権	1,685.73	436,100	463,338
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	信託受益権	1,045.28	260,100	340,549
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	信託受益権	1,344.74	272,400	273,128
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船8番2号	信託受益権	1,218.56	288,400	342,628
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	信託受益権	963.00	242,400	295,649
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	信託受益権	838.95	260,900	287,928
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	信託受益権	1,104.84	224,000	230,769
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	信託受益権	648.11	182,000	203,311
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	信託受益権	479.52	202,000	228,413
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目16番6号	信託受益権	860.55	194,000	178,880
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号	信託受益権	695.81	98,370	97,233
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	信託受益権	890.22	810,500	921,262
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号	信託受益権	527.88	387,100	498,622
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号	信託受益権	1,786.58	456,000	490,877
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目31番14号	信託受益権	1,629.07	503,000	495,222
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	369,000	419,459
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	339,000	371,916
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	信託受益権	808.65	673,900	778,444
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目2番3号	信託受益権	831.74	695,800	762,022
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	信託受益権	570.53	364,300	332,108
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	信託受益権	485.15	402,000	477,091
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目15番12号	信託受益権	680.50	443,000	463,170
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目20番4号	信託受益権	702.54	448,200	450,213
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目30番9号	信託受益権	1,500.57	1,437,000	1,502,294
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目13番8号	信託受益権	849.08	601,000	684,563
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九丁目5番13号	信託受益権	853.98	316,000	369,296
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号	信託受益権	278.36	226,200	269,964
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀の内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	702,000	805,373
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	信託受益権	337.05	219,000	318,800
C-35	プロシード連根	東京都板橋区連根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	235,000	323,945
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目8番9号	信託受益権	961.88	888,000	1,016,513
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目9番17号	信託受益権	1,206.90	501,000	584,912
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	信託受益権	445.16	179,000	274,913
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24	信託受益権	759.00	594,000	692,586
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	信託受益権	602.39	281,400	299,238
C-41	プロシード西新井	東京都立区西新井柴町一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	20,137.85	6,099,000	4,494,039
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目28番4号	信託受益権	764.48	483,100	452,715
C-43	プロシードTX六町	東京都立区東保木岡一丁目16番17号	信託受益権	518.31	145,000	172,345
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目10番1号	信託受益権	3,061.94	1,096,000	1,197,731
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	信託受益権	483.43	242,000	297,537
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	260,000	312,144
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	信託受益権	739.48	470,000	555,216
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目8番19号	信託受益権	1,279.93	622,000	738,232
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目8番17号	信託受益権	1,391.55	547,000	692,320
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	信託受益権	659.68	318,000	321,476
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目19番18号	信託受益権	996.44	516,000	542,759
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	信託受益権	1,630.24	676,000	975,451
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号	信託受益権	1,248.48	515,000	627,941
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号	信託受益権	855.00	322,000	386,281
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	182,000	248,590
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号	信託受益権	2,134.07	951,000	923,420
C-57	プロシード柏トワロ	千葉県柏市柏三丁目9番3号	信託受益権	1,149.95	571,000	551,579

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (千円)	帳簿価額 (千円)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目2番20号	信託受益権	1,183.47	277,900	246,404
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区の手三条四丁目1番29号	信託受益権	1,453.27	234,300	219,019
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十条東十六丁目1番33号	信託受益権	1,120.81	202,300	142,121
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	信託受益権	907.29	115,400	84,323
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	信託受益権	415.30	92,300	86,363
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	信託受益権	411.50	82,200	82,804
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	389,700	364,701
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号	信託受益権	1,140.00	220,000	229,230
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地	信託受益権	1,414.96	227,000	155,499
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市千種区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	205,400	259,402
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町662番地1	信託受益権	296.61	47,500	60,638
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号	信託受益権	1,958.44	772,800	759,422
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	信託受益権	922.40	304,300	300,714
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	信託受益権	1,312.29	406,000	455,358
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	信託受益権	1,128.92	318,000	476,616
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市榑味四丁目7番26号	信託受益権	695.06	86,900	110,078
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	388,000	370,421
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目2番31号	信託受益権	1,381.34	438,000	417,819
合計				100,927.76	37,633,770	38,712,441

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額(平成25年4月30日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価による)を記載しています。

