

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。

第13期 資産運用報告

平成23年11月1日 ~ 平成24年4月30日

じっくり、
揺るがず、
末長く。



ご挨拶

スターツプロシード投資法人
執行役員
スターツ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、スターツ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13期（平成24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、ここに本投資法人第13期（平成24年4月期）の運用状況の概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、プロパティマネジメント会社・リーシング会社との緊密な連携のもと、空室期間の短縮、ソーシャルメディア等を活用した訴求方法の工夫、リノベーション工事によるバリューアップ、賃貸事業費用の見直し等の内部成長に注力いたしました。その結果、期を通じて97%前後の稼働率を実現することができました。

また、財務面においては、平成23年11月24日に返済期限を迎えた短期借入金6,200百万円につき、リファイナンスを行いました。本リファイナンスにおいては、本借入の既存借入先に加えて新たな金融機関の参加を得ることによって調達先の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1,527百万円、経常利益415百万円、当期純利益414百万円となり、分配金につきましては、投資口1口当たり3,842円とさせていただきます、当初予想を上回るすることができました。

第14期以降も引き続き、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。

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

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
本投資法人の特色	2	IV. 損益計算書	32
外部成長戦略	4	V. 投資主資本等変動計算書	33
内部成長戦略	5	VI. 注記表	34
財務の状況	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
投資口の状況	8	VIII. 監査報告書	41
ポートフォリオ情報	9	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	42
ポートフォリオマップ	10	投資法人の概要／資産運用会社の概要	44
運用資産一覧	12	投資主インフォメーション	45
主な運用資産	14		

I. 投資法人の概要

決算ハイライト



第13期（平成24年4月期）の1口当たり分配金

1口当たり分配金

3,842円

決算・分配状況の推移

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
	(平成22年4月期)	(平成22年10月期)	(平成23年4月期)	(平成23年10月期)	(平成24年4月期)
営業収益(百万円)	1,531	1,520	1,533	1,498	1,527
経常利益(百万円)	394	350	408	405	415
当期純利益(百万円)	394	349	407	404	414
総資産額(百万円)	41,981	41,956	41,925	41,857	41,763
純資産額(百万円)	19,105	19,060	19,118	19,115	19,125
自己資本比率(%)	45.5	45.4	45.6	45.7	45.8
1口当たり純資産額(円)	176,939	176,523	177,056	177,036	177,129
1口当たり分配金(円)	3,653	3,237	3,770	3,749	3,842

今後の分配金の予想

第14期（平成24年10月期） 1口当たり分配金 **3,900円** (注)

第15期（平成25年4月期） 1口当たり分配金 **3,930円** (注)

(注) 第14期・第15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24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。

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 = スターツプロシード投資法人

■ 当期の数値で見る
スターツプロシード投資法人

資産規模
38,295 百万円

取得済物件合計
76 物件
2,869 戸

平均賃料
85,399 円
(ポートフォリオ全体)

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 ▶▶ P.3

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 ▶▶ P.4、5

外部成長戦略・内部成長戦略で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。

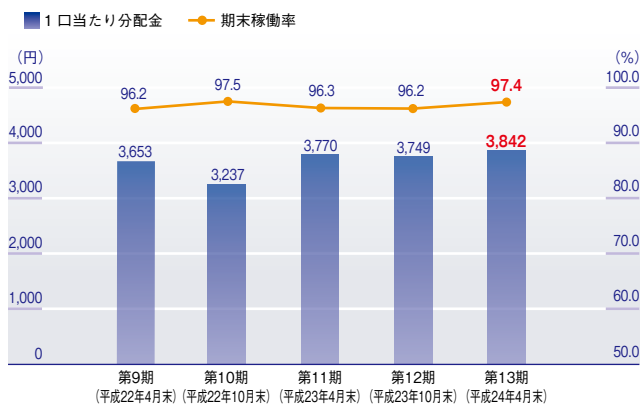


上場来、安定的な稼働率と分配金を維持

当期末 稼働率
97.4 %

当期1口当たり分配金
3,842 円

■ 直近5期の分配金・稼働率の推移



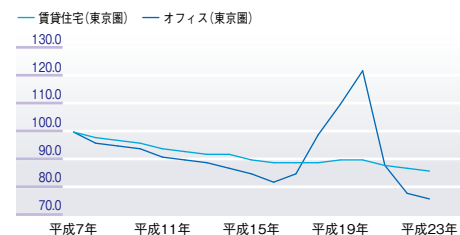
ポートフォリオの特色

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。

賃貸住宅とオフィスの賃料水準の推移

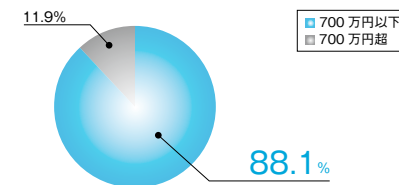


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計(平成23年9月末現在)」(平成23年11月公表)に基づき作成
(注) 上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

マンションに住む世帯の約**88%**が
世帯年収**700万円未満**

賃貸住宅に住む世帯の多くが、世帯年収700万円未満の世帯となっています。本投資法人では、この最も需要の多い入居者層に対応す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22年度)



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」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13期末)

住戸タイプ	住戸比率(%)	平均賃料(円)
シングルタイプ	67.4	67,170
DINKSタイプ	11.3	94,492
ファミリータイプ	20.3	126,238
その他(テナント)	1.0	360,618
全体	100.0	85,399

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。

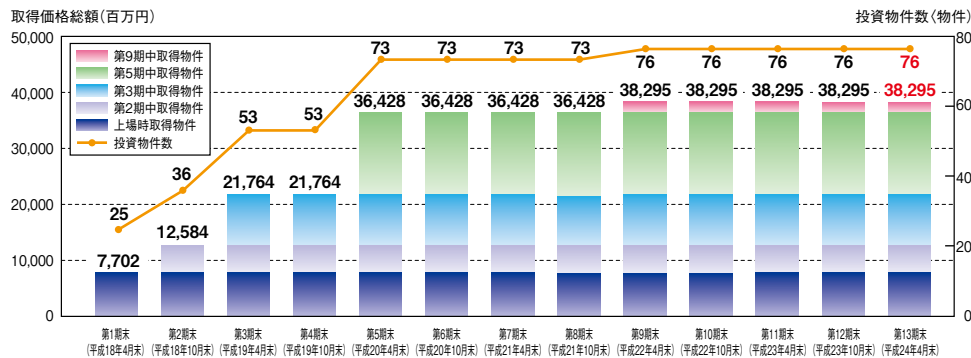
外部成長戦略

「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



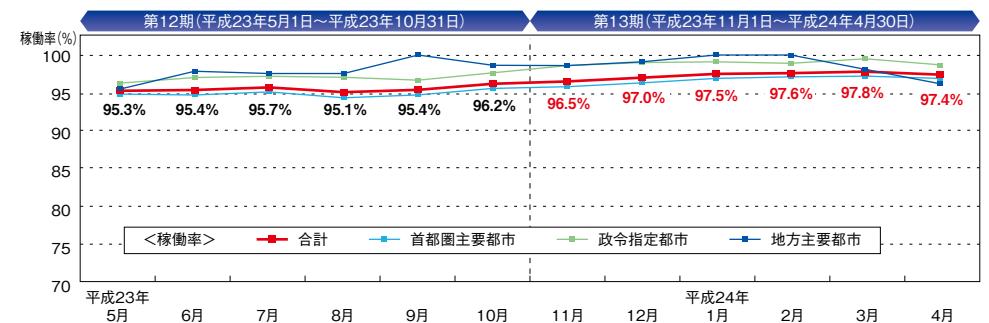
内部成長戦略

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、運用資産の管理運営コストの削減、稼働率や賃料単価の向上を図り、安定した収益の確保を目指します。

