

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。

じっくり、揺るがず、末長く。

第10期 資産運用報告

自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日

スタートプロシード投資法人

東京都中央区日本橋三丁目3番11号

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



ご挨拶

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

平出 和也

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素はスタートプロシード投資法人及びスタートアセットマネジメント株式会社に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに本投資法人の第10期（平成22年10月期）の運用の概況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期の日本経済は、政府の消費刺激策や好調な新興国需要を背景とした輸出の増加等により景気回復の兆しが見られましたが、期後半に入り、消費刺激策の一部終了による反動、世界経済の減速や円高による輸出の鈍化等によって景気は足踏み状況となりました。不動産売買市場についても、依然としてマーケット全体の本格的な回復には至っていませんが、資金調達環境の改善や不動産価格の調整の進展を受けて、J-REITによる物件取得が一定件数見られました。賃貸住宅市場については、前年同様の賃料水準の下落傾向が継続しているものの、下げ幅には縮小が見られ、本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が居居可能な物件及び立地」においては、一部に弱含みなエリアが見られたものの、全体としては概ね下降傾向が収まりました。

このような経済環境下において、本投資法人の運用としては、運用会社であるスタートアセットマネジメント株式会社を中心に、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を図ることで空室の早期解消に注力し、当期中盤から後半にかけては稼働率は97%超で推移しました。こうした取り組みの結果、当期は、営業収益1,520百万円、経常利益350百万円、当期純利益349百万円を計上し、分配金は、投資口1口当たり3,237円と、当初予想を上回る結果となりました。

また、本投資法人は、当期中の平成22年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場することができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝いたしています。このたびの上場を新たなステージのスタートラインととらえまして、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ながら、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	VI. 注記表	34
II. 資産運用報告	16	VII. 金銭の分配に係る計算書	41
III. 貸借対照表	30	VIII. 会計監査人の監査報告書	42
IV. 損益計算書	32	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	43
V. 投資主資本等変動計算書	33	投資主インフォメーション	45

I. 投資法人の概要



決算ハイライト

第10期(平成22年10月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

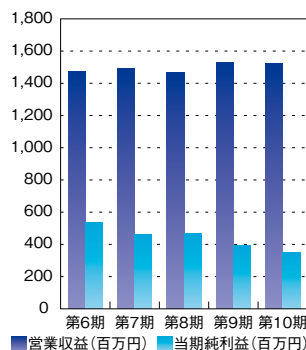
3,237円

決算・分配状況の推移

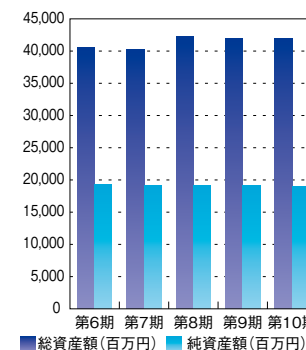
期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自平成20年 5月 1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月 1日 至平成21年 4月30日	自平成21年 5月 1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月 1日 至平成22年 4月30日	自平成22年 5月 1日 至平成22年10月31日
営業収益	1,473百万円	1,489百万円	1,466百万円	1,531百万円	1,520百万円
経常利益	534百万円	462百万円	466百万円	394百万円	350百万円
当期純利益	533百万円	461百万円	465百万円	394百万円	349百万円
総資産額	40,493百万円	40,262百万円	42,245百万円	41,981百万円	41,956百万円
純資産額	19,244百万円	19,172百万円	19,176百万円	19,105百万円	19,060百万円
自己資本比率	47.5%	47.6%	45.4%	45.5%	45.4%
1口当たり純資産額	178,225円	177,556円	177,593円	176,939円	176,523円
1口当たり分配金	4,943円	4,270円	4,307円	3,653円	3,237円

運用成績の推移

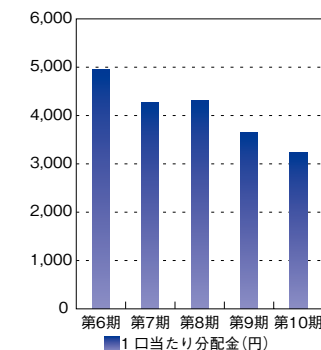
■ 営業収益・当期純利益



■ 総資産額・純資産額



■ 1口当たり分配金



今後の分配金の予想

第11期（平成23年 4月期）

1口当たり分配金 **3,680円** (注)

第12期（平成23年10月期）

1口当たり分配金 **3,740円** (注)

(注) 第11期・第12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22年12月15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。

第10期(平成22年10月期)のトピックス



平成22年7月27日に、東証Arrowsにて上場セレモニーを行いました。

東京証券取引所への指定替え

本投資法人は、平成17年11月にジャスダック証券取引所（現大阪証券取引所JASDAQ市場）に投資口を上場し、以来、同取引所では唯一のREIT銘柄として歩んでまいりましたが、投資家の皆様のご要望、本投資法人の将来の展望等を勘案し、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場が必要であると判断して上場申請を行い、第10期中の平成22年7月27日に上場を実現しました（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。）。

今後、新たなステージにおいて、引き続き運用資産の着実な成長及び安定した収益の確保を図りながら、優良な資産の取得、安定的な財務運営、透明性の高い情報開示等に取り組むことにより、本投資法人の投資主価値の更なる向上を目指してまいります。



東京証券取引所若岩熊代表取締役専務(左)から上場通知書を受け取る、本投資法人執行役員兼スタートザセットマネジメント株式会社代表取締役の平出和也(右)

東京証券取引所
への上場

信用力の向上
透明性の高い情報開示

流動性の確保
幅広い投資家層による
投資主構成

本投資法人の特色

「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

- 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

スタートグループとの協力関係

- 外部成長における、物件情報の優先的な検討、ウェアハウジング機能及び開発ノウハウの有効活用
- 内部成長における、プロパティマネジメント能力・リーシング能力の活用

平均的な所得層の需要が見込める賃貸住宅への投資

第10期末時点のポートフォリオ全体76物件2,868室の平均賃料は86,618円となっています。

＜各住戸タイプ毎の平均賃料＞

タイプ	平均賃料		増減額	増減率
	第9期末	第10期末		
シングルタイプ	69,129円	68,258円	△871円	△1.3%
DINKSタイプ	94,550円	94,641円	91円	0.1%
ファミリータイプ	127,338円	126,943円	△395円	△0.3%
その他(テナント)	380,741円	382,856円	2,115円	0.6%
全体平均	87,358円	86,618円	△740円	△0.9%

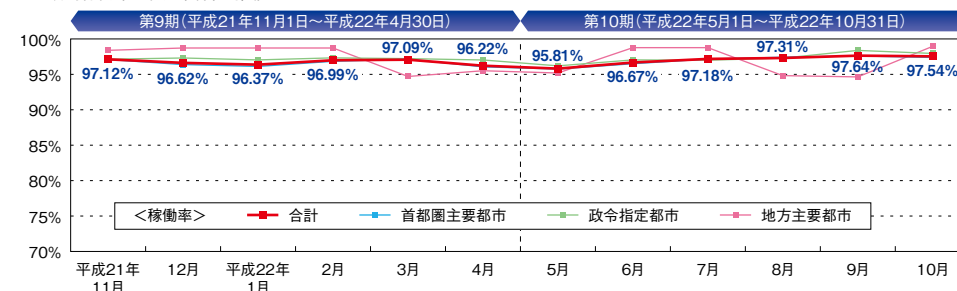
(注1)「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各住戸タイプの戸数の合計で除した数値です。「設定賃料」は、第9期末日の平成22年4月30日及び第10期末日の平成22年10月31日、それぞれの時点において、入居中の部屋の賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計と、空室の募集中の賃料・共益費の合計を合算しています。

(注2)「その他」とは、店舗併用共同住宅等の店舗・事務所部分を指しています。

安定的に推移する稼働率・設定賃料

本投資法人は、第1期以来、ポートフォリオ全体の稼働率を90%中盤以上で維持してきていますが、とりわけ第10期は、期中盤から後半にかけて、97%超の高い水準で推移しました。また、ポートフォリオ全体の設定賃料についても、前期末と当期末の比較で△0.5%と、ほぼ横ばいで推移しています。

＜地域別稼働率・設定賃料の推移＞



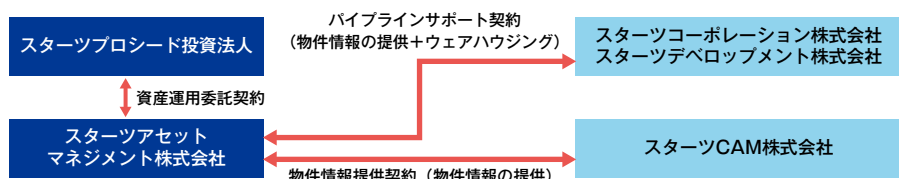
(注)「稼働率」は、上記各月の月末現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