本投資法人が投資する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	物件名	第14期 (平成24年10月31日現在)				第15期 (平成25年4月30日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)
C-1	プロシード市川	47	94.5	45,132	3.0	45	90.8	45,016	3.0
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	23,139	1.5	45	100.0	23,113	1.5
C-3	プロシード葛西	55	96.5	25,147	1.7	57	100.0	26,744	1.8
C-4	プロシード三軒茶屋	9	100.0	19,813	1.3	9	100.0	18,022	1.2
C-5	プロシード瑞江	27	96.3	25,503	1.7	26	92.6	27,070	1.8
C-6	プロシード船橋宮本	31	92.4	21,248	1.4	33	100.0	21,796	1.4
C-7	プロシード南葛西	15	93.2	13,787	0.9	15	94.3	13,303	0.9
C-8	プロシードせんげん台	43	100.0	13,652	0.9	40	93.0	14,746	1.0
C-9	プロシード行徳	20	100.0	12,688	0.8	19	95.0	13,285	0.9
C-10	プロシード幕張本郷	30	88.5	12,194	0.8	34	100.0	11,822	0.8
C-11	プロシード南行徳	26	100.0	12,573	0.8	25	96.9	12,827	0.8
C-12	プロシード幕張本郷2	22	100.0	11,113	0.7	22	100.0	11,212	0.7
C-13	プロシード東川口	27	90.3	9,561	0.6	29	96.8	9,148	0.6
C-14	プロシード船堀	23	95.8	8,768	0.6	24	100.0	8,977	0.6
C-15	プロシード竹ノ塚	14	93.3	8,646	0.6	15	100.0	8,571	0.6
C-16	プロシードせんげん台2	11	92.1	5,037	0.3	12	100.0	5,245	0.3
C-17	プロシード松涛	39	97.7	26,146	1.7	38	93.2	26,562	1.7
C-18	プロシード参宮橋	26	100.0	14,720	1.0	25	96.3	14,416	0.9
C-19	プロシード浦安	21	100.0	19,677	1.3	20	95.1	19,870	1.3
C-20	プロシード新小岩	27	100.0	20,793	1.4	26	96.2	21,177	1.4
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	21	77.8	15,028	1.0	25	92.6	15,326	1.0
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	23	95.8	15,077	1.0	21	87.5	16,053	1.1
C-23	プロシード都立大学	37	100.0	22,768	1.5	36	97.4	22,105	1.5
C-24	プロシード都立大学2	36	100.0	21,538	1.4	36	100.0	21,604	1.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.0	11,322	0.8	19	100.0	11,322	0.7
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.0	12,260	0.8	24	100.0	12,234	0.8
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,839	0.9	29	100.0	13,848	0.9
C-28	プロシード両国	27	100.0	14,843	1.0	27	100.0	14,847	1.0
C-29	プロシード三田	72	100.0	40,937	2.7	72	100.0	40,937	2.7