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。

外部成長戦略

- 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

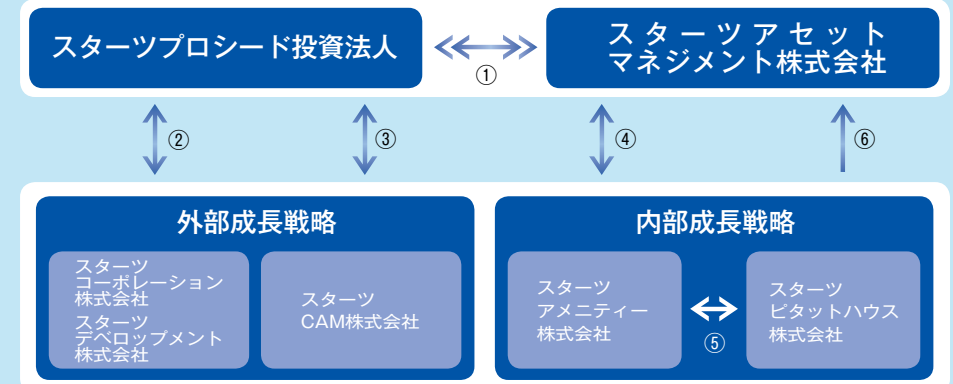
※ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサーの会社が取得・保有する機能。

- 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

内部成長戦略

- 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
- 「プロシード」ブランドの統一

スターズグループ各社の役割



- ① 資産運用委託契約
- ② バイブライনサポート契約（物件情報の提供+ウェアハウジング）
- ③ 物件情報提供契約（物件情報の提供）
- ④ 建物賃貸借及びプロパティマネジメント業務委託契約
- ⑤ 転貸借代理委託契約（再委託）
- ⑥ リーシング業務の提供

財務の状況

中長期的な収益の向上と資産規模の拡大を目指し、保守的な財務戦略を実践しています。

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13期末）

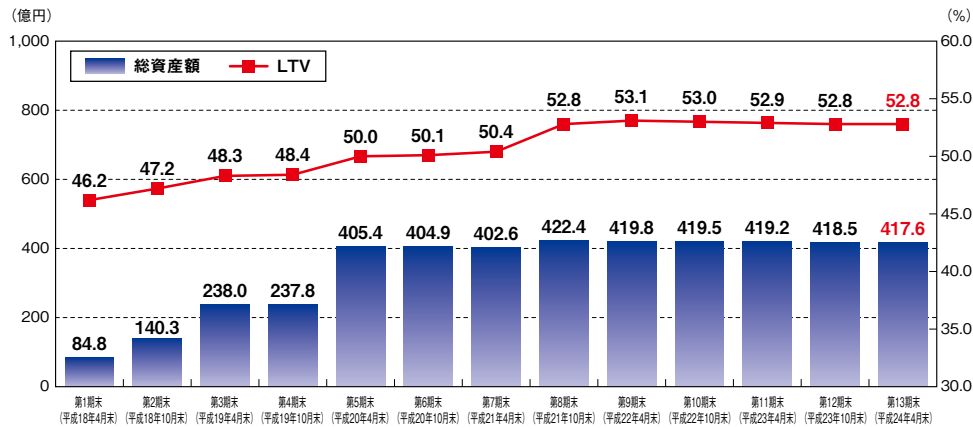
有利子負債残高 **22,041** 百万円 LTV **52.8**%

《有利子負債残高内訳》 (単位：百万円)

有利子負債残高		22,041
短期借入金	6,200	
1年内返済予定の長期借入金	6,658	
長期借入金	7,182	
投資法人債	2,000	

LTVの推移

LTVの上限を60%としています、より保守的な水準を維持しています。



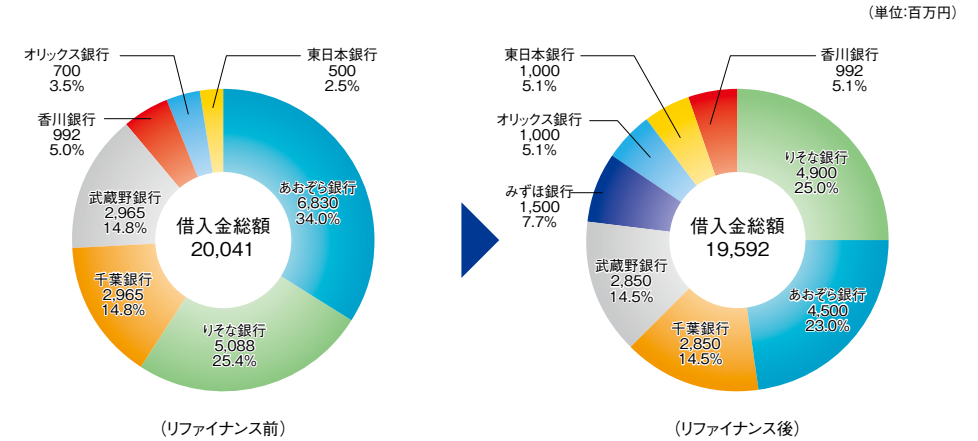
(注)「LTV」は、期末有利子負債残高を期末総資産額で除することにより算出しています。

平成24年5月のリファイナンス

決算後の平成24年5月24日に期限を迎えた長期借入金6,648百万円について、リファイナンスを行いました。

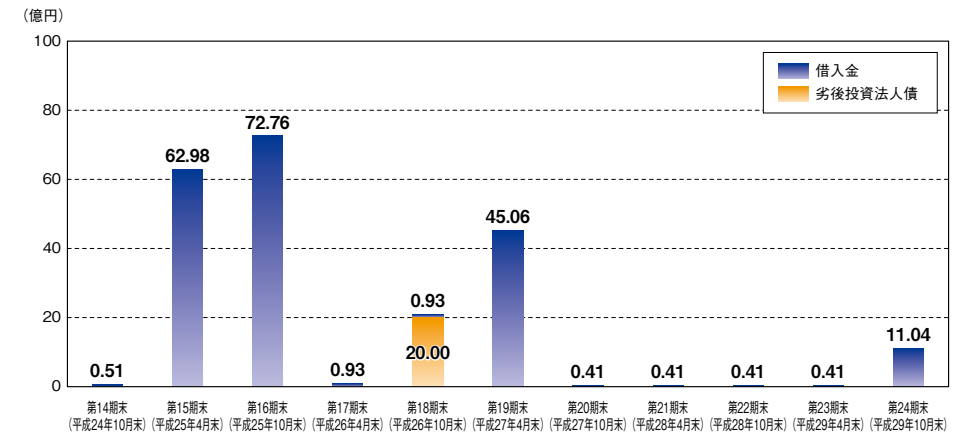
今回のリファイナンスでは、本借入における既存の借入先に加えてみずほ銀行、東日本銀行及びオリックス銀行の参加を得ることによって取引金融機関の拡充、一部の借入金の借入期間の長期化、返済期日の分散化を進めました。

借入金融機関・借入負債比率の変動



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。

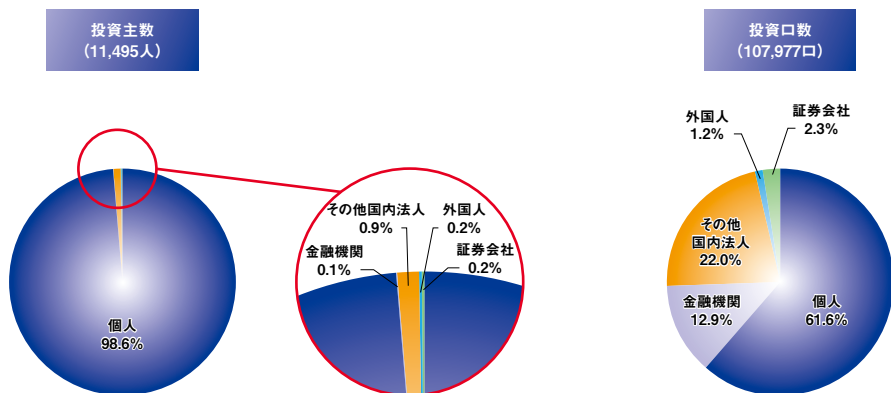


投資口価格の推移



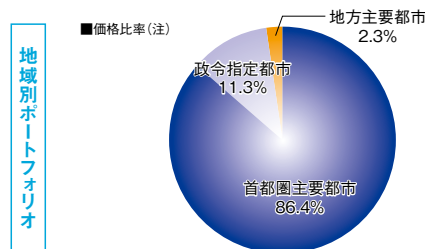
(注) 本投資法人第12期期首の投資口価格終値121,900円及び同日付東証リート指数1,078.76を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成24年5月31日まで併示しています。