外部成長戦略

本投資法人は、資産の運用を委託しているスターツアセットマネジメント株式会社を通じて、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM株式会社が取得した物件情報について優先的に検討し、投資を行うことが可能となっています。

また、同様に運用会社を通じ、本投資法人が取得を予定している物件について、稼働率が一定の水準に達するまで、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社に物件保有を行わせることができます。

加えて、スターツCAM株式会社はじめ、スターツグループの有する豊富な不動産開発手法の活用して開発した賃貸住宅を取得することにより、着実な成長・資産規模の拡大を図ることが可能となっています。



スターツグループが提案する安全で快適なライフスタイル

Point1 次世代型オール電化システム

クリーンで安全な「オール電化」システムを採用し、快適で環境にもやさしいエコロジー&エコノミーな先進設備を採用しています。



Point2 災害対策型賃貸マンション

災害時でも安心で安全な暮らしをサポートする「高床免震システム」(特許番号第3730655号:スターツCAM株式会社)を採用しています。



また、大地震に備えて、井戸及び非常時にはかまどになるベンチが設置されています。災害時には、建物が壊れないだけでなく、井戸の水を地域コミュニティに提供し、防災の拠点となる建物を目指しています。



インフラ停止時にも使用可能な「井戸」



災害時の炊き出しに使用可能な「かまどベンチ」

Point3 カードキーシステム採用

ピッキングに強いカードキーシステム(シャロックII)を採用しています。カードキーの組み合わせは約43億通り。同じカードは二度と発行しないよう、コンピュータで厳重管理しています。



Point4 ペット対応マンション「ARTIER (アルティア)」

ペット対応マンション「アルティア」は、ペット用足洗い場やドッグラン施設を有し、ペットブームの中ペットと一緒に暮らす環境が整備されています。アルティアは、充実した機能が満載の<ペットと一緒に暮らせる>マンションです。



Point5 女性の視点で開発したDINKS向けマンション「OZAREA (オザリア)」

「OZAREA (オザリア)」は、女性向け情報誌「OZマガジン」を発行するスターツ出版株式会社とスターツCAM株式会社が、防犯面でのセキュリティ対策、床面積の広さ、収納スペースの確保等に配慮して共同開発致しました。

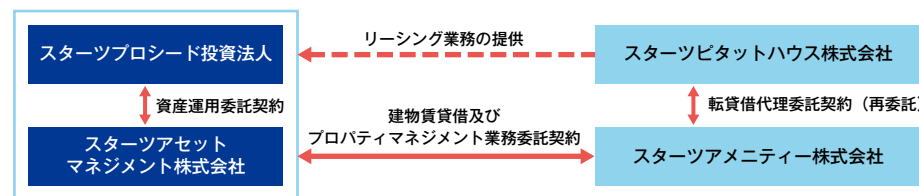


内部成長戦略

本投資法人は、スターツグループの有する不動産管理・賃貸におけるノウハウ・ネットワークを活用して、ポートフォリオの収益性向上を図っています。

保有物件のプロパティマネジメント業務はスターツアメンティーズ株式会社が、リーシング業務はスターツピタットハウス株式会社が、それぞれ行っています(注)。

(注) 本投資法人は、複数業者の比較等、所定の社内規程による選定プロセスを経て、プロパティマネジメント業務をスターツアメンティーズ株式会社に委託しています。また、本投資法人は、同社がリーシング業務を再委託しているスターツピタットハウス株式会社につき、所定の社内規程により、再委託先として承認しています。



プロパティマネジメント業務をになうスターツアメンティーズ株式会社

- 住宅管理戸数27万9,552戸と全国第4位(平成22年8月2日付「全国賃貸住宅新聞」)の実績を有し、全国的に統一したサービスを提供
- 各テナントの滞納料金の毎月立替払いを保証
- 建物バリューアップ・居室リノベーション工事の豊富な実績

リーシング業務をになうスターツピタットハウス株式会社

- 全国396店舗(平成22年11月末現在)の、駅前立地の不動産賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」のネットワーク
- 月間約600万ページビュー(平成22年11月実績)の不動産賃貸・売買仲介ポータルサイト
- スターツアメンティーズ株式会社との緊密な連携により空室期間を短縮



財務の状況について

基本方針

■保守的なLTVの維持

本投資法人は、LTV（注）の上限を60%としていますが、より保守的な水準を維持しつつ、収益の向上と資産規模の拡大を目指しています。

（注）「LTV」とは総資産有利子負債比率であり、有利子負債残高（投資法人債残高を含みます。）を総資産で除して算定します（詳細はP7下グラフをご確認ください。）。

■有利子負債借入期間の長期化・返済期限の分散化

■取引金融機関の拡充

本投資法人が保有する全ての信託受益権を一括担保とする根質権設定契約を締結し、債権者間における担保の優劣を無くすことで新規取引金融機関の招聘が容易となるようなスキームを整備しています。

■劣後投資法人債の追加発行を含めた、多様な資金調達を活用

財務状況（第10期末時点）

◀借入金金融機関・借入金残高一覧▶

区分	借入先	第10期末残高（千円）
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	3,000,000
	株式会社りそな銀行	1,700,000
	株式会社千葉銀行	1,000,000
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000
短期借入金合計		6,700,000
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	3,000,000
	株式会社りそな銀行	1,700,000
	株式会社千葉銀行	1,000,000
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000
	株式会社あおぞら銀行	3,124,300（注1）
	株式会社りそな銀行	1,741,250（注1）
	株式会社千葉銀行	995,000（注1）
	株式会社武蔵野銀行	995,000（注1）
長期借入金合計		13,555,550（注2）
借入金合計		20,255,550

（注1）当該借入は平成24年5月24日を返済期限とする1つのタームローンであり、平成22年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日に各34,450千円を各借入先の借入比率に応じて返済し、期限日に6,648,850千円を一括返済します。

（注2）1年内返済予定の長期借入金（6,837,800千円）は、長期借入金に含めて記載しています。

◀投資法人債発行残高一覧▶

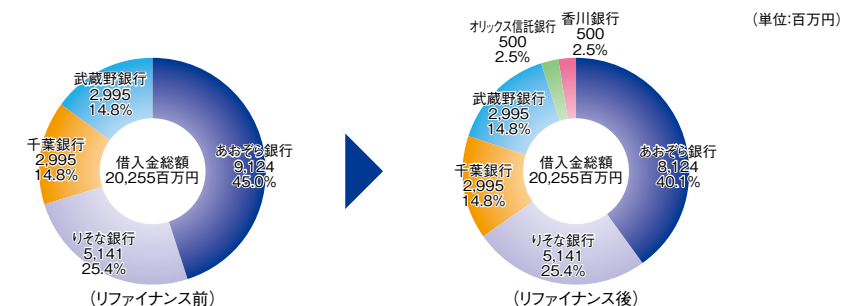
区分	発行年月日	第10期末残高（千円）
第1回劣後投資法人債	平成21年10月30日	2,000,000
発行額合計		2,000,000

平成22年11月のリファイナンス

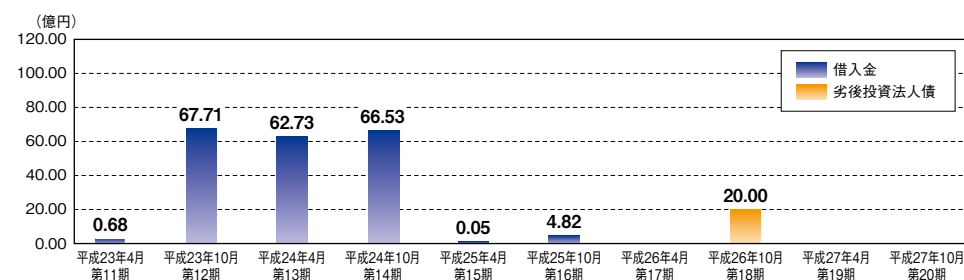
第10期末後の平成22年11月24日に、返済期限が到来する67億円についてリファイナンス（借換え）を行いました。