物件番号	物件名	第14期 (平成24年10月31日現在)				第15期 (平成25年4月30日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)
C-30	プロシード中野新橋	50	100.0	20,014	1.3	50	100.0	20,039	1.3
C-31	プロシード亀戸	23	100.0	10,962	0.7	23	100.0	10,962	0.7
C-32	プロシード高田馬場	17	100.0	7,634	0.5	17	100.0	7,624	0.5
C-33	プロシード新高円寺	57	100.0	23,141	1.5	57	100.0	23,112	1.5
C-34	プロシード高円寺南	20	100.0	8,298	0.6	20	100.0	8,298	0.5
C-35	プロシード連根	29	100.0	9,372	0.6	29	100.0	9,362	0.6
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,170	1.7	59	100.0	25,221	1.7
C-37	プロシード十条	30	100.0	16,465	1.1	30	100.0	16,452	1.1
C-38	プロシード白楽	27	100.0	8,831	0.6	27	100.0	8,962	0.6
C-39	プロシード新丸子	46	100.0	17,524	1.2	46	100.0	17,590	1.2
C-40	プロシード本八幡	24	95.9	11,361	0.8	24	88.7	11,561	0.8
C-41	プロシード西新井	287	98.5	288,626	19.2	281	95.5	292,768	19.3
C-42	プロシード調布	26	100.0	16,485	1.1	23	88.8	16,980	1.1
C-43	プロシードTX6大町	20	100.0	6,664	0.4	20	100.0	6,989	0.5
C-44	プロシード中河原	53	98.2	42,015	2.8	50	93.9	42,754	2.8
C-45	プロシード大泉学園	28	96.6	9,819	0.7	29	100.0	9,840	0.6
C-46	プロシード千歳鳥山	25	89.3	9,204	0.6	28	100.0	9,863	0.6
C-47	プロシード三鷹	47	100.0	16,252	1.1	47	100.0	16,234	1.1
C-48	プロシード柏エスト	41	93.1	22,175	1.5	40	91.0	22,868	1.5
C-49	プロシード柏ノール	43	91.5	19,510	1.3	44	93.7	20,359	1.3
C-50	プロシード行徳駅前	23	95.7	11,332	0.8	24	100.0	11,752	0.8
C-51	プロシード船橋本町	36	90.0	19,376	1.3	38	95.0	19,095	1.3
C-52	プロシード西川口	94	90.4	29,519	2.0	99	95.2	31,601	2.1
C-53	プロシード弘明寺	76	98.7	22,737	1.5	72	93.5	22,600	1.5
C-54	プロシード鶴ヶ峰	49	98.0	14,354	1.0	44	88.0	14,183	0.9
C-55	プロシード相模大塚	29	100.0	9,169	0.6	28	96.1	9,201	0.6
C-56	プロシード篠崎2	34	96.7	32,199	2.1	34	98.6	36,023	2.4
C-57	プロシード柏トワロ	37	97.6	19,987	1.3	36	95.1	20,323	1.3
G-1	プロシード本通	67	100.0	20,148	1.3	67	100.0	20,112	1.3
G-2	プロシード環状通東	34	100.0	11,346	0.8	34	100.0	11,346	0.7
G-3	プロシード琴似	28	100.0	10,828	0.7	28	100.0	10,835	0.7
G-4	プロシード元町	35	100.0	8,925	0.6	35	100.0	8,910	0.6
G-5	プロシード元町2	19	100.0	5,343	0.4	19	100.0	5,325	0.4
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	19	100.0	4,213	0.3	19	100.0	4,221	0.3
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	19	100.0	3,924	0.3	19	100.0	3,932	0.3
G-8	プロシード太閤通	42	95.6	18,521	1.2	44	100.0	16,967	1.1
G-9	プロシード大橋	16	100.0	9,661	0.6	16	100.0	9,667	0.6
G-10	プロシード那珂川	38	100.0	10,142	0.7	38	100.0	10,152	0.7
G-11	プロシード穂波町	10	100.0	8,202	0.5	10	100.0	8,162	0.5
G-12	プロシード東大畑	9	100.0	2,913	0.2	7	76.6	3,038	0.2
G-13	プロシード新栄	76	98.8	34,409	2.3	77	100.0	34,273	2.3
G-14	プロシード千代田	30	100.0	13,600	0.9	29	96.8	13,852	0.9
G-15	プロシード福岡高宮	43	93.2	17,437	1.2	44	95.5	17,641	1.2
G-16	プロシード大濠公園	49	98.2	14,618	1.0	49	98.3	14,824	1.0
R-1	プロシード松山	15	88.3	5,549	0.4	17	100.0	5,281	0.3
R-2	プロシード水戸	36	100.0	18,031	1.2	34	94.4	18,215	1.2
R-3	プロシード水戸2	31	85.6	19,485	1.3	36	100.0	18,634	1.2
合計		2,792	97.2	1,502,477	100.0	2,789	96.6	1,519,235	100.0

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

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

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成25年4月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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、工事予定金額は、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年10月	39,900	-	-
プロシード船堀 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 8 月 至 平成25年10月	29,400	-	-
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成25年10月 至 平成25年12月	25,200	-	-
プロシード大井町 (東京都品川区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成25年10月 至 平成25年12月	25,200	-	-
プロシード行徳 (千葉県市川市)	外構リノベーション・ オートロック新設工事	自 平成25年 5 月 至 平成25年 6 月	17,745	-	-
プロシード十条 (東京都北区)	オートロック交換工事	自 平成25年 7 月 至 平成25年 8 月	4,410	-	-
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	オートロック交換工事	自 平成25年 7 月 至 平成25年 8 月	4,305	-	-
プロシード白楽 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成25年 7 月 至 平成25年 8 月	4,200	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

第15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152,428千円であり、当期費用に区分された修繕費59,223千円と合わせて211,651千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額 (千円) (注)
プロシード行徳 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 1 月 至 平成25年 3 月	22,445
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	エントランス改修工事	自 平成25年 2 月 至 平成25年 3 月	12,352
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	オートロック交換工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	11,402
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 1 月 至 平成25年 3 月	11,273
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	8,647
プロシード鶴ヶ峰 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成25年 3 月 至 平成25年 3 月	6,029
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	オートロック交換工事	自 平成25年 2 月 至 平成25年 3 月	5,913
プロシード高円寺南 (東京都杉並区)	オートロック交換工事	自 平成25年 2 月 至 平成25年 3 月	2,981
その他			71,382
合 計			152,428

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

本投資法人は、物件毎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、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、以下のとおり積立てています。

期	第11期					第12期					第13期					第14期					第15期				
	自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1 日 至 平成24年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日					
当期首積立金残高	30,247	97,452	104,128	76,733	99,107	130,522	70,359	106,061	43,374	53,687	63,316	63,683	133,456	21,000	134,936	97,452	104,128	76,733	99,107	17,857					