投資主の状況 第13期末 (平成24年4月30日現在)

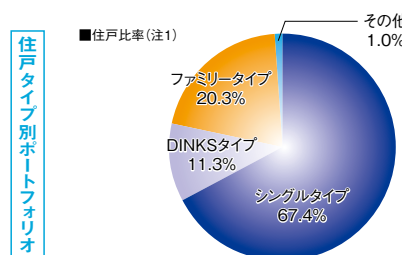
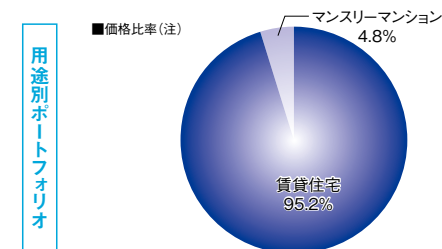


ポートフォリオデータ

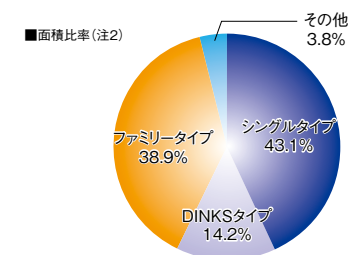
第13期末 (平成24年4月30日現在)	取得価格 38,295,800千円
	物件数 76物件



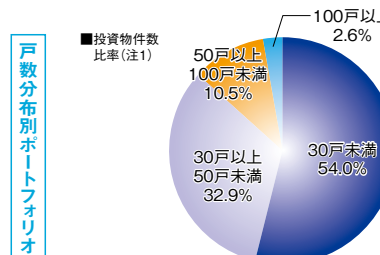
(注) 「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。



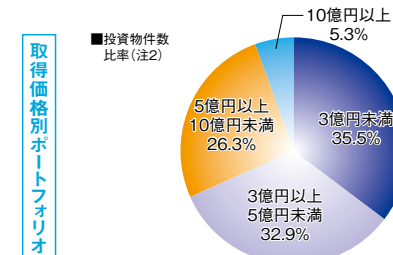
(注1) 「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別の各住戸の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。



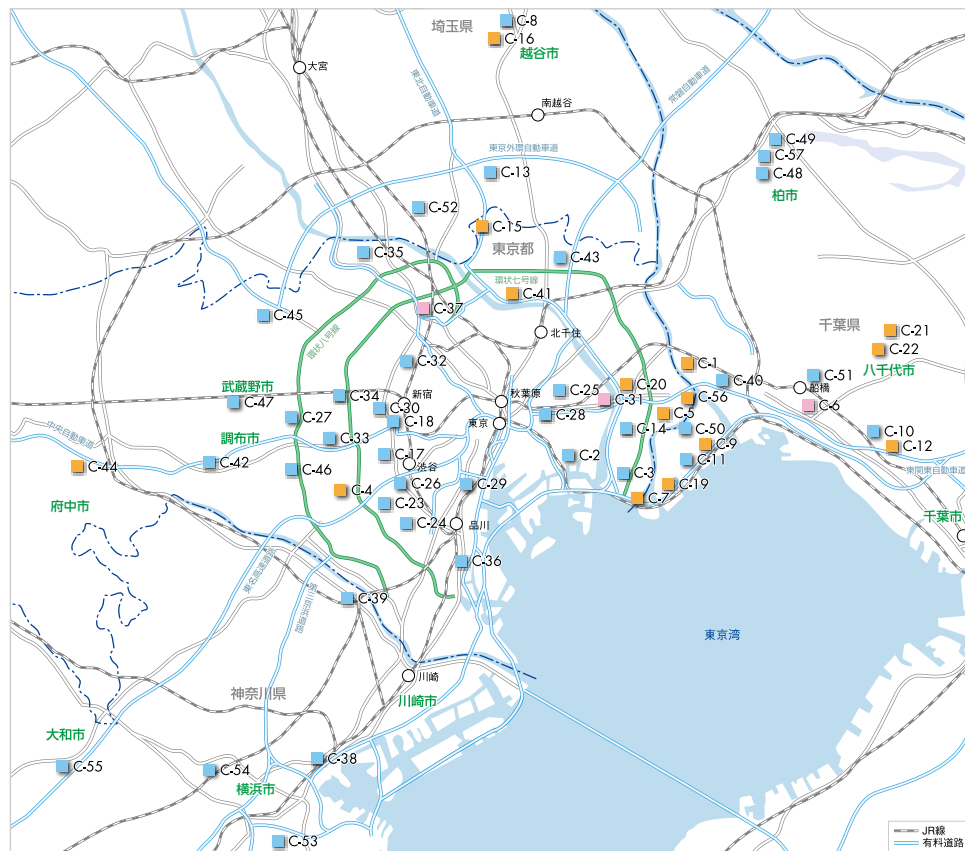
(注2) 「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。



(注1) 「投資物件数比率」とは、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、小数点第2位を四捨五入しています。
 (注2) 「投資物件数比率」とは、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、小数点第2位を四捨五入しています。