なお、今回の借換えでは2行を新たな調達先として招聘しました。

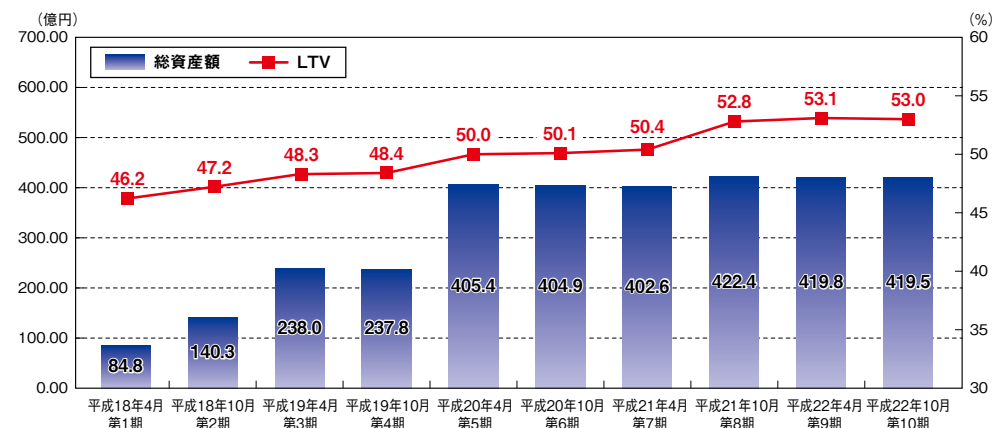
◀リファイナンス後の借入金金融機関・借入金比率の変動▶



◀リファイナンス後の返済期限の分散状況▶



上場来の財務状況の推移



（注）本グラフ内の「LTV」は、劣後投資法人債を有利子負債総額に加えて計算しています。

投資口の状況

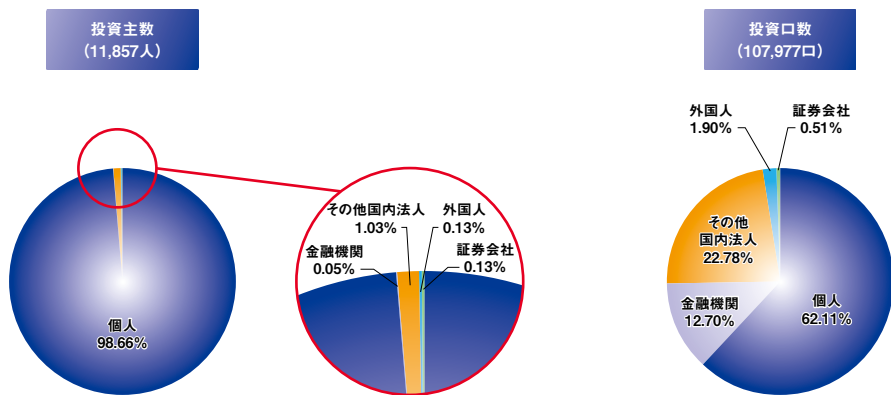
投資口価格の推移



(注1) 本投資法人第9期期初(平成21年11月2日)の投資口価格終値92,600円及び同日付東証リート指数952.01を100とし、それを基点として両金額・指数の推移を平成22年11月30日まで併示しています。

(注2) 本投資法人投資口価格終値については、平成22年7月26日までは大阪証券取引所JASDAQ市場の終値を、それ以後は東京証券取引所での終値を表示しています。

投資主の状況 第10期末(平成22年10月31日現在)

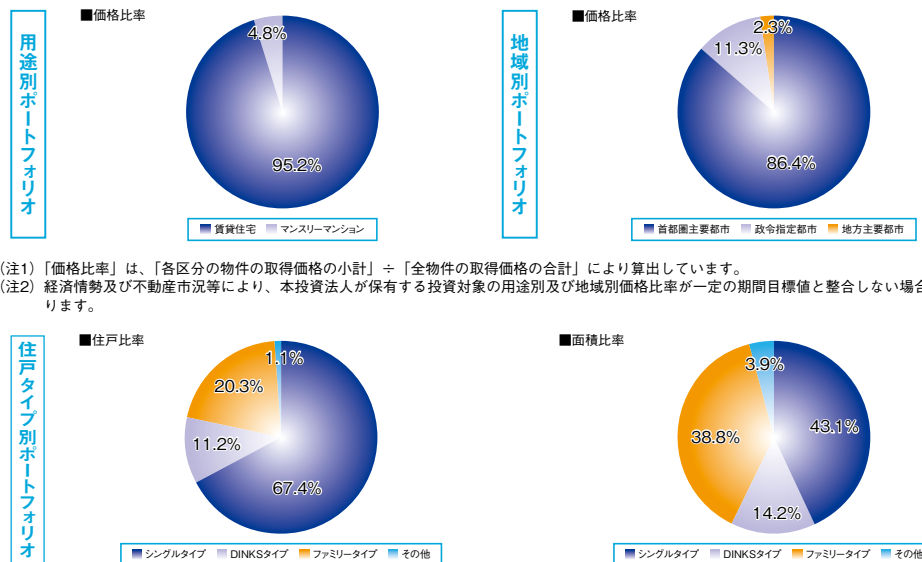


(注) 比率は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ情報

ポートフォリオデータ

第10期末(平成22年10月31日現在)	取得価格 38,295,800千円
	物件数 76物件



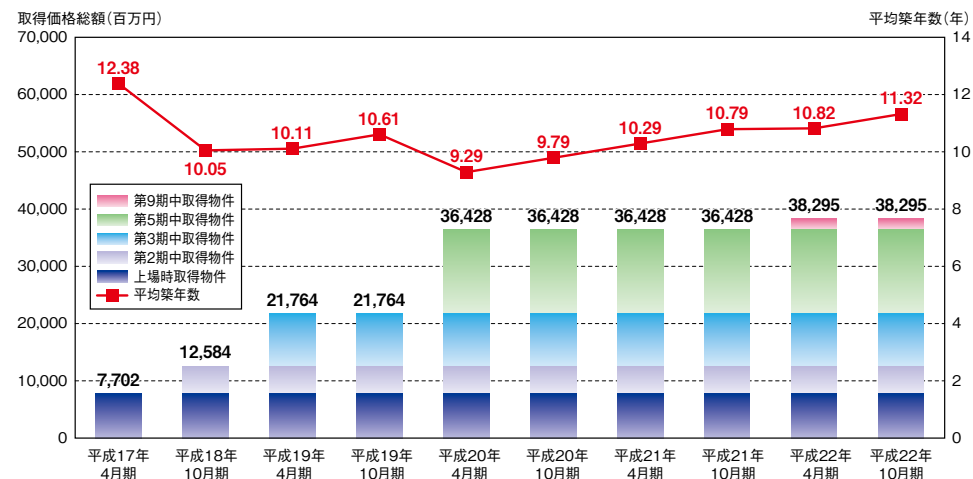
(注1) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。

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

(注1) 住戸タイプ毎の面積比率は専有面積に基づいて計算しています。

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

資産規模の推移



【主な運用資産(第10期末時点)】

C-41 プロシード西新井



所在地:東京都足立区西新井栄町一丁目 敷地面積:9,900.04㎡ 延床面積:22,008.98㎡ 総賃貸可能戸数:291
総賃貸可能駐車台数:146 取得価格:5,172,000千円

C-24 プロシード都立大学2



所在地:東京都目黒区平町一丁目
敷地面積:420.14㎡ 延床面積:1,002.09㎡
総賃貸可能戸数:36
総賃貸可能駐車台数:2
取得価格:772,200千円

C-49 プロシード柏ノール



所在地:千葉県柏市柏五丁目
敷地面積:495.23㎡ 延床面積:1,676.31㎡
総賃貸可能戸数:47
総賃貸可能駐車台数:0
取得価格:689,000千円

C-56 プロシード篠崎2



所在地:東京都江戸川区篠崎町七丁目
敷地面積:724.83㎡(共有) 延床面積:2,054.98㎡
総賃貸可能戸数:34
総賃貸可能駐車台数:13
取得価格:913,300千円

G-13 プロシード新栄



所在地:愛知県名古屋市中区新栄一丁目 敷地面積:424.86㎡
延床面積:2,483.99㎡ 総賃貸可能戸数:77
総賃貸可能駐車台数:11 取得価格:792,500千円

C-44 プロシード中河原 (A)一番館/(B)二番館



所在地:東京都府中市分梅町五丁目 敷地面積:3,346.69㎡
延床面積:(A)1,930.18㎡ (B)1,350.36㎡ 総賃貸可能戸数:54
総賃貸可能駐車台数:35 取得価格:1,141,000千円

C-29 プロシード三田



所在地:東京都港区芝二丁目 敷地面積:410.34㎡(共有)
延床面積:1,699.48㎡ 総賃貸可能戸数:72
総賃貸可能駐車台数:0 取得価格:1,537,200千円

C-1 プロシード市川



所在地:千葉県市川市新田二丁目
敷地面積:2,057㎡(雑種地) 延床面積:3,573.96㎡
総賃貸可能戸数:50 総賃貸可能駐車台数:41
取得価格:1,076,000千円

C-51 プロシード船橋本町



所在地:千葉県船橋市本町六丁目
敷地面積:389.74㎡ 延床面積:1,217.18㎡
総賃貸可能戸数:40 総賃貸可能駐車台数:0
取得価格:531,700千円