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第14期		第15期	
	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
(a) 資産運用報酬	108,137	110,870	108,137	110,870
(b) 資産保管手数料	7,033	7,028	7,033	7,028
(c) 一般事務委託手数料	18,935	19,992	18,935	19,992
(d) 役員報酬	2,400	2,400	2,400	2,400
(e) その他営業費用	42,194	43,300	42,194	43,300
合 計	178,702	183,592	178,702	183,592

2. 借入状況

平成25年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社りそな銀行	平成23年11月24日	1,700,000	-	0.92833	平成24年11月22日	期限一括	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行		1,300,000	-					
	株式会社千葉銀行		1,000,000	-					
	株式会社武蔵野銀行		1,000,000	-					
	オリックス銀行株式会社		700,000	-					
	株式会社東日本銀行		500,000	-					
	株式会社りそな銀行	平成24年11月22日	-	1,300,000	0.77400	平成25年11月25日	期限一括	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行		-	1,000,000					
	株式会社武蔵野銀行		-	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,000,000					
株式会社あおぞら銀行	-	900,000	-	-	-	-	-	-	
株式会社東日本銀行	-	500,000	-	-	-	-	-	-	
オリックス銀行株式会社	-	300,000	-	-	-	-	-	-	
みずほ信託銀行株式会社	-	200,000	-	-	-	-	-	-	
小 計		6,200,000	6,200,000						
長期借入金 (注6)	株式会社香川銀行	平成22年11月24日	487,500	480,833	1.64866	平成25年5月24日	(注3)	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成23年5月24日	2,500,000	2,500,000	1.29846	平成25年5月24日	期限一括	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社千葉銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社武蔵野銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社香川銀行	500,000	500,000	-	-	-	-	-	-
	株式会社りそな銀行	平成24年5月24日	1,491,665	1,469,439	1.34867	平成26年11月25日	(注4)	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行		845,277	832,682					
	株式会社武蔵野銀行		845,277	832,682					
	株式会社あおぞら銀行		696,110	685,738					
株式会社東日本銀行	497,221	489,813	-	-	-	-	-	-	
オリックス銀行株式会社	298,333	293,887	-	-	-	-	-	-	
株式会社みずほ銀行	平成24年5月24日	1,479,166	1,423,611	1.54901	平成29年5月24日	(注5)	(注2)	有担保 無保証 変動金利	
小 計		13,340,551	13,208,688						
合 計		19,540,551	19,408,688						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位で四捨五入して記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも借入金返済資金です。

(注3) 返済については分割とし、平成23年8月末日を初回として、以降平成24年11月末日までの期間の毎年2月、5月、8月及び11月の各月末日に各2,500千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に833千円を返済し、返済期限である平成25年5月24日に総額480,833千円を返済します。

(注4) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に26,115千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に8,705千円を返済し、返済期限である平成26年11月25日に総額4,447,551千円を返済します。

(注5) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に20,833千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期限である平成29年5月24日に総額1,090,277千円を返済します。

(注6) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金 (7,368,627千円) は、長期借入金に含めて記載しています。

3.投資法人債

平成25年4月30日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (劣後特約付・分割禁止特約付)	平成21年10月30日	2,000,000	2,000,000	2.70590	平成26年10月30日	期限一括	運用資産 の取得	無担保 無保証 変動金利
合計		2,000,000	2,000,000					

(注) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位で四捨五入して記載しています。

■ 期中の売買状況

1.不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2.その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3.特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4.利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	48,453	スタートアメニティー株式会社	48,453	100.0
修繕費	61,155	スタートアメニティー株式会社	61,155	100.0
保守点検費	53,170	スタートアメニティー株式会社	53,170	100.0
広告宣伝費	15,403	スタートアメニティー株式会社	15,403	100.0
更新手数料	9,710	スタートアメニティー株式会社	9,710	100.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に規定する資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のあるスタートアメニティー株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 支払手数料等の他、当期中にスタートコーポレーション株式会社に対する投資法人債利息27,209千円を計上しています。

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

資産運用会社（スタートアセットマネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

■ 経理の状況

1.資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1.お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	件名	概要
平成25年4月15日	新投資口引受契約の締結	後記（重要な後発事象に関する注記）記載の新投資口の発行に関し、本投資法人、本資産運用会社、幹事会社であるみずほ証券株式会社との間で平成25年4月22日付にて新投資口引受契約証書を締結し、発行する投資口の引受け及び募集に関する業務を委託しました。