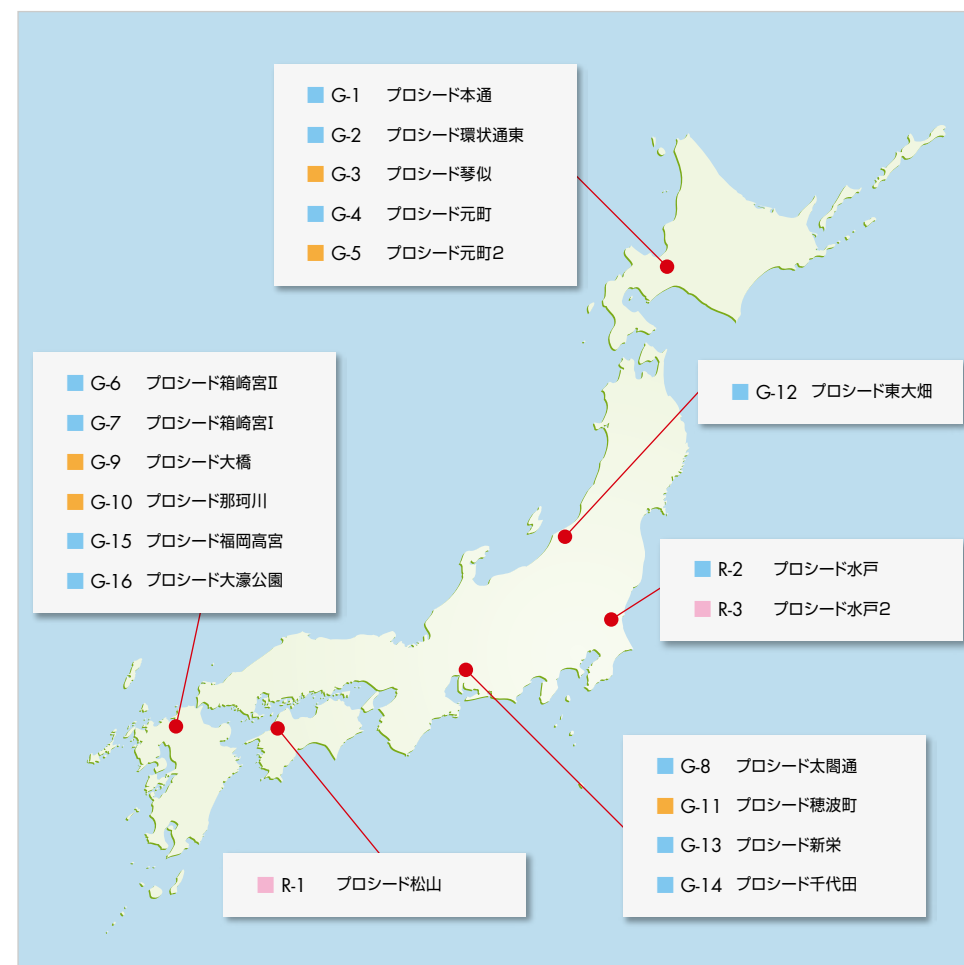


首都圏主要都市



取得済資産			
■ シングルタイプ	■ DINKSタイプ	■ ファミリータイプ	
C-1 プロシード市川	C-13 プロシード東川口	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-37 プロシード十条
C-2 プロシード東陽町	C-14 プロシード船堀	C-26 プロシード目黒青葉台	C-38 プロシード白楽
C-3 プロシード葛西	C-15 プロシード竹ノ塚	C-27 プロシード杉並宮前	C-39 プロシード新丸子
C-4 プロシード三軒茶屋	C-16 プロシードせんげん台2	C-28 プロシード両国	C-40 プロシード本八幡
C-5 プロシード瑞江	C-17 プロシード松涛	C-29 プロシード三田	C-41 プロシード西新井
C-6 プロシード船橋宮本	C-18 プロシード参宮橋	C-30 プロシード中野新橋	C-42 プロシード調布
C-7 プロシード南葛西	C-19 プロシード浦安	C-31 プロシード亀戸	C-43 プロシードTX六町
C-8 プロシードせんげん台	C-20 プロシード新小岩	C-32 プロシード高田馬場	C-44 プロシード中河原
C-9 プロシード行徳	C-21 プロシード八千代線ヶ丘I	C-33 プロシード新高円寺	C-45 プロシード大泉学園
C-10 プロシード幕張本郷	C-22 プロシード八千代線ヶ丘II	C-34 プロシード高円寺南	C-46 プロシード千歳鳥山
C-11 プロシード南行徳	C-23 プロシード都立大学	C-35 プロシード蓮根	C-47 プロシード三鷹
C-12 プロシード幕張本郷2	C-24 プロシード都立大学2	C-36 プロシード大井町	C-48 プロシード柏エスト
			C-49 プロシード柏ノール
			C-50 プロシード行徳駅前
			C-51 プロシード船橋本町
			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

政令指定都市・地方主要都市



C-24 プロシード都立大学2

所在地: 東京都目黒区



C-56 プロシード篠崎2

所在地: 東京都江戸川区



C-4 プロシード三軒茶屋

所在地: 東京都世田谷区



C-21 プロシード八千代緑ヶ丘 I

所在地: 千葉県八千代市



C-32 プロシード高田馬場

所在地: 東京都新宿区



C-41 プロシード西新井

所在地: 東京都足立区



C-57 プロシード柏トロワ

所在地: 千葉県柏市



C-44 プロシード中河原

所在地: 東京都府中市



G-8 プロシード太閤通

所在地: 愛知県名古屋市中区



G-11 プロシード穂波町

所在地: 愛知県名古屋市中区



R-3 プロシード水戸2

所在地: 茨城県水戸市



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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成22年5月1日 至平成22年10月31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
営業収益	百万円	1,531	1,520	1,533	1,498	1,527
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,531)	(1,520)	(1,533)	(1,498)	(1,527)
営業費用	百万円	792	810	826	809	837
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(621)	(637)	(649)	(634)	(661)
営業利益	百万円	739	710	707	688	690
経常利益	百万円	394	350	408	405	415
当期純利益(a)	百万円	394	349	407	404	414
総資産額(b)	百万円	41,981	41,956	41,925	41,857	41,763
純資産額(c)	百万円	19,105	19,060	19,118	19,115	19,125
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	176,939	176,523	177,056	177,036	177,129
1口当たり当期純利益(注2)	円	3,652	3,236	3,770	3,749	3,842
分配金総額(e)	百万円	394	349	407	404	414
1口当たり分配金額(e) / (d)	円	3,653	3,237	3,770	3,749	3,842
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,653)	(3,237)	(3,770)	(3,749)	(3,842)
(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)	%	0.9 (1.9)	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)	1.0 (2.0)
自己資本利益率(注3)	%	2.1 (4.2)	1.8 (3.6)	2.1 (4.3)	2.1 (4.2)	2.2 (4.4)
自己資本比率(c) / (b)	%	45.5	45.4	45.6	45.7	45.8
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	2,867	2,868	2,869	2,869	2,869
総賃貸可能面積	m ²	100,681.16	100,680.51	100,680.51	100,680.51	100,680.51
期末稼働率(注4)	%	96.2	97.5	96.3	96.2	97.4
減価償却費	百万円	279	288	291	294	296
資本的支出額	百万円	147	125	96	97	154
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,189	1,172	1,176	1,158	1,163
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,295	5,962	6,485	6,491	6,604
FFO倍率(注3)	倍	7.3	8.7	9.4	8.1	8.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	4.6	4.5	5.0	5.0	5.2
金利償却前当期純利益	百万円	863	821	875	874	880
支払利息	百万円	188	183	176	174	168
有利子負債総額	百万円	22,290	22,255	22,186	22,115	22,041
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	53.1	53.0	52.9	52.8	52.8
運用日数	日	181	184	181	184	182

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

(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 但し、第9期以前については次の算定式によります。 分配金総額 / 当期純利益 (いずれも小数点第1位未満を切捨ててにより表示しています。)
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ており、期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(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、それに伴ってJASDAQ市場に平成22年8月10日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、資産運用会社であるスタートアップアセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。))又は主として賃貸住宅を裏づけとする特定資産(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、平均的な所得層の需要が高く、賃料相場の変動リスクが相対的に低いと考えられる中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開していく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41,763百万円、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、期首から年末にかけて世界経済の減速や円高の進行、さらにはタイの洪水の影響等により、回復に向けた動きが一時足踏みしましたが、年明け以降は政策効果による個人消費と公共投資の増加に加え、輸出の持ち直しが寄与し、緩やかな景気の回復傾向が見られました。

不動産売買・流通市場については、東日本大震災による一時的な停滞から脱し、J-REITや私募ファンド等を中心とした市場参加者の投資意欲は強く、積極的な投資姿勢が見られたものの、不動産取引の本格的な活性化には至りませんでした。

賃貸住宅市場については、首都圏を中心に安定した需給状態の下で堅調な稼働率に支えられ、賃料水準が底堅く推移し、とりわけ本投資法人が投資対象としている「平均的な所得帯が入居可能な物件及び立地」における賃料水準については、安定的に推移しました。

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。

リーシング業務の具体的な施策としては、前期に引き続き、原状回復工事期間の徹底した管理により空室期間の短縮化に注力するとともに、入居者からの退去申入れ後、速やかに各エリアの不動産賃貸市場の動向に応じて賃料・募集条件の設定及び調整を実施し、新規入居者の募集を行うことで稼働率の維持・向上に努めました。また、一部の事務所テナントについては、退去に伴い、市場競争力の向上を目的として周辺ニーズを検証の上、住居への用途変更を行い、結果として早期の入居と賃料収入の向上を実現しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて概ね97%前後の高い水準で推移し、安定的な稼働状況を達成することができました。

その他の施策としては、運用資産について、定期清掃費用等の各種賃貸事業費用の見直しを細部にわたって実施し、経費削減に努めました。

(3) 資金調達状況

当期は、平成23年11月24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、新たな金融機関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6,658百万円、長期借入金は7,182百万円、劣後投資法人債の未償還元金は2,000百万円で、期末総資産有利子負債比率は52.8%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1,527百万円、営業利益690百万円、経常利益415百万円、当期純利益414百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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3,842円となりました。

3. 増資等の状況

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

- (注1) 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及びJASDAQ市場(注)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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月	平成24年4月
最 高	99,000円	115,900円 (115,500円)	131,500円	122,300円	119,400円
最 低	78,000円	94,800円 (85,700円)	104,500円	100,500円	95,300円

- (注) 本投資法人は、平成22年7月27日より東京証券取引所に上場し、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。最高・最低価格は、第9期はJASDAQ市場におけるものであり、第10期以降は東京証券取引所におけるものです。なお、第10期の括弧内の数値はJASDAQ市場におけるものです。

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(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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3,842円となりました。