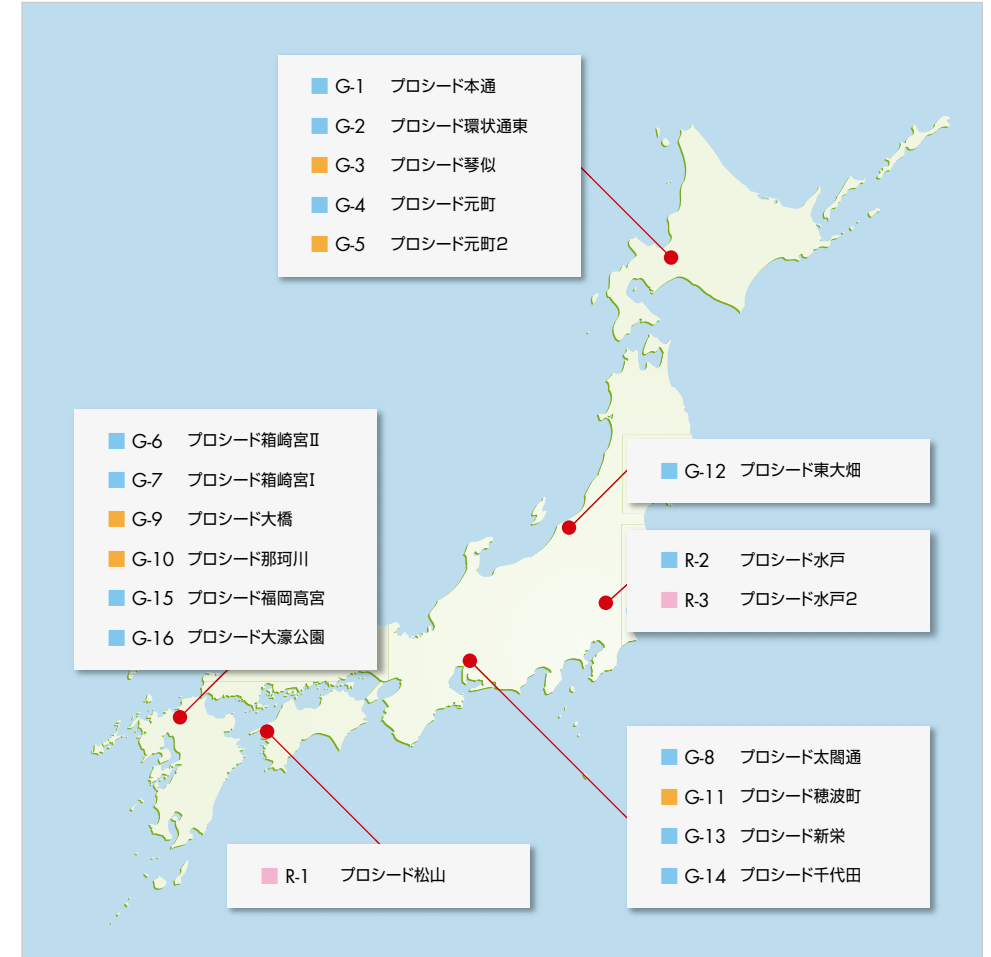
ポートフォリオマップ

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 プロシード南国	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 プロシード八千代緑ヶ丘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 プロシード八千代緑ヶ丘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 プロシード柏エースト
			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



物件一覧

取得済資産

Table with columns: 物件番号(注1), 物件名, 所在地, 取得価格(千円), 投資割合(%), 不動産鑑定評価(千円), 賃借対照表計上額(千円), 総賃貸可能面積(注2)(㎡), 賃貸可能戸数(注4)(戸), 総賃貸可能戸数(注5)(台), 稼働率(注5)(%), PML(%), 竣工年月日(注6). Rows include properties like C-1 through C-40 and C-41 through C-57, with a summary row for '首都圏主要都市小計'.

取得済資産

Table with columns: 物件番号(注1), 物件名, 所在地, 取得価格(千円), 投資割合(%), 不動産鑑定評価(千円), 賃借対照表計上額(千円), 総賃貸可能面積(注2)(㎡), 賃貸可能戸数(注4)(戸), 総賃貸可能戸数(注5)(台), 稼働率(注5)(%), PML(%), 竣工年月日(注6). Rows include properties like G-1 through G-16, R-1 through R-3, and a summary row for 'ポータルフォリオ合計'.

- (注1) 「物件番号」は、「C」（＝首都圏主要都市）、「G」（＝政令指定都市）、「R」（＝地方主要都市）の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。
(注2) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
(注3) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「バス・スループ」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナント間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計を、「バス・スループ及び固定賃料」型マスターリース契約並びに「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、信託受託者とマスターリース会社間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計をそれぞれ記載しています。
(注4) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載しています。
(注5) 「稼働率」には、平成22年10月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第3位を四捨五入して記載しています。
(注6) 「竣工年月日」には、不動産登記簿簿面に記載された年月日を記載しています。
(注7) (C-41) プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。
(注8) (C-44) プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。
(注9) (C-47) プロシード柏トワウの総賃貸可能駐車台数については、第9期以前は1階店舗区画と併せて募集していたものを第10期期中に駐車場6区画戸別の募集・賃貸に切替えたため、0区画から6区画に変更しています。
(注10) ポータルフォリオ全体のPMLについては、(C-56) プロシード篠崎2、(C-57) プロシード柏トワウ、(R-3) プロシード水戸2を除く、73物件のPMLを記載しています。
(注11) 全物件において、地震保険に加入しています。

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	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
営業収益	百万円	1,473	1,489	1,466	1,531	1,520
(うち賃貸事業収入)	百万円	(1,473)	(1,489)	(1,466)	(1,531)	(1,520)
営業費用	百万円	720	768	730	792	810
(うち賃貸事業費用)	百万円	(541)	(594)	(572)	(621)	(637)
営業利益	百万円	752	720	735	739	710
経常利益	百万円	534	462	466	394	350
当期純利益(a)	百万円	533	461	465	394	349
総資産額(b)	百万円	40,493	40,262	42,245	41,981	41,956
純資産額(c)	百万円	19,244	19,172	19,176	19,105	19,060
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	178,225	177,556	177,593	176,939	176,523
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,943	4,270	4,306	3,652	3,236
分配金総額(e)	百万円	533	461	465	394	349
1口当たり分配金(e)/(d)	円	4,943	4,270	4,307	3,653	3,237
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,943)	(4,270)	(4,307)	(3,653)	(3,237)
(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)	%	1.3(2.6)	1.1(2.3)	1.1(2.2)	0.9(1.9)	0.8(1.7)
自己資本利益率(注3)	%	2.8(5.5)	2.4(4.8)	2.4(4.8)	2.1(4.2)	1.8(3.6)
自己資本比率(c)/(b)	%	47.5	47.6	45.4	45.5	45.4
配当性向(注3)	%	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	73	73	73	76	76
総賃貸可能戸数(注4)	戸	2,755	2,756	2,758	2,867	2,868
総賃貸可能面積	m ²	95,972.06	96,002.61	96,002.61	100,681.16	100,680.51
期末稼働率(注4)	%	97.2	96.6	95.8	96.2	97.5
減価償却費	百万円	259	261	264	279	288
資本的支出額	百万円	75	99	60	147	125
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,191	1,156	1,157	1,189	1,172
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	7,347	6,695	6,828	6,295	5,962
FFO倍率(注3)	倍	3.0	5.1	6.9	7.3	8.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	6.0	5.5	5.9	4.6	4.5
金利償却前当期純利益	百万円	951	884	879	863	821
支払利息	百万円	157	161	150	188	183
有利子負債総額	百万円	20,290	20,290	22,290	22,290	22,255
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	50.1	50.4	52.8	53.1	53.0
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

(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()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/1口当たり当期純利益	ただし、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位未満を四捨五入により表示しています。)
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益-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	期末有利子負債総額/期末総資産額	

(注4) 総賃貸可能戸数は住居、事務所及び店舗の用途に賃貸可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)-に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円(750口)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、当期中の平成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、それにともなって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、資産運用会社であるスタートアップセットマネジメント株式会社(注)(以下「本資産運用会社」といいます。)-に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。)-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、平均的な所得層の需要が集中し、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行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、中長期的にわたる、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、41,956百万円、出資総額は18,710百万円となっております。

(注) 本資産運用会社は、平成22年10月1日に、従来の「スタートアップセットマネジメント投信株式会社」から、「スタートアップセットマネジメント株式会社」へ商号の変更を行いました。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、政府によるエコカー補助金、エコポイント制度等の消費刺激策や好調な新興国需要を背景とした輸出の増加等によって景気回復の兆しが見られましたが、失業率は依然として高い状態が継続し、当期の後半には、消費刺激策の一部終了にともなう反動、世界経済の減速や円高による輸出の鈍化によって、景気は足踏み状態に陥りました。

不動産売買市場については、賃金調達環境の改善や不動産価格の調整の進展により取引件数の増加傾向が継続しました。J-REITの不動産売買数についても、ピーク時に比較すると依然として低迷した状況が継続していますが、前期並みの増加傾向で推移しました。

賃貸住宅市場については、賃料水準は前年同様の下落傾向が継続しているものの、下げ幅には縮小が見られました。本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」においては、当期を通じて比較的に安定した需要が見られましたが、賃料水準については、一部弱含みのエリアが見られたものの、全体としては、概ね下落傾向が取り戻されました。