2.その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	846,267	786,274
信託現金及び信託預金 ※1	1,055,090	1,075,626
営業未収入金	17,173	16,890
前払費用	68,471	61,432
繰延税金資産	16	17
その他	304	874
流動資産合計	1,987,323	1,941,115
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,722,680	20,844,411
減価償却累計額	△ 2,797,812	△ 3,067,663
信託建物(純額) ※1	17,924,868	17,776,748
信託構築物	808,869	809,025
減価償却累計額	△ 240,700	△ 264,880
信託構築物(純額) ※1	568,169	544,144
信託機械及び装置	—	5,376
減価償却累計額	—	△ 101
信託機械及び装置(純額) ※1	—	5,274
信託工具、器具及び備品	122,683	147,849
減価償却累計額	△ 38,946	△ 47,538
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	83,736	100,310
信託土地 ※1	20,285,963	20,285,963
有形固定資産合計	38,862,738	38,712,441
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	400,329	400,329
長期前払費用	47,519	49,870
その他	5,599	6,235
投資その他の資産合計	463,448	466,435
固定資産合計	39,326,187	39,178,876
繰延資産		
投資法人債発行費	6,080	4,494
繰延資産合計	6,080	4,494
資産合計	41,319,590	41,124,486

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金 ※1	6,200,000	6,200,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	7,375,294	7,368,627
営業未払金	77,290	45,697
未払金	101,837	104,633
未払費用	43,608	600
未払法人税等	896	931
未払消費税等	2,142	2,049
前受金	824	881
その他	57	117
流動負債合計	13,801,952	13,723,539
固定負債		
長期借入金 ※1	5,965,256	5,840,060
投資法人債	2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	409,703	410,840
固定負債合計	8,374,960	8,250,901
負債合計	22,176,912	21,974,440
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	431,763	439,130
剰余金合計	431,763	439,130
投資主資本合計	19,142,678	19,150,045
純資産合計 ※2	19,142,678	19,150,045
負債純資産合計	41,319,590	41,124,486

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自平成24年5月1日 至平成24年10月31日）	当期 （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1,502,477	1,519,235
営業収益合計	1,502,477	1,519,235
営業費用		
貸貸事業費用	※ 648,799	675,148
資産運用報酬	108,137	110,870
資産保管手数料	7,033	7,028
一般事務委託手数料	18,935	19,992
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	42,194	43,300
営業費用合計	827,501	858,741
営業利益	674,976	660,493
営業外収益		
受取利息	193	184
受取保険金	2,740	2,303
未払分配金戻入	2,045	2,183
営業外収益合計	4,979	4,671
営業外費用		
支払利息	131,242	113,593
投資法人債利息	27,965	27,209
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
融資関連費用	65,845	61,105
その他	20,715	21,643
営業外費用合計	247,355	225,138
経常利益	432,600	440,027
税引前当期純利益	432,600	440,027
法人税、住民税及び事業税	935	969
法人税等調整額	1	△ 1
法人税等合計	936	967
当期純利益	431,663	439,059
前期繰越利益	99	71
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	431,763	439,130

投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自平成24年5月1日 至平成24年10月31日）	当期 （自平成24年11月1日 至平成25年4月30日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	18,710,915	18,710,915
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※ 18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
当期首残高	414,947	431,763
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	431,763	439,130
剰余金合計		
当期首残高	414,947	431,763
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	431,763	439,130
投資主資本合計		
当期首残高	19,125,862	19,142,678
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	19,142,678	19,150,045
純資産合計		
当期首残高	19,125,862	19,142,678
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	19,142,678	19,150,045

(注記表)

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 8~64年 信託構築物 10~45年 信託工具、器具及び備品 6~15年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 8~64年 信託構築物 10~45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 6~15年 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として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処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件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、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同左
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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います。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
※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 1,055,090 信託建物 17,924,868 信託構築物 568,169 信託工具、器具及び備品 83,736 信託土地 20,285,963 合計 39,917,829 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 6,200,000 1年内返済予定の長期借入金 7,375,294 長期借入金 5,965,256 合計 19,540,551	※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 1,075,626 信託建物 17,776,748 信託構築物 544,144 信託機械及び装置 5,274 信託工具、器具及び備品 100,310 信託土地 20,285,963 合計 39,788,068 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) 短期借入金 6,200,000 1年内返済予定の長期借入金 7,368,627 長期借入金 5,840,060 合計 19,408,688
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
※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 1,337,818 賃料 63,400 駐車場収入 42,410 付帯収入 2,542 その他賃貸事業収入 56,306 不動産賃貸事業収益合計 1,502,477 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 103,042 修繕費 42,824 公租公課 78,788 信託報酬 28,685 水道光熱費 25,706 損害保険料 8,953 減価償却費 299,608 その他賃貸事業費用 61,190 不動産賃貸事業費用合計 648,799 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 853,678	※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 1,341,327 賃料 63,978 駐車場収入 41,381 付帯収入 2,119 その他賃貸事業収入 70,428 不動産賃貸事業収益合計 1,519,235 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 101,623 修繕費 59,223 公租公課 78,850 信託報酬 28,685 水道光熱費 28,904 損害保険料 9,451 減価償却費 302,725 その他賃貸事業費用 65,684 不動産賃貸事業費用合計 675,148 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 844,086