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間	自平成21年11月1日 至平成22年4月30日	自平成22年5月1日 至平成22年10月31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
当期末処分利益総額	394,489千円	349,542千円	407,125千円	404,901千円	414,947千円
利益留保額	49千円	21千円	52千円	95千円	99千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	394,439千円 (3,653円)	349,521千円 (3,237円)	407,073千円 (3,770円)	404,805千円 (3,749円)	414,847千円 (3,842円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	394,439千円 (3,653円)	349,521千円 (3,237円)	407,073千円 (3,770円)	404,805千円 (3,749円)	414,847千円 (3,842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、欧州債務問題、円高の長期化、継続する電力供給問題の動向等が大きなリスク要因として残るものの、当期において景気を牽引した政策効果や東日本大震災からの復興需要等により、内需主導による緩やかな回復基調が持続していくものと考えられます。こうした見通しのもと、賃貸住宅市場についても、引き続き堅調な需給関係が見込まれ、賃料水準は安定的に推移するものと思われまます。
不動産売買・流通市場については、引き続き市場参加者の投資意欲は衰えていないものの、都心のオフィスビルにおける大量供給による価格目録の乖離等により、取引が本格的に活性化するまでには、なお時間を要するものと思われまます。こうした状況の中、本投資法人の投資対象となるような高利回りかつ優良な物件の取得機会を逃すことのないよう情報収集・分析を行います。

(1) 外部成長戦略

本書の日付現在において、具体的な運用資産の取得の予定はありませんが、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ップアメンティーズ株式会社との緊密な業務連携を基盤に、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、一律・画一的な運用ではなく、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削減を目指します。

(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

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」に基づき、平成24年5月24日に期限を迎えたタムローンC(株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行からの長期借入金6,648百万円)の返済に充当するために、以下のとおりタムローンH及びIの借入(以下「本借入」といいます。)を行いました。本借入においては、タムローンCの既存の借入先に加えて株式会社みずほ銀行、株式会社東日本銀行及びオリックス銀行株式会社の参加を得ることによって調達先の多様化、一部の借入金の借入期間の長期化、返済期日の分散化を進め、財務状況をより安定的なものとすることを目指しています。

	タムローンH(期間2年6ヶ月・変動金利)	タムローンI(期間5年・変動金利)
借入先	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 株式会社あおぞら銀行 株式会社東日本銀行 オリックス銀行株式会社	株式会社みずほ銀行
借入金額	4,700,000千円	1,500,000千円
借入実行日	平成24年5月24日	平成24年5月24日
元本返済期日	平成26年11月25日	平成29年5月24日
金利(注)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+1.15%	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+1.35%
借入方法	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。)に基づき、平成24年5月22日付でタムローンH及びIについて、個別に金銭消費貸借契約を締結しました。	
元本返済方法	平成24年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各月末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)に各26,115,322円を返済し、元本返済期日に4,464,962,102円を返済します。	平成24年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各月末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)に各20,833,333円を返済し、元本返済期日に1,104,166,673円を返済します。
担保の有無	有担保	
保証の有無	無保証	

- (注)・利払日は、平成24年8月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各月末日並びに元本返済期日(各当該日が営業日以外の場合はその前営業日)です。
・利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月	平成22年4月30日現在	平成22年10月31日現在	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
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	12,772人	11,857人	11,409人	11,272人	11,495人

2. 投資口に関する事項

平成24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	21,451	19.86
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,245	4.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,344	4.02
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,269	2.10
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,827	1.69
野村證券株式会社	660	0.61
マネックス証券株式会社	581	0.53
井口 一弘	400	0.37
桑原 信一	378	0.35
高田 恵子	370	0.34
佐藤 賢一	367	0.33
UBS AG LONDON ASIA EQUITIES	353	0.32
金澤 賢一郎	338	0.31
外川 守人	333	0.30
高田 治	320	0.29
パークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
白石 進一	277	0.25
カブドットコム証券株式会社	271	0.25
DEUTSCHE BANK AG LONDON 610	231	0.21
神林 忠弘	215	0.19
合計	40,522	37.52

(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、小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成24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)	平出 和也	スターツア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)	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)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 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	監査法人日本橋事務所	—	6,180

(注) 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。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成24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	スターツ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 (注)
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 (注)
一般事務受託者 (機関の運営に関する事務)	スターツ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

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

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12期 (平成23年10月31日現在)		第13期 (平成24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	33,895,522	81.0	33,803,465	80.9
	政令指定都市	4,393,882	10.5	4,354,976	10.4
	地方主要都市	931,046	2.2	920,067	2.2
小計		39,220,451	93.7	39,078,509	93.6
預金・その他の資産		2,637,408	6.3	2,684,698	6.4
資産総額計		41,857,859	100.0	41,763,207	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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

平成24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	4,678,898	19,890.60	19,597.20	98.5	19.7	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,514,611	1,500.57	1,500.57	100.0	2.7	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,198,089	3,061.94	2,954.42	96.5	2.7	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,073,845	3,322.17	3,226.32	97.1	3.0	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,008,825	961.88	961.88	100.0	1.6	共同住宅
C-52	プロシード西川口	967,802	1,630.24	1,536.04	94.2	2.1	共同住宅
C-56	プロシード篠崎2	932,871	2,134.07	1,900.05	89.0	1.9	共同住宅
C-17	プロシード松濤	928,210	890.22	849.79	95.5	1.8	共同住宅
C-33	プロシード新高円寺	801,665	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	783,721	808.65	808.65	100.0	1.5	共同住宅
合計		13,888,540	35,240.58	34,375.16	97.5	38.4	—

(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、小数点第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24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	1,029,000	1,073,845
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	691,800	617,236
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	633,300	653,063
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	484,900	566,697
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	623,800	601,772
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	424,000	454,991
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	262,700	343,872
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	261,900	274,253
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	274,400	319,569
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	236,500	294,415
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	254,600	289,454
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	232,000	220,631
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	181,000	204,878
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	195,000	229,819
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	190,000	181,015
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	87,710	86,186
C-17	プロシード松涛	東京都渋谷区松涛二丁目3番11号	信託受益権	890.22	797,200	928,210
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	382,900	501,202
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	447,000	490,237
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	498,000	497,643
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	378,000	422,082
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	341,000	374,540
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	659,000	783,721
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	681,100	769,413
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	350,300	337,176
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	393,000	480,945
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	439,000	468,239
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	431,600	455,595
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	1,375,000	1,514,611
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	602,000	688,480
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	317,000	371,649
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	225,000	271,594
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	703,000	801,665
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	222,000	316,602
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	242,000	327,688
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	884,000	1,008,825
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	496,000	585,191
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	174,000	275,414
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	592,000	691,039
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	270,700	306,010
C-41	プロシード西新井	東京都足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	19,890.60	5,829,000	4,678,898
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	468,300	459,948
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	信託受益権	518.31	141,000	173,086
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	1,085,000	1,198,089
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	241,000	299,284
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	252,000	311,356
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	460,000	553,477

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-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	620,000	747,565
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	537,000	702,348
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	304,000	328,239
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	500,000	549,865
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	675,000	967,802
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	1,246.48	485,000	627,171
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	302,000	379,683
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	174,000	251,500
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	912,000	932,871
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市柏三丁目9番3号	信託受益権	1,149.95	557,000	562,788
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	信託受益権	2,624.93	437,600	384,508
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	264,800	250,226
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	信託受益権	1,453.27	220,400	222,000
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	信託受益権	1,120.81	190,600	144,060
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	108,800	85,369
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	92,000	87,596
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	81,900	83,655
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	385,500	374,447
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	210,000	213,016
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	223,000	153,636
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	200,600	264,424
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	61,520
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	760,800	777,045
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	293,600	308,021
G-15	プロシード福岡宮	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	391,000	464,951
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	296,000	480,494
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	83,600	111,616
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	378,000	380,022
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	418,000	428,428
合 計				100,680.51	36,589,410	39,078,509

(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24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12期（平成23年10月31日現在）				第13期（平成24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	48	95.3	46,214	3.1	49	97.1	46,006	3.0
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	23,151	1.5	45	100.0	23,473	1.5
C-3	プロシード葛西	56	98.3	25,400	1.7	57	100.0	27,425	1.8
C-4	プロシード三軒茶屋	8	89.9	17,198	1.1	8	89.8	18,773	1.2
C-5	プロシード瑞江	26	92.9	26,982	1.8	27	96.5	27,669	1.8
C-6	プロシード船橋宮本	30	92.5	22,090	1.5	32	97.5	22,064	1.4
C-7	プロシード南葛西	15	93.2	11,948	0.8	16	100.0	13,577	0.9
C-8	プロシードせんげん台	41	95.4	14,954	1.0	38	88.4	14,960	1.0
C-9	プロシード行徳	19	95.0	12,686	0.8	18	90.0	13,608	0.9
C-10	プロシード幕張本郷	33	97.0	11,892	0.8	32	94.2	12,837	0.8
C-11	プロシード南行徳	24	93.0	13,604	0.9	25	96.9	12,325	0.8