当期の運用については、新たな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、まず、前期に引き続き、各運用資産の入居者の入替わり時における空室期間の短縮化に注力しました。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ミニティー株式会社(注)との間で緊密な連携を図り、運用資産の空室について、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設定・募集条件の見直しを実施して新規入居者を募集・決定し、稼働率向上、空室損失の低減を図りました。

その他のリーシング業務における具体的な施策としては、空室状態の店舗区画について、積極的な広告宣伝、物件周辺エリアでの募集告知等、きめ細やかな集客活動を行った結果、新規出店テナントの入居が決定しました。また、相対的に稼働率が下降傾向にあった物件については、メリハリのある募集条件設定とするため一部賃料の減額を行って、早期の入居を図りました。一部の物件については、従来、日本語話ができない、日本国籍を有する保証人がいない等の理由で入居審査をクリアできなかった外国人の入居申込者を対象に、外国人専門の賃貸保証会社や留学している大学・学校による保証人制度を紹介・活用して入居に繋げ、稼働率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96~97%前後で推移し、期末稼働率は97.54%と前期末の96.22%を超える実績となり、また、全運用資産の設定賃料の総額についても、年度末の入退去のピークが終了した後の半年間ではありましたが、小幅な減少にとどめることができました。

収益向上の施策としては、(C-6) プロシード船橋宮本の事務所テナントの退去に際し、事務所賃貸1戸を住戸賃貸2戸に分割して、より高稼働が見込める内装へ更新するリノベーション工事を実施し、工事後、従来の事務所テナントの賃料を上回る合計賃料にて住戸2室の賃貸募集を行って、2室ともに速やかな入居を実現し、中長期的な収益向上を図りました。

経費削減の施策としては、(C-41) プロシード西新井について、入居者に提供している高速インターネットサービスについて、より割安なプロバイダーへの契約切替を行い、当該サービス提供のためのコストを削減しました。

(注) 本投資法人は、プロパティマネジメント業務を行う複数の業者の比較等、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、プロパティマネジメント業務をスタートアップアミニティー株式会社に委託しています。

(3) 資金調達の状況

当期は、新たな資金の調達はありませんでした。

当期末現在における短期借入金金は6,700百万円、1年内返済予定の長期借入金金は6,837百万円、長期借入金6,717百万円、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53.0%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1,520百万円、営業利益710百万円、経常利益350百万円、当期純利益349百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)-第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は3,237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ていましたが、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(注1)及びJASDAQ市場(注2)における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。
 東京証券取引所

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月
最高	—	—	—	—	115,900円
最低	—	—	—	—	94,800円

(注1) 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ました。

JASDAQ市場

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月
最高	126,000円	80,400円	105,000円	99,000円	115,500円
最低	36,550円	41,800円	70,900円	78,000円	85,700円

(注2) 本投資法人は、平成22年8月10日にJASDAQ市場への上場廃止申請を行い、平成22年10月1日にJASDAQ市場における上場を廃止いたしました。

4.分配金等の実績

当期(第10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未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金が3,237円となりました。

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
計算期間	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	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
当期末処分利益総額	533,738千円	461,131千円	465,111千円	394,489千円	349,542千円
利益留保額	8千円	69千円	55千円	49千円	21千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	533,730千円 (4,943円)	461,061千円 (4,270円)	465,056千円 (4,307円)	394,439千円 (3,653円)	349,521千円 (3,237円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	533,730千円 (4,943円)	461,061千円 (4,270円)	465,056千円 (4,307円)	394,439千円 (3,653円)	349,521千円 (3,237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

今後の日本経済の見通しとしましては、エコカー補助金の終了、エコポイント対象の見直し等に加え、世界経済の減速も見込まれ、当面は調整局面が続くものと考えられます。また、民間給与所得者の平均年収も下落傾向が続いており、個人消費の改善が期待できない状況にあります。しかしながら、個人消費以外の民間需要が底堅く推移することにより、日本経済全体の調整は軽度なものと留まり、景気後退には至らないと予想されます。

不動産売買市場については、地価の下落幅の縮小、資金調達環境の改善等から、買主サイドの投資意欲の改善が進むものと予想されます。こういったタイミングにおいて、高利回り且つ優良な物件を取得するためには、情報収集能力、物件分析能力がより問われるものと考えます。

賃貸住宅市場については、賃料水準の下落基調は継続するものの、当期に引き続いて下げ幅は縮小していくものと考えられます。民間給与所得者の平均年収の下落という懸念材料はありますが、本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」における賃料相場については、比較的安定し、根強い需要が見られ、その影響は限定的と考えています。

(1) 外部成長戦略

本書の日付現在において、具体的な物件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市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的な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、ポートフォリオの向上を目指してまいります。

(2) 内部成長戦略

平成23年4月期以降も引き続き、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ニティー株式会社との緊密な業務連携の下、空室期間の短縮化を基本に、以下の施策により、運用資産の収益・稼働率の向上を図ってまいります。

運用資産のリーシング業務については、スタートアップアメニティー株式会社を通じてスタートアップビタットハウス株式会社(注)に再委託していますが、同社の不動産営業店舗「ビタットハウス」の各店舗が蓄積している、営業エリアの不動産市場の特性に関する情報、競合物件の賃料水準・入居状況等の情報を活用し、各エリアの市場動向に即応したきめ細やかな運用に努めます。各空室の現状の賃料・募集条件について週単位で協議・調整し、広告宣伝費用を有効に活用しながら、空室期間の短縮化及び収益・稼働率の向上を目指してまいります。

経費削減の施策については、清掃費用(ゴミ収集費用等)、植栽管理費用の見直し等、修繕・定期保守コストの徹底した見直しを行ってまいります。

入居者サービス向上の面では、引き続き、運用資産の建物清掃、集合ポスト整理、入居者の鍵遺失等トラブル・苦情への24時間365日対応等、通常の管理サービスが高い質で行われることを徹底し、入居者の利便性・快適性の向上に努めてまいります。

(注) 本投資法人は、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、リーシング業務をスタートアップビタットハウス株式会社に再委託しています。なお、選定プロセスにおいては、広範な店舗網、多様な情報媒体による募集体制、適切なコストレベル、また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ニティー株式会社との効率的な業務連携によって稼働率・収益の向上を図ることが可能であること等から、本投資法人にとって有利となると判断し、スタートアップビタットハウス株式会社を選定しています。

(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を図りながら、有利子負債の低減、返済期限の分散化を図ってまいります。また、より安全性を重視した保守的な財務活動を目指して、「スタートアッププロシード投資法人第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日発行)に続いての投資法人債発行等、新たな資金調達手段についても検討を行ってまいります。

6.決算後に生じた重要な事実

(1) 資金の借入れ

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22年11月24日付で、期限の到来する既存借入であるタムローンAの返済に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

	タムローンD (期間1年)	タムローンE (期間2年6ヶ月)
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 オリックス信託銀行株式会社	株式会社香川銀行
借入金額	6,200百万円	500百万円
返済期日(注1)	平成23年11月24日	平成25年5月24日
金利(注2)	1.04000% 変動金利	1.79000% 変動金利
元本返済方法(注3)	期限一括返済	平成23年8月31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2,500千円を返済し、元本返済期日に482,500千円を返済します。
担保の有無(注4)		有担保
保証の有無		無保証

(注1) 同日が営業日でない場合、返済日は前銀行営業日になります。
 (注2) 利率の適用期間は、平成22年11月24日(この日を含みます。)から平成23年2月28日(この日を含みません。)です。利率の表示は年率です。
 (注3) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面に通知する等、一定の条件が充足された場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前返済することがあります。
 (注4) 本投資法人の財務状況によって、期限前返済や追加担保提供等の財務制限を受ける場合があります。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	平成20年10月31日現在	平成21年4月30日現在	平成21年10月31日現在	平成22年4月30日現在	平成22年10月31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	13,188人	12,981人	12,722人	12,772人	11,857人

2. 投資口に関する事項

平成22年10月31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)
スタート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)	7,776	7.20
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,673	4.32
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITES	1,413	1.30
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,002	0.92
井口 一弘	400	0.37
佐藤 賢一	377	0.34
高田 恵子	370	0.34
外川 守人	349	0.32
金沢 賢一郎	338	0.31
高田 治	310	0.28
中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
パークステール エドガーウィルソン	292	0.27
桑原 信一	275	0.25
白石 進一	267	0.24
西嶋 守	263	0.24
東亜貿易株式会社	240	0.22
門田 健太郎	213	0.19
川上 朝子	210	0.19
神林 忠弘	205	0.18
合計	40,724	37.71

(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22年10月31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。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役職 毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注)	平出 和也	スタートアッププロシード投資法人 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	—	6,000