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 107,977口	※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 107,977口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (平成24年10月31日)		当期 (平成25年4月30日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内リース料 1年超リース料 合計	(単位:千円) 66,216 2,714,856 2,781,072	オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内リース料 1年超リース料 合計	(単位:千円) 66,216 2,681,748 2,747,964

(注) 上記の未経過リース料は、すべて(C-41) プロシード西新井における一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としていますが、原則として預金に限定して運用する方針としています。また、資金調達については、主に投資口の発行、借入及び投資法人債の発行により、これを行う方針としています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていない。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。
また、借入金及び投資法人債は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することがあります。
預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)をご参照下さい)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金(注3)	846,267	846,267	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,055,090	1,055,090	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	400,329	164,533	△235,795
(4) 短期借入金(注4)	6,200,000	6,200,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	7,375,294	7,375,294	—
(6) 長期借入金(注4)	5,965,256	5,965,256	—
(7) 投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3)信託差入敷金及び保証金
その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (4)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (5)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金並びに(7)投資法人債
これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託委託先である各信託銀行に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額409,703千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	846,267	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,055,090	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	155	—	—	400,174

(注4) 借入金、投資法人債の決算日以後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	7,375,294	—	—	—	—	—
長期借入金	—	187,794	4,548,295	83,333	1,145,833	—
投資法人債	—	2,000,000	—	—	—	—

当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としていますが、原則として預金に限定して運用する方針としています。また、資金調達については、主に投資口の発行、借入及び投資法人債の発行により、これを行う方針としています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていない。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。
また、借入金及び投資法人債は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することがあります。
預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)をご参照下さい)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金(注3)	786,274	786,274	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,075,626	1,075,626	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	400,329	200,018	△200,310
(4) 短期借入金(注4)	6,200,000	6,200,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	7,368,627	7,368,627	—
(6) 長期借入金(注4)	5,840,060	5,840,060	—
(7) 投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3)信託差入敷金及び保証金
その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (4)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (5)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金並びに(7)投資法人債
これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託委託先である各信託銀行に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額410,840千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	786,274	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,075,626	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	155	—	—	400,174

(注4) 借入金、投資法人債の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	7,368,627	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,583,115	83,333	83,333	1,090,277	—
投資法人債	—	2,000,000	—	—	—	—

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (平成24年10月31日)	当期 (平成25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 16 繰延税金資産合計 16 (繰延税金資産の純額) 16	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 17 繰延税金資産合計 17 (繰延税金資産の純額) 17
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 36.59 支払分配金の損金算入額 △ 36.51 その他 0.14 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22	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 36.59 支払分配金の損金算入額 △ 36.51 その他 0.14 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等及び法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	持株会社	19.5%	投資法人債利息の支払(注1)	27,965	投資法人債	2,000,000
利害関係人等	スタートアメンティエ株式会社	不動産 賃貸業・ 管理業・ 建設業	—	委託管理料	48,293	営業未払金	77,290
				修繕工事費	128,658		
				保守点検費	54,748		
				広告宣伝費	11,832		
				更新手数料	7,919		
				賃料収入等(注2)	386,000	信託預り敷金及び保証金(注2)	90,161
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	15,775	未払金	12,383
				一般事務委託報酬	18,635		

(注1) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

(注2) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスタートグループがエンドテナントである取引を記載しています。

(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の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注4) (注1)以外の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等及び法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	持株会社	19.5%	投資法人債利息の支払(注1)	27,209	投資法人債	2,000,000
利害関係人等	スタートアメンティエ株式会社	不動産 賃貸業・ 管理業・ 建設業	—	委託管理料	48,453	営業未払金	45,697
				修繕工事費	213,583		
				保守点検費	53,170		
				広告宣伝費	15,403		
				更新手数料	9,710		
				賃料収入等(注2)	387,334	信託預り敷金及び保証金(注2)	88,870
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	15,775	未払金	12,347
				一般事務委託報酬	19,142		

(注1) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

(注2) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスタートグループがエンドテナントである取引を記載しています。

(注3) 資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注4) (注1)以外の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸マンションを保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成24年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