物件番号	物件名	第12期（平成23年10月31日現在）				第13期（平成24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-12	プロシード幕張本郷2	21	95.5	10,756	0.7	22	100.0	10,865	0.7
C-13	プロシード東川口	27	90.3	9,399	0.6	30	100.0	9,428	0.6
C-14	プロシード船堀	21	87.5	8,836	0.6	23	95.8	8,219	0.5
C-15	プロシード竹ノ塚	12	80.0	7,663	0.5	15	100.0	8,329	0.5
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.0	5,398	0.4	12	100.0	5,456	0.4
C-17	プロシード松濤	39	97.7	26,372	1.8	38	95.5	27,118	1.8
C-18	プロシード参宮橋	24	92.1	13,399	0.9	26	100.0	14,282	0.9
C-19	プロシード浦安	21	100.0	19,158	1.3	20	94.7	19,886	1.3
C-20	プロシード新小岩	25	94.0	21,722	1.4	27	100.0	22,503	1.5
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	26	96.3	17,967	1.2	25	92.6	17,895	1.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	22	91.7	16,304	1.1	21	87.5	15,932	1.0
C-23	プロシード都立大学	36	97.4	21,515	1.4	37	100.0	22,475	1.5
C-24	プロシード都立大学2	36	100.0	21,498	1.4	36	100.0	21,486	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	12,244	0.8	24	100.0	12,229	0.8
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,834	0.9	29	100.0	13,852	0.9
C-28	プロシード两国	27	100.0	14,855	1.0	27	100.0	14,857	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
C-30	プロシード中野新橋	50	100.0	20,018	1.3	50	100.0	20,048	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	7,631	0.5	17	100.0	7,625	0.5
C-33	プロシード新高円寺	57	100.0	23,139	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	プロシード蓮根	29	100.0	9,361	0.6	29	100.0	9,366	0.6
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,170	1.7	59	100.0	25,170	1.6
C-37	プロシード十条	30	100.0	16,533	1.1	30	100.0	16,461	1.1
C-38	プロシード白楽	27	100.0	8,673	0.6	27	100.0	8,646	0.6
C-39	プロシード新丸子	46	100.0	17,511	1.2	46	100.0	17,473	1.1
C-40	プロシード本八幡	21	84.8	11,044	0.7	24	95.9	10,581	0.7
C-41	プロシード西新井	284	97.8	291,713	19.5	287	98.5	300,528	19.7
C-42	プロシード調布	24	92.9	16,724	1.1	25	95.3	16,718	1.1
C-43	プロシードTX六町	19	95.3	6,617	0.4	18	89.9	6,342	0.4
C-44	プロシード中河原	50	93.2	41,688	2.8	52	96.5	41,531	2.7
C-45	プロシード大泉学園	28	96.6	9,472	0.6	29	100.0	10,054	0.7
C-46	プロシード千歳烏山	25	89.3	10,024	0.7	28	100.0	9,593	0.6
C-47	プロシード三鷹	47	100.0	16,266	1.1	47	100.0	16,256	1.1
C-48	プロシード柏エスト	43	97.8	22,316	1.5	43	97.8	23,565	1.5
C-49	プロシード柏ノール	45	95.5	20,898	1.4	42	89.8	21,301	1.4
C-50	プロシード行徳駅前	22	91.8	11,823	0.8	23	96.0	11,696	0.8
C-51	プロシード船橋本町	37	92.5	18,952	1.3	39	97.5	19,389	1.3
C-52	プロシード西川口	100	96.1	29,822	2.0	98	94.2	31,968	2.1
C-53	プロシード弘明寺	71	92.3	21,581	1.4	77	100.0	21,810	1.4
C-54	プロシード鶴ヶ峰	43	86.0	13,188	0.9	50	100.0	14,282	0.9
C-55	プロシード相模大塚	28	97.2	9,122	0.6	28	96.1	8,913	0.6
C-56	プロシード篠崎2	32	87.0	28,168	1.9	32	89.0	28,376	1.9
C-57	プロシード柏トロワ	34	90.3	20,990	1.4	37	97.6	20,587	1.3
G-1	プロシード本通	67	100.0	20,131	1.3	67	100.0	20,168	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

物件番号	物件名	第12期（平成23年10月31日現在）				第13期（平成24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) (%)
G-3	プロシード琴似	28	100.0	10,830	0.7	28	100.0	10,841	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	5,341	0.4	19	100.0	5,323	0.3
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	41	93.4	17,219	1.1	43	97.8	16,244	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	8	72.0	7,314	0.5	10	100.0	8,680	0.6
G-12	プロシード東大畑	9	100.0	3,258	0.2	8	90.0	3,172	0.2
G-13	プロシード新栄	75	97.5	30,137	2.0	75	97.3	34,137	2.2
G-14	プロシード千代田	29	96.8	13,529	0.9	28	93.5	13,981	0.9
G-15	プロシード福岡高宮	43	93.8	17,395	1.2	46	100.0	17,646	1.2
G-16	プロシード大濠公園	49	98.3	14,654	1.0	47	94.5	14,697	1.0
R-1	プロシード松山	17	100.0	5,336	0.4	17	100.0	5,633	0.4
R-2	プロシード水戸	36	100.0	18,130	1.2	33	92.5	17,524	1.1
R-3	プロシード水戸2	35	96.7	19,731	1.3	35	97.7	20,921	1.4
	合計	2,766	96.2	1,498,250	100.0	2,804	97.4	1,527,670	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、全室稼働しているのみならず記載しています。

(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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

4.その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成24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に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 (所在)	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
プロシード大橋 (福岡県福岡市)	外装リフレッシュ工事	自 平成24年 4 月 至 平成24年 7 月	21,000	-	-
プロシードせんげん台2 (埼玉県越谷市)	外装リフレッシュ工事	自 平成24年 7 月 至 平成24年 9 月	12,600	-	-
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 8 月 至 平成24年10月	11,550	-	-
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 8 月 至 平成24年10月	8,925	-	-
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	オートロック交換工事	自 平成24年 8 月 至 平成24年10月	5,040	-	-

(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13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154,767千円であり、当期費用に区分された修繕費49,052千円と合わせて203,820千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在)	目的	実施期間	支出総額 (千円) (注)
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ (千葉県八千代市)	外装・オートロック新設工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 4 月	30,557
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ (千葉県八千代市)	外装・オートロック新設工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 4 月	27,941
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年10月 至 平成23年12月	26,885
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 3 月	21,409
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年10月 至 平成23年12月	13,189
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	4階リノベーション工事	自 平成23年 8 月 至 平成23年11月	5,580
その他			29,203
合 計			154,767

(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

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、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：千円)

期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
営業期間	自 平成21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日	自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31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
当期首積立金残高	52,958	103	30,247	97,452	104,128
当期積立額	72,810	118,658	130,522	70,359	106,061
当期積立金取崩額	125,665	88,515	63,316	63,683	133,456
次期繰越額	103	30,247	97,452	104,128	76,733

(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12期		第13期	
	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	
(a) 資産運用報酬		107,678		106,801
(b) 資産保管報酬		7,059		7,058
(c) 一般事務委託報酬		18,906		18,857
(d) 役員報酬		2,400		2,400
(e) その他の費用		39,352		40,856
合 計		175,397		175,974

2. 借入状況

平成24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	株式会社あおぞら銀行		2,000,000	-	1.03643	平成23年11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	-					
	株式会社千葉銀行	平成22年11月24日	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		500,000	-					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,300,000	0.93643	平成24年11月22日	期限一括	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行		-	1,700,000					
	株式会社千葉銀行	平成23年11月24日	-	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						
小 計			6,200,000	6,200,000					
長期借入金(注5)									
長期借入金(注5)	株式会社あおぞら銀行		3,061,500	3,030,100	1.78643	平成24年5月24日	(注3)	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	平成21年11月24日	1,706,250	1,688,705					
	株式会社千葉銀行		975,000	965,000					
	株式会社武蔵野銀行		975,000	965,000					
	株式会社香川銀行	平成22年11月24日	497,500	492,500	1.78643	平成25年5月24日	(注4)	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行		2,500,000	2,500,000	1.43643	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	平成23年5月24日	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					
小 計			13,915,250	13,841,350					
合 計			20,115,250	20,041,350					