(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会社

平成22年10月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	スタートアッププロシード投資法人 代表取締役
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 (名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 (投資法人債)	株式会社りそな銀行
一般事務受託会社 (会計等に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社 (機関の運営に関する事務)	スタートアッププロシード投資法人 代表取締役
一般事務受託会社 (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9期 (平成22年4月30日現在)		第10期 (平成22年10月31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	34,333,916	81.8	34,182,578	81.5
	政令指定都市	4,486,433	10.7	4,471,354	10.7
	地方主要都市	947,096	2.3	952,877	2.3
小計		39,767,446	94.7	39,606,811	94.4
預金・その他の資産		2,213,883	5.3	2,349,488	5.6
資産総額計		41,981,329	100.0	41,956,300	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または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています (小数点第2位を四捨五入して記載しています)。

2. 主要な保有資産

平成22年10月31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	4,958,359	19,890.60	19,184.78	96.45	19.2	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,533,085	1,500.57	1,500.57	100.00	2.7	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,206,369	3,061.94	2,952.28	96.42	2.8	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,091,794	3,322.17	3,249.90	97.82	3.0	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,019,871	961.88	961.88	100.00	1.7	共同住宅
C-52	プロシード西川口	975,317	1,630.24	1,489.14	91.34	2.0	共同住宅
C-56	プロシード篠崎2	950,564	2,134.07	1,720.36	80.61	1.7	共同住宅
C-17	プロシード松濤	938,478	890.22	788.87	88.62	1.7	共同住宅
G-13	プロシード新栄	803,480	1,958.44	1,853.66	94.65	2.1	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	791,398	808.65	808.65	100.00	1.5	共同住宅
合計		14,268,720	36,158.78	34,510.09	95.44	38.4	—

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(注2) 「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、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。

物件番号	物件名	第9期（平成22年4月30日現在）				第10期（平成22年10月31日現在）			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注2) (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注3) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注2) (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注3) (%)
C-12	プロシード幕張本郷2	21	95.45	11,544	0.8	20	90.91	10,782	0.7
C-13	プロシード東川口	30	100.00	10,416	0.7	30	100.00	9,750	0.6
C-14	プロシード船堀	22	91.67	10,115	0.7	24	100.00	8,985	0.6
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.00	9,266	0.6	15	100.00	9,163	0.6
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.00	5,360	0.4	12	100.00	5,240	0.3
C-17	プロシード松涛	36	90.92	28,947	1.9	36	88.62	26,321	1.7
C-18	プロシード参宮橋	26	100.00	14,764	1.0	24	92.56	15,040	1.0
C-19	プロシード浦安	19	89.69	19,913	1.3	21	100.00	20,629	1.4
C-20	プロシード新小岩	26	97.29	23,196	1.5	27	100.00	23,101	1.5
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	27	100.00	18,164	1.2	27	100.00	18,515	1.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	24	100.00	16,617	1.1	24	100.00	17,136	1.1
C-23	プロシード都立大学	33	89.47	23,735	1.6	37	100.00	23,194	1.5
C-24	プロシード都立大学2	36	100.00	21,495	1.4	36	100.00	21,503	1.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.00	11,322	0.7	19	100.00	11,322	0.7
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.00	12,256	0.8	24	100.00	12,248	0.8
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.00	13,825	0.9	29	100.00	13,827	0.9
C-28	プロシード両国	27	100.00	14,835	1.0	27	100.00	14,827	1.0
C-29	プロシード三田	72	100.00	40,937	2.7	72	100.00	40,992	2.7
C-30	プロシード中野新橋	50	100.00	19,983	1.3	50	100.00	20,263	1.3
C-31	プロシード亀戸	23	100.00	10,988	0.7	23	100.00	10,962	0.7
C-32	プロシード高田馬場	17	100.00	7,633	0.5	17	100.00	7,642	0.5
C-33	プロシード新高円寺	57	100.00	23,112	1.5	57	100.00	23,141	1.5
C-34	プロシード高円寺南	20	100.00	8,298	0.5	20	100.00	8,298	0.5
C-35	プロシード蓮根	29	100.00	9,357	0.6	29	100.00	9,364	0.6
C-36	プロシード大井町	59	100.00	25,386	1.7	59	100.00	25,170	1.7
C-37	プロシード十条	30	100.00	16,415	1.1	30	100.00	16,420	1.1
C-38	プロシード白楽	27	100.00	8,646	0.6	27	100.00	8,673	0.6
C-39	プロシード新丸子	46	100.00	17,470	1.1	46	100.00	17,534	1.2
C-40	プロシード本八幡	23	93.01	11,919	0.8	25	100.00	11,702	0.8
C-41	プロシード西新井	281	96.51	291,499	19.0	281	96.45	291,614	19.2
C-42	プロシード調布	26	100.00	17,516	1.1	26	100.00	17,178	1.1
C-43	プロシードTX六町	20	100.00	7,156	0.5	19	94.99	6,959	0.5
C-44	プロシード中河原	51	95.38	44,212	2.9	52	96.42	42,573	2.8
C-45	プロシード大泉学園	28	96.55	9,943	0.6	29	100.00	9,911	0.7
C-46	プロシード千歳烏山	27	96.43	11,488	0.8	28	100.00	10,449	0.7
C-47	プロシード三鷹	47	100.00	16,241	1.1	47	100.00	16,271	1.1
C-48	プロシード柏エスト	37	84.11	24,037	1.6	43	97.83	23,709	1.6
C-49	プロシード柏ノール	45	95.08	21,413	1.4	46	97.60	20,516	1.3
C-50	プロシード行徳駅前	23	95.79	12,073	0.8	23	95.79	11,546	0.8
C-51	プロシード船橋本町	40	100.00	19,217	1.3	40	100.00	20,661	1.4
C-52	プロシード西川口	97	93.26	32,831	2.1	95	91.34	30,295	2.0
C-53	プロシード弘明寺	65	84.94	21,867	1.4	75	97.46	20,680	1.4
C-54	プロシード鶴ヶ峰	49	98.00	14,020	0.9	49	98.00	14,464	1.0
C-55	プロシード相模大塚	29	100.00	9,519	0.6	29	100.00	9,241	0.6
C-56	プロシード篠崎2	29	73.63	22,614	1.5	30	80.61	26,259	1.7
C-57	プロシード柏トロワ	35	85.22	13,357	0.9	38	100.00	20,138	1.3
G-1	プロシード本通	67	100.00	20,103	1.3	67	100.00	20,125	1.3
G-2	プロシード環状通東	34	100.00	11,346	0.7	34	100.00	11,346	0.7

物件番号	物件名	第9期（平成22年4月30日現在）				第10期（平成22年10月31日現在）			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注2) (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注3) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 (注2) (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注3) (%)
G-3	プロシード琴似	28	100.00	10,843	0.7	28	100.00	10,828	0.7
G-4	プロシード元町	35	100.00	8,910	0.6	35	100.00	8,925	0.6
G-5	プロシード元町2	19	100.00	5,325	0.3	19	100.00	5,343	0.4
G-6	プロシード箱崎宮II	19	100.00	4,221	0.3	19	100.00	4,213	0.3
G-7	プロシード箱崎宮I	19	100.00	4,043	0.3	19	100.00	3,924	0.3
G-8	プロシード太閤通	42	95.59	17,284	1.1	41	93.43	17,403	1.1
G-9	プロシード大橋	16	100.00	9,667	0.6	16	100.00	9,661	0.6
G-10	プロシード那珂川	38	100.00	10,142	0.7	38	100.00	10,144	0.7
G-11	プロシード穂波町	9	87.96	8,705	0.6	9	93.36	8,438	0.6
G-12	プロシード東大畑	9	100.00	3,429	0.2	9	100.00	3,264	0.2
G-13	プロシード新栄	70	90.91	32,268	2.1	73	94.65	32,324	2.1
G-14	プロシード千代田	30	100.00	14,472	0.9	29	96.51	13,688	0.9
G-15	プロシード福岡高宮	42	91.79	17,069	1.1	46	100.00	17,109	1.1
G-16	プロシード大濠公園	44	88.85	13,742	0.9	44	89.41	13,668	0.9
R-1	プロシード松山	16	94.17	5,682	0.4	17	100.00	5,768	0.4
R-2	プロシード水戸	35	97.51	18,142	1.2	35	97.20	17,798	1.2
R-3	プロシード水戸2	34	94.41	18,497	1.2	36	100.00	19,456	1.3
	合計	2,767	96.22	1,531,295	100.0	2,803	97.54	1,520,925	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)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注3)「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、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22年10月31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(百万円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード十条 (東京都北区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	37	-	-
プロシード高円寺南 (東京都杉並区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年2月 至 平成23年4月	29	-	-
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成23年2月 至 平成23年3月	25	-	-
プロシード高田馬場 (東京都新宿区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成23年2月 至 平成23年3月	22	-	-
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成22年12月 至 平成22年12月	16	-	-