当期首残高	貸借対照表計上額(注1)		当期末残高	当期末の時価 (注3)
	当期首残高	当期増減額(注2)		
39,078,509		△ 215,770	38,862,738	37,078,810

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(299,608千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成24年10月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

当期(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸マンションを保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成25年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

当期首残高	貸借対照表計上額(注1)		当期末残高	当期末の時価 (注3)
	当期首残高	当期増減額(注2)		
38,862,738		△ 150,296	38,712,441	37,633,770

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(302,725千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年4月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
1口当たり純資産額 177,284円	1口当たり純資産額 177,353円
1口当たり当期純利益(注) 3,997円	1口当たり当期純利益(注) 4,066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。 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。

前期(ご参考) (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
当期純利益(千円) 431,663	当期純利益(千円) 439,059
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(千円) 431,663	普通投資口に係る当期純利益(千円) 439,059
期中平均投資口数(口) 107,977	期中平均投資口数(口) 107,977

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)												
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行 平成25年4月15日及び平成25年4月22日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、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25年5月1日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は25,318,449,000円、発行済投資口数は144,977口となっています。</p> <p>公募による新投資口発行(一般募集)</p> <table border="1"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>37,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり 185,035円</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td> <td>6,846,295,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり 178,582円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)の総額</td> <td>6,607,534,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成25年5月1日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	37,000口	発行価格(募集価格)	1口当たり 185,035円	発行価格(募集価格)の総額	6,846,295,000円	払込金額(発行価額)	1口当たり 178,582円	払込金額(発行価額)の総額	6,607,534,000円	払込期日	平成25年5月1日
発行新投資口数	37,000口												
発行価格(募集価格)	1口当たり 185,035円												
発行価格(募集価格)の総額	6,846,295,000円												
払込金額(発行価額)	1口当たり 178,582円												
払込金額(発行価額)の総額	6,607,534,000円												
払込期日	平成25年5月1日												

金銭の分配に係る計算書

期別	前期(ご参考) (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
Ⅰ 当期末処分利益	431,763,169円	439,130,756円
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	431,692,046円 (3,998円)	439,034,482円 (4,066円)
Ⅲ 次期繰越利益	71,123円	96,274円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に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「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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107,977口の整数倍の最大値となる431,692,046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、本投資法人の規約第35条第4号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35条第1項に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「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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107,977口の整数倍の最大値となる439,034,482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、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成25年6月12日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士

矢島 賢一 

指定社員
業務執行社員

公認会計士

木下 雅彦 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の平成24年11月1日から平成25年4月30日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において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計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び運用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその運用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において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、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行った。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

	(単位：千円)	
	前期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	432,600	440,027
減価償却費	299,608	302,725
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 193	△ 184
支払利息	159,207	140,802
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 955	283
前払費用の増減額 (△は増加)	27,839	7,039
未払消費税等の増減額 (△は減少)	6	△ 93
営業未払金の増減額 (△は減少)	18,567	△ 7,615
未払金の増減額 (△は減少)	4,687	3,749
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 33,226	△ 2,350
その他	△ 24	△ 452
小計	909,702	885,515
利息の受取額	193	184
利息の支払額	△ 163,935	△ 183,811
法人税等の支払額	△ 997	△ 933
営業活動によるキャッシュ・フロー	744,964	700,955
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	△ 55,525	△ 176,405
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,626	51,632
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 31,781	△ 50,495
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	9,434	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 51,245	△ 175,904
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	6,200,000
短期借入金の返済による支出	—	△ 6,200,000
長期借入れによる収入	6,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 6,700,798	△ 131,863
分配金の支払額	△ 415,932	△ 432,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 916,731	△ 564,508
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 223,013	△ 39,457
現金及び現金同等物の期首残高	2,124,371	1,901,358
現金及び現金同等物の期末残高 ※	1,901,358	1,861,900

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	前期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

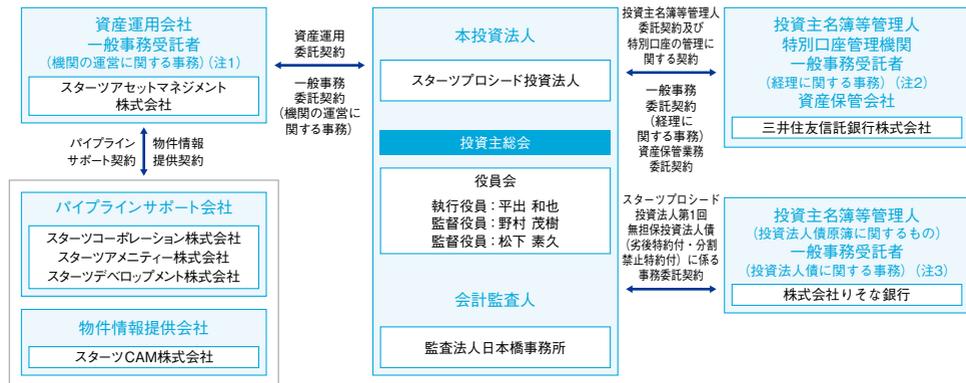
	前期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) (平成24年10月31日現在)	(単位：千円) (平成25年4月30日現在)
現金及び預金	846,267	現金及び預金 786,274
信託現金及び信託預金	1,055,090	信託現金及び信託預金 1,075,626
現金及び現金同等物	1,901,358	現金及び現金同等物 1,861,900