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

(注2) 資金用途は、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22年8月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日に34,450千円を各借入先の借入比率に応じて返済し、返済期限である平成24年5月24日に総額6,648,850千円を返済します。

(注4) 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、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日に2,500千円を返済し、返済期限である平成25年5月24日に総額482,500千円を返済します。

(注5) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(6,658,850千円)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24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	2.73442	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点第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	48,843	スタートアップアメンティエ株式会社	48,843	100.0
修繕費	50,833	スタートアップアメンティエ株式会社	50,833	100.0
保守点検費	54,460	スタートアップアメンティエ株式会社	54,460	100.0
広告宣伝費	15,964	スタートアップアメンティエ株式会社	15,964	100.0
更新手数料	9,047	スタートアップアメンティエ株式会社	9,047	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ップアメンティエ株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 支払手数料等の他、当期中にスタートアップコーポレーション株式会社に対する投資法人債利息27,648千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（スタートアップ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」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

2. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	989,037	1,080,769
信託現金及び信託預金 ※1	1,057,721	1,043,602
営業未収入金	14,379	16,217
前払費用	111,677	96,311
繰延税金資産	20	17
その他	456	457
流動資産合計	2,173,293	2,237,375
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,509,714	20,650,721
減価償却累計額	△ 2,263,998	△ 2,529,945
信託建物(純額) ※1	18,245,715	18,120,776
信託構築物	808,286	808,286
減価償却累計額	△ 192,400	△ 216,550
信託構築物(純額) ※1	615,885	591,735
信託工具、器具及び備品	97,628	111,388
減価償却累計額	△ 24,742	△ 31,354
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	72,886	80,033
信託土地 ※1	20,285,963	20,285,963
有形固定資産合計	39,220,451	39,078,509
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	410,124	410,169
長期前払費用	30,180	14,293
その他	4,558	5,194
投資その他の資産合計	454,862	439,656
固定資産合計	39,675,313	39,518,166
繰延資産		
投資法人債発行費	9,252	7,666
繰延資産合計	9,252	7,666
資産合計	41,857,859	41,763,207

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24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	6,727,750	6,658,850
営業未払金	42,697	30,410
未払金	104,166	98,235
未払費用	49,613	48,336
未払法人税等	988	958
未払消費税等	1,972	2,136
前受金	1,476	975
その他	65	84
流動負債合計	13,128,728	13,039,986
固定負債		
長期借入金 ※1	7,187,500	7,182,500
投資法人債	2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	425,814	414,858
固定負債合計	9,613,314	9,597,358
負債合計	22,742,043	22,637,345
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(△)	404,901	414,947
剰余金合計	404,901	414,947
投資主資本合計	19,115,816	19,125,862
純資産合計 ※2	19,115,816	19,125,862
負債純資産合計	41,857,859	41,763,207

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日 至平成24年4月30日）
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1,498,250	1,527,670
営業収益合計	1,498,250	1,527,670
営業費用		
貸貸事業費用	※ 634,282	661,197
資産運用報酬	107,678	106,801
資産保管手数料	7,059	7,058
一般事務委託手数料	18,906	18,857
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	39,352	40,856
営業費用合計	809,680	837,171
営業利益	688,570	690,498
営業外収益		
受取利息	186	202
受取保険金	7,738	2,310
未払分配金戻入	3,304	2,991
営業外収益合計	11,230	5,504
営業外費用		
支払利息	146,820	141,211
投資法人債利息	28,064	27,648
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
融資関連費用	95,756	88,663
その他	21,698	21,041
営業外費用合計	293,925	280,149
経常利益	405,874	415,853
税引前当期純利益	405,874	415,853
法人税、住民税及び事業税	1,025	998
法人税等調整額	△ 0	2
法人税等合計	1,024	1,001
当期純利益	404,849	414,851
前期繰越利益	52	95
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	404,901	414,947

投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）	当期 （自平成23年11月1日 至平成24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	407,125	404,901
当期変動額		
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805
当期純利益	404,849	414,851
当期変動額合計	△ 2,224	10,046
当期末残高	404,901	414,947
剰余金合計		
当期首残高	407,125	404,901
当期変動額		
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805
当期純利益	404,849	414,851
当期変動額合計	△ 2,224	10,046
当期末残高	404,901	414,947
投資主資本合計		
当期首残高	19,118,040	19,115,816
当期変動額		
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805
当期純利益	404,849	414,851
当期変動額合計	△ 2,224	10,046
当期末残高	19,115,816	19,125,862
純資産合計		
当期首残高	19,118,040	19,115,816
当期変動額		
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805
当期純利益	404,849	414,851
当期変動額合計	△ 2,224	10,046
当期末残高	19,115,816	19,125,862

〔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23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24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 15~45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 同左 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 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 同左 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23年10月31日)	当期 (平成24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 1,057,721 信託建物 18,245,715 信託構築物 615,885 信託工具、器具及び備品 72,886 信託土地 20,285,963 合計 40,278,172	※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 1,043,602 信託建物 18,120,776 信託構築物 591,735 信託工具、器具及び備品 80,033 信託土地 20,285,963 合計 40,122,111
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 6,727,750 長期借入金 7,187,500 合計 20,115,250	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 6,658,850 長期借入金 7,182,500 合計 20,041,350
※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23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24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 1,330,337 共益費 61,465 駐車場収入 43,478 付帯収入 2,461 その他賃貸事業収入 60,507 不動産賃貸事業収益合計 1,498,250 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 102,638 修繕費 40,868 公租公課 85,360 信託報酬 28,685 水道光熱費 22,637 損害保険料 8,559 減価償却費 294,534 その他賃貸事業費用 50,998 不動産賃貸事業費用合計 634,282 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 863,967	※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 1,346,377 共益費 63,210 駐車場収入 43,634 付帯収入 2,042 その他賃貸事業収入 72,404 不動産賃貸事業収益合計 1,527,670 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 103,303 修繕費 49,052 公租公課 83,784 信託報酬 28,685 水道光熱費 25,526 損害保険料 8,711 減価償却費 296,708 その他賃貸事業費用 65,425 不動産賃貸事業費用合計 661,197 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 866,473

(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23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24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

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24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 20 繰延税金資産合計 20 (繰延税金資産の純額) 20	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 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 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.23 その他 0.15 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.25	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 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.23 その他 0.14 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.24
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 該当事項はありません。	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「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)が平成23年12月2日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.33%から平成24年10月期(第14期)から平成27年4月期(第19期)に解消が見込まれる一時差異については36.59%、平成27年10月期(第20期)以降に解消が見込まれる一時差異については34.16%になります。 この税率の変更による影響額は軽微です。

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (平成23年10月31日)	当期 (平成24年4月30日)
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 67,044 1年超リース料 2,815,848 合計 2,882,892	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 67,044 1年超リース料 2,782,326 合計 2,849,370

(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23年5月1日至平成23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ません。

(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

借入金及び劣後投資法人債は、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、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。
預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(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23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)をご参照ください。

(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)	989,037	989,037	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,057,721	1,057,721	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	410,124	159,541	△ 250,582
(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)	6,727,750	6,727,750	—
(6) 長期借入金(注4)	7,187,500	7,187,500	—
(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

預金及び信託預金は、すべて短期であるため、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

短期間で決済され、かつ変動金利であるため、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

上記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425,814千円)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) 金銭債権の貸借対照表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	989,037	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,057,721	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	—	110	—	410,014

(注4) 借入金、投資法人債の貸借対照表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	6,727,750	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,187,500	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	—	—

当期(自平成23年11月1日至平成24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ません。

(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、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。
預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(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)をご参照ください）。

(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)	1,080,769	1,080,769	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,043,602	1,043,602	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	410,169	169,316	△ 240,852
(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)	6,658,850	6,658,850	—
(6) 長期借入金 (注4)	7,182,500	7,182,500	—
(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414,858千円）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	1,080,769	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,043,602	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	155	—	—	410,014