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

第10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125百万円であり、当期費用に区分された修繕費55百万円と合わせて181百万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(百万円)(注)
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年8月 至 平成22年10月	24
プロシード環状通東 (北海道札幌市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年8月 至 平成22年10月	22
プロシード松山 (愛媛県松山市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年8月 至 平成22年9月	16
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	3階リノベーション工事	自 平成22年6月 至 平成22年9月	15
その他			46
合計			125

(注) 金額は百万円未満を切り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、以下のとおり積み立てています。

(単位: 百万円)

期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
営業期間	自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	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
前期末積立金残高	44	91	56	52	0
当期積立額	60	90	25	72	118
当期積立金取崩額	12	124	29	125	88
次期繰越額	91	56	52	0	30

(注) 金額は百万円未満を切り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)

期 営業期間	第9期	第10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
(a) 資産運用報酬(注)	109,390	100,798
(b) 資産保管報酬	7,060	7,063
(c) 一般事務委託報酬	22,498	19,605
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他の費用	39,151	43,819
合計	180,502	173,685

(注) 第9期の資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬10,270千円が含まれています。

2. 借入状況

平成22年10月31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	前期末残高 (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	平成21年11月24日	3,000,000	3,000,000	1.09297	平成22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	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					
小計			6,700,000	6,700,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成21年11月24日	3,000,000	3,000,000	1.59297	平成23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					
	株式会社あおぞら銀行		3,140,000	3,124,300					
	株式会社りそな銀行		1,750,000	1,741,250					
株式会社千葉銀行	1,000,000	995,000							
株式会社武蔵野銀行	1,000,000	995,000							
小計(注4)			13,590,000	13,555,550					
合計			20,290,000	20,255,550					

(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月の各末日に各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日には総額6,648,850千円を返済します。

(注4) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(6,837,800千円)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22年10月31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	前期末残高 (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	2.84508	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位を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	49,232	スタートアップアメンティエ株式会社	49,232	100.0
修繕費	56,423	スタートアップアメンティエ株式会社	56,423	100.0
保守点検費	55,152	スタートアップアメンティエ株式会社	55,152	100.0
広告宣伝費	15,006	スタートアップアメンティエ株式会社	15,006	100.0
更新手数料	8,175	スタートアップアメンティエ株式会社	8,175	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29,083千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、Ⅲ.貸借対照表、Ⅳ.損益計算書、Ⅴ.投資主資本等変動計算書、Ⅵ.注記表及びⅦ.金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

2. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成22年4月30日)	当期 (平成22年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	394,685	620,364
信託現金及び信託預金 ※1	1,058,615	1,112,153
営業未収入金	21,413	13,742
前払費用	203,716	119,620
繰延税金資産	18	18
未収消費税等	5,074	—
その他	1,009	875
流動資産合計	1,684,533	1,866,774
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,226,506	20,338,877
減価償却累計額	△ 1,476,189	△ 1,736,597
信託建物（純額） ※1	18,750,317	18,602,280
信託構築物	805,287	805,287
減価償却累計額	△ 120,191	△ 144,249
信託構築物（純額） ※1	685,096	661,037
信託工具、器具及び備品	57,607	71,704
減価償却累計額	△ 10,031	△ 14,174
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	47,575	57,529
信託土地 ※1	20,284,456	20,285,963
有形固定資産合計	39,767,446	39,606,811
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	410,220	410,220
長期前払費用	88,398	46,783
その他	2,650	3,286
投資その他の資産合計	511,268	470,289
固定資産合計	40,278,714	40,077,100
繰延資産		
投資法人債発行費	14,011	12,425
投資口交付費	4,069	—
繰延資産合計	18,080	12,425
資産合計	41,981,329	41,956,300

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成22年4月30日)	当期 (平成22年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金 ※1	6,700,000	6,700,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	103,350	6,837,800
営業未払金	15,812	40,339
未払金	99,436	103,495
未払費用	55,718	51,603
未払法人税等	909	919
未払消費税等	—	4,099
前受金	402	470
その他	88	67
流動負債合計	6,975,717	13,738,794
固定負債		
長期借入金 ※1	13,486,650	6,717,750
投資法人債	2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	413,557	439,297
固定負債合計	15,900,207	9,157,047
負債合計	22,875,925	22,895,842
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(△)	394,489	349,542
剰余金合計	394,489	349,542
投資主資本合計	19,105,404	19,060,457
純資産合計 ※2	19,105,404	19,060,457
負債純資産合計	41,981,329	41,956,300

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日 至平成22年10月31日）
営業収益		
貸貨事業収入	※ 1,531,295	1,520,925
営業収益合計	1,531,295	1,520,925
営業費用		
貸貨事業費用	※ 621,952	637,069
資産運用報酬	99,120	100,798
資産保管手数料	7,060	7,063
一般事務委託手数料	22,498	19,605
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	39,151	43,819
営業費用合計	792,184	810,755
営業利益	739,110	710,170
営業外収益		
受取利息	419	288
受取保険金	—	3,781
未払分配金戻入	1,172	1,975
その他	—	41
営業外収益合計	1,591	6,088
営業外費用		
支払利息	159,454	154,623
投資法人債利息	29,437	29,083
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
融資関連費用	141,287	110,846
投資口交付費償却	4,069	4,069
投資口公開関連費用	—	44,481
その他	9,920	21,096
営業外費用合計	345,756	365,786
経常利益	394,946	350,472
特別利益		
土地換地処分益	553	—
特別利益合計	553	—
特別損失		
固定資産除却損	72	—
特別損失合計	72	—
税引前当期純利益	395,427	350,472
法人税、住民税及び事業税	993	977
法人税等調整額	△ 0	0
法人税等合計	993	977
当期純利益	394,434	349,493
前期繰越利益	55	49
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	394,489	349,542

投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）	当期 （自平成22年5月1日 至平成22年10月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	18,710,915	18,710,915
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（△）		
前期末残高	465,111	394,489
当期変動額		
剰余金の配当	△ 465,056	△ 394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	△ 70,622	△ 44,946
当期末残高	394,489	349,542
剰余金合計		
前期末残高	465,111	394,489
当期変動額		
剰余金の配当	△ 465,056	△ 394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	△ 70,622	△ 44,946
当期末残高	394,489	349,542
投資主資本合計		
前期末残高	19,176,026	19,105,404
当期変動額		
剰余金の配当	△ 465,056	△ 394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	△ 70,622	△ 44,946
当期末残高	19,105,404	19,060,457
純資産合計		
前期末残高	19,176,026	19,105,404
当期変動額		
剰余金の配当	△ 465,056	△ 394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	△ 70,622	△ 44,946
当期末残高	19,105,404	19,060,457

〔注記表〕

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期 (ご参考) (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 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 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ②投資法人債発行費 投資法人債の償却までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 同左 ②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、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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せん。	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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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. 信託差入敷金保証金 d. 信託預り敷金保証金 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

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期 (ご参考) (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
	当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (平成22年4月30日現在)	当期 (平成22年10月31日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 1,058,615 信託建物 18,750,317 信託構築物 685,096 信託工具、器具及び備品 47,575 信託土地 20,284,456 合計 40,826,061 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 6,700,000 1年内返済予定の長期借入金 103,350 長期借入金 13,486,650 合計 20,290,000	※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 1,112,153 信託建物 18,602,280 信託構築物 661,037 信託工具、器具及び備品 57,529 信託土地 20,285,963 合計 40,718,965 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 6,700,000 1年内返済予定の長期借入金 6,837,800 長期借入金 6,717,750 合計 20,255,550
※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21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31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 賃料 1,347,680 共益費 60,643 駐車場収入 44,019 付帯収入 2,037 その他賃料収入 76,914 不動産賃貸事業収益合計 1,531,295 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 99,270 修繕費 29,861 公租公課 86,979 信託報酬 28,423 水道光熱費 23,301 損害保険料 8,736 減価償却費 279,730 その他賃貸事業費用 65,648 不動産賃貸事業費用合計 621,952 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 909,342	※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 1,354,152 共益費 61,959 駐車場収入 43,743 付帯収入 2,491 その他賃料収入 58,579 不動産賃貸事業収益合計 1,520,925 B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 104,384 修繕費 55,990 公租公課 61,359 信託報酬 28,685 水道光熱費 22,616 損害保険料 8,557 減価償却費 288,610 その他賃貸事業費用 66,865 不動産賃貸事業費用合計 637,069 C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 883,856

〔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21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31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) (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損不算入額	18
繰延税金資産合計	18
(繰延税金資産の純額)	18
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：%)	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 (調整)	39.33
支払分配金の損算入額	△ 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

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)
未経過リース料	
1年以内リース料	65,832
1年超リース料	2,863,692
合計	2,929,524
	未経過リース料
	1年以内リース料
	1年超リース料
	合計
	66,432
	2,856,576
	2,923,008

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自平成21年11月1日 至平成22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。

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、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、借入金は現状全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。