投資法人／資産運用会社の概要

■ 投資法人の概要

名称 スターツプロシード投資法人

仕組図



(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会の運営に関する事務(投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書面又は議決権代理行使委任状の作成に関する事務を除きます。)をいいます。
 (注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。
 (注3) 投資法人債に関する事務とは、投資法人債に係る発行事務、発行代理人業務及び投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払を含む支払代理人業務等をいいます。

■ 資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

名称	スタートアップマネジメント株式会社
資本金の額	150,000,000円
事業内容	投資運用業

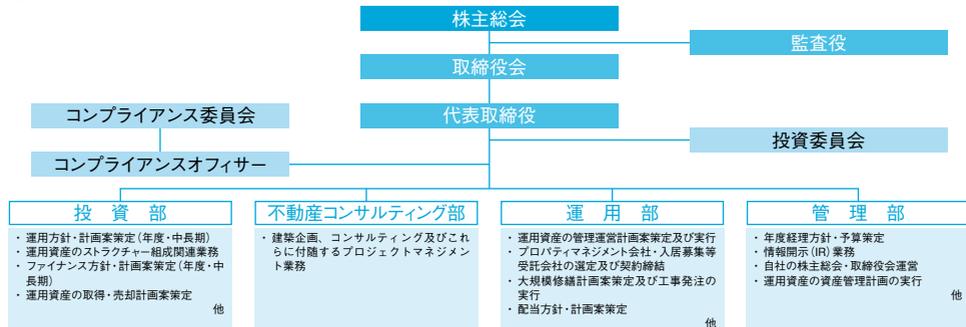
沿革

平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
平成22年10月1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスタートアップマネジメント投信株式会社より変更

株主構成

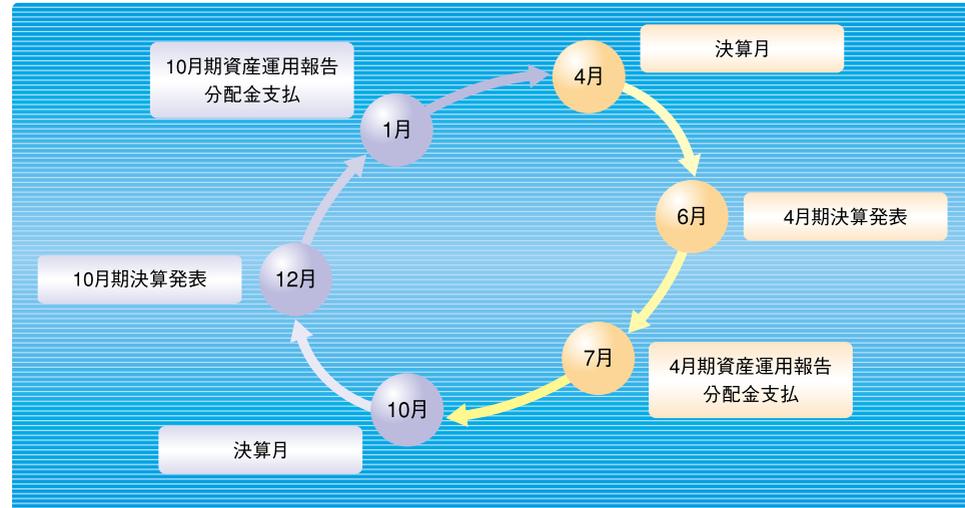
株主	住所	所有株式数	比率
スタートアップマネジメント株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

組織図



投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール (予定)



■ ホームページのご案内

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

■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、お取引証券会社にお申し出下さい。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行証券代行部 (0120-782-031) へご連絡下さい。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込などのご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出下さい。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行証券代行部 (0120-782-031) へご連絡下さい。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。

■ 「分配金計算書」について

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、平成22年より分配金支払の都度「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は、大切に保管して下さい。但し、株式数比例配分方式をご指定いただいている投資主様につきましては、お取引の証券会社等へご連絡下さい。