(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	6,658,850	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,182,500	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	—	—

(賃貸等不動産に関する注記)

前期（ご参考）(自 平成23年5月1日 至 平成23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23年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
39,417,536	△ 197,084	39,220,451	36,382,730

(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（294,534千円）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23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23年11月1日 至 平成24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24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)

貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
39,220,451	△ 141,941	39,078,509	36,589,410

(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（296,708千円）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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期（ご参考）(自 平成23年5月1日 至 平成23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	19.86%	投資法人債利息の支払(注1)	28,064	投資法人債	2,000,000
利害関係人等	スタートアメニティー株式会社	不動産管理業	—	委託管理料	47,931	営業未払金	27,991
				修繕工事費	140,041		
				保守点検費	54,707		
				広告宣伝費	1,721		
				更新手数料	7,504	信託預り敷金及び保証金(注2)	91,567
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	賃料収入等 (注2)	385,447	未払金	12,435
				信託報酬	15,775		
				一般事務委託報酬	18,556		

(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23年11月1日 至 平成24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	19.86%	投資法人債利息の支払(注1)	27,648	投資法人債	2,000,000
利害関係人等	スタートアメニティー株式会社	不動産管理業	—	委託管理料	48,843	営業未払金	30,410
				修繕工事費	205,600		
				保守点検費	54,460		
				広告宣伝費	15,964		
				更新手数料	9,047	信託預り敷金及び保証金(注2)	90,998
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社 (注5)	銀行業	—	賃料収入等 (注2)	386,461	未払金	12,450
				信託報酬	15,775		
				一般事務委託報酬	18,557		

(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。

(注5) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
1口当たり純資産額 177,036円	1口当たり純資産額 177,129円
1口当たり当期純利益(注) 3,749円	1口当たり当期純利益(注) 3,842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23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
当期純利益(千円) 404,849	当期純利益(千円) 414,851
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) 404,849	普通投資口に係る当期純利益(千円) 414,851
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23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

期別	前期(ご参考) (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
I 当期末処分利益	404,901,262円	414,947,333円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	404,805,773円 (3,749円)	414,847,634円 (3,842円)
III 次期繰越利益	95,489円	99,699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404,805,773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414,847,634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24年6月13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

小倉 明

指定社員
業務執行社員

矢島 賢一

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23年11月1日から平成24年4月30日までの第13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負債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。

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23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24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	405,874	415,853
減価償却費	294,534	296,708
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 186	△ 202
支払利息	174,884	168,859
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,023	△ 1,837
前払費用の増減額 (△は増加)	11,035	15,366
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 326	164
営業未払金の増減額 (△は減少)	15,631	△ 12,286
未払金の増減額 (△は減少)	4,404	△ 4,341
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 18,405	15,886
その他	△ 410	△ 483
小計	891,645	895,274
利息の受取額	186	202
利息の支払額	△ 176,211	△ 170,136
法人税等の支払額	△ 1,019	△ 1,028
営業活動によるキャッシュ・フロー	714,601	724,311
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	△ 97,449	△ 154,767
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	31,435	41,297
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 41,730	△ 52,252
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△ 636	△ 681
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 108,379	△ 166,403
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	6,700,000	-
長期借入金の返済による支出	△ 6,771,400	△ 73,900
分配金の支払額	△ 408,834	△ 406,395
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 480,234	△ 480,295
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	125,987	77,612
現金及び現金同等物の期首残高	1,920,771	2,046,759
現金及び現金同等物の期末残高 ※	2,046,759	2,124,371

(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23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24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

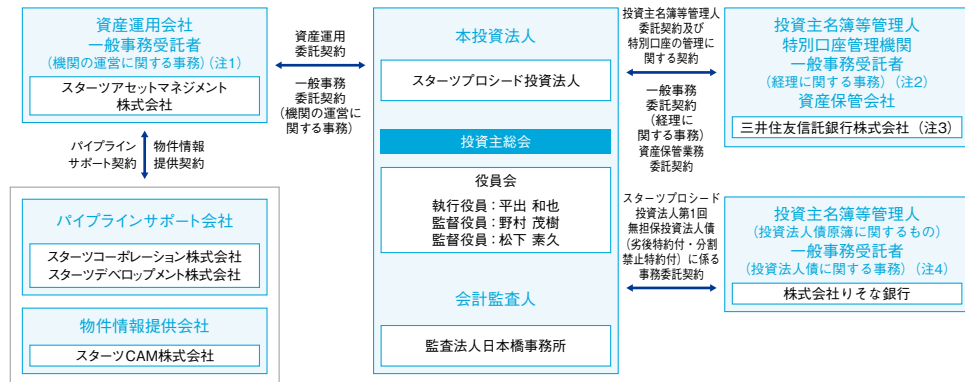
【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24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	※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23年10月31日現在)	(単位：千円) (平成24年4月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
989,037	1,080,769
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,057,721	1,043,602
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,046,759	2,124,371

投資法人の概要

名称 スタートアップリート投資法人

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) 中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で中央三井アセット信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社と合併し、三井住友信託銀行株式会社となりました。

(注4) 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	スタートアップアセット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

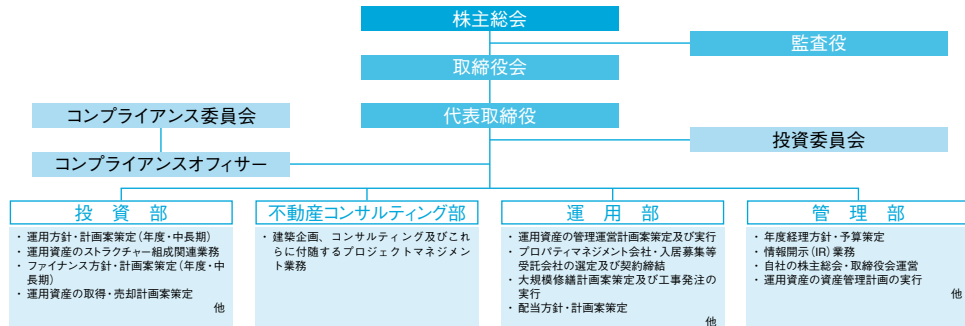
平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
平成22年10月1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスタートアップアセットマネジメント投信株式会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

株主構成

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

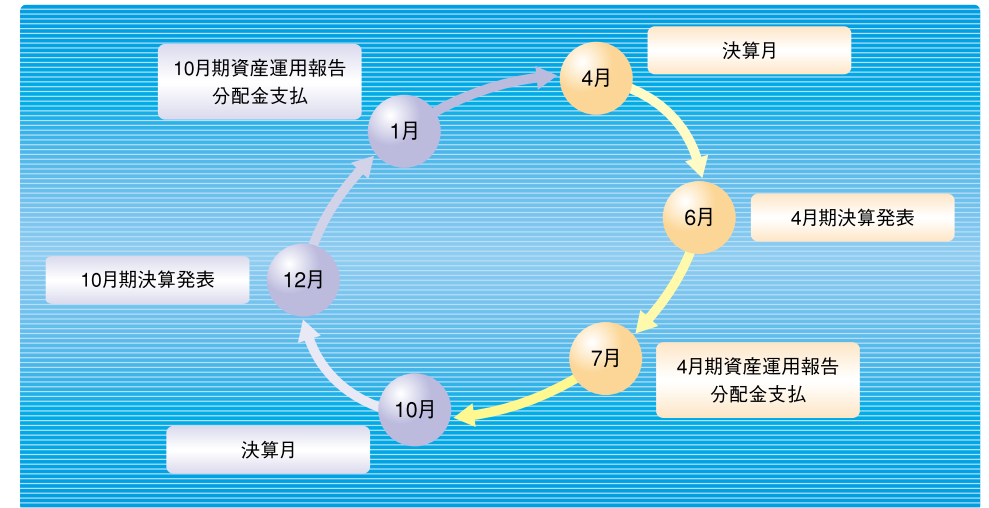
(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第1位未満を切捨てています。

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ください。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)へご連絡ください。

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ください。

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ください。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)へご連絡ください。

「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、大切に保管してください。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確認ください。