(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22年4月30日における貸借対照表上、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、賃貸物件における賃借人から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413,557千円)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・フローを見積も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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	394,685	394,685	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,058,615	1,058,615	—
(3) 信託差入敷金及び保証金	410,220	157,384	△ 252,835
(4) 短期借入金(注2)	6,700,000	6,700,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注2)	103,350	103,350	—
(6) 長期借入金(注2)	13,486,650	13,486,650	—
(7) 投資法人債(注2)	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全て短期であるため、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、(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) 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	6,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	103,350	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,837,800	6,648,850	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	2,000,000	—

<追加情報>

当期より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。

当期(自平成22年5月1日 至平成22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、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、借入金は現状全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。

(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22年10月31日における貸借対照表上、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、賃貸物件における賃借人から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439,297千円)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・フローを見積も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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金 (注2)	620,364	620,364	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注2)	1,112,153	1,112,153	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注2)	410,220	168,967	△241,252
(4) 短期借入金 (注3)	6,700,000	6,700,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金 (注3)	6,837,800	6,837,800	—
(6) 長期借入金 (注3)	6,717,750	6,717,750	—
(7) 投資法人債 (注3)	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全て短期であるため、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、(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) 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	620,364	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,112,153	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	206	—	—	410,014

(注3) 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	6,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,837,800	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,717,750	—	—	—	—
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21年11月1日 至 平成22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22年4月30日現在の貸借対照表計上額及び時価は、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)
前期末残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
37,907,845	1,859,600	39,767,446	36,231,050

(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、主な増加額は (C-56) プロシード篠崎2 (958,435千円)、(C-57) プロシード柏トロワ (570,887千円)、(R-3) プロシード水戸2 (449,394千円) の追加取得によるものであり、主な減少額は減価償却費 (279,730千円) によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の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22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。

<追加情報>

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日) 及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日) を適用しています。

当期 (自 平成22年5月1日 至 平成22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)
前期末残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
39,767,446	△160,635	39,606,811	36,146,430

(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 (288,610千円) によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の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22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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成21年11月1日 至 平成22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4)	科目	期末残高 (千円) (注4)
利害関係人等及び 法人主要投資主	スターツコーポレーション株式会社	持株会社	19.86%	信託受益権の購入(注1) 投資法人債利息の支払(注2)	1,330,200 29,437	— 投資法人債	— 2,000,000
利害関係人等	スターツデベロップメント株式会社	不動産販売業	—	信託受益権の購入(注1)	537,100	—	—
利害関係人等	スターツアムニティー株式会社	不動産 管理業	—	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料 賃料収入等(注3)	48,833 177,698 50,436 12,927 10,785 394,456	— — — — — 信託預り敷金 保証金(注3)	— — — — — 95,585
資産保 管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬 一般事務委託報酬	15,775 22,148	— 未払金	— 12,573

(注1) 利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規定等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の利害関係人との取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 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3) 賃料収入等及び信託預り敷金保証金については、「固定賃料」型契約の全ての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスターツ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4) 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。

当期 (自 平成22年5月1日 至 平成22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	スターツ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)	29,083	投資法人債	2,000,000
利害関係人等	スターツアムニティー株式会社	不動産 管理業	—	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料 賃料収入等(注2)	49,232 180,972 55,152 15,006 8,175 385,531	— — — — — 信託預り敷金 保証金(注2)	— — — — — 93,544
資産保 管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬 一般事務委託報酬	15,775 19,255	— 未払金	— 12,504

(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保証金については、「固定賃料」型契約の全ての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスターツ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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
1口当たり純資産額 176,939円	1口当たり純資産額 176,523円
1口当たり当期純利益(注) 3,652円	1口当たり当期純利益(注) 3,236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。	同左

(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21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
当期純利益(千円) 394,434	当期純利益(千円) 349,493
普通投資主に帰属しない(千円) -	普通投資主に帰属しない(千円) -
普通投資口に係る当期純利益(千円) 394,434	普通投資口に係る当期純利益(千円) 349,493
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21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
該当事項はありません。	<p>1. 資金の借入 平成22年11月24日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>【タームローンD】</p> <p>①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 : オリックス信託銀行株式会社</p> <p>②借入金額 : 6,200百万円</p> <p>③利率 : 1.04000% (変動金利)</p> <p>④借入実行日 : 平成22年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成23年11月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>【タームローンE】</p> <p>①借入先 : 株式会社香川銀行</p> <p>②借入金額 : 500百万円</p> <p>③利率 : 1.79000% (変動金利)</p> <p>④借入実行日 : 平成22年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成25年5月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p>

金銭の分配に係る計算書

期別	前期(ご参考) (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
項目		
I 当期末処分利益	394,489,138円	349,542,966円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	394,439,981円 (3,653円)	349,521,549円 (3,237円)
III 次期繰越利益	49,157円	21,417円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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394,439,981円を利益分配金として分配することいたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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349,521,549円を利益分配金として分配することいたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成 22 年 12 月 14 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 公認会計士
業務執行社員

小 野 明 晴

指定社員 公認会計士
業務執行社員

渡 邊 均

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 22 年 5 月 1 日から平成 22 年 10 月 31 日までの第 10 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（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

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、投資法人は資金の借入を行っている。

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21年11月 1 日 至 平成22年 4 月30日)	当期 (自 平成22年 5 月 1 日 至 平成22年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	395,427	350,472
減価償却費	279,730	288,610
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	4,069	4,069
受取利息	△ 419	△ 288
支払利息	188,892	183,706
土地換地処分益	△ 553	—
営業未収入金の増減額 (△は増加)	456	7,671
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 155,030	84,096
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 5,074	5,074
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 2,723	4,099
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 9,648	24,526
未払金の増減額 (△は減少)	△ 199,183	4,262
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 74,035	41,615
その他	△ 149	181
小計	423,344	999,682
利息の受取額	419	288
利息の支払額	△ 186,036	△ 187,822
法人税等の支払額	△ 1,006	△ 967
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,720	811,181
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	△ 2,139,403	△ 127,975
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,794	60,088
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 33,292	△ 34,349
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△ 636	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,125,538	△ 102,871
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	6,700,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 11,500,000	—
長期借入れによる収入	13,590,000	△ 34,450
長期借入金の返済による支出	△ 8,790,000	—
分配金の支払額	△ 464,483	△ 394,642
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 464,483	△ 429,092
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,353,301	279,217
現金及び現金同等物の期首残高	3,806,602	1,453,300
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,453,300	1,732,518

(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〕 (参考情報)

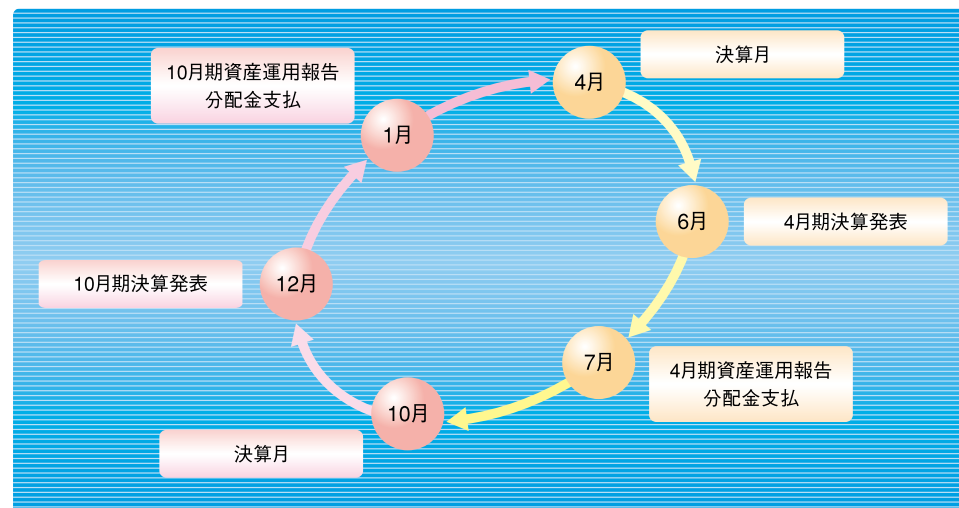
期別	前期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)
項目 キャッシュ・フロー計算書における資金 の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託 現金、随時引き出し可能な預金及び信託 預金並びに容易に換金可能であり、かつ、 価値の変動について僅少なりリスクが負 わない取得日から3ヶ月以内に償還期限 の到来する短期投資からなっています。	同左

〔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21年11月1日 至 平成22年4月30日)	当期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されてい る科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されてい る科目の金額との関係
(単位：千円) (平成22年4月30日現在)	(単位：千円) (平成22年10月31日現在)
現金及び預金 394,685	現金及び預金 620,364
信託現金及び信託預金 1,058,615	信託現金及び信託預金 1,112,153
現金及び現金同等物 1,453,300	現金及び現金同等物 1,732,518

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、中央三井信託銀行証券代行部 (0120-78-2031) 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けいただけます。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、中央三井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けください。

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、中央三井信託銀行証券代行部 (0120-78-2031) 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。ただし、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。