

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12期 資産運用報告

自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日



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

平素はスターツプロシード投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は、第12期（平成23年10月期）の決算を無事迎えることができました。これらひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

つきましては、本投資法人の運用の概況と決算につきまして、ここにご報告申し上げます。

当期、本投資法人の運用においては、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を図ることにより、空室期間の短縮、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。

また、財務面においては、平成23年5月24日に返済期限を迎えた長期借入金6,700百万円につき、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進めるとともに、借入期間の長期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1,498百万円、営業利益688百万円、経常利益405百万円、当期純利益404百万円となりました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり3,749円とさせていただきます、当初予想を上回ることができました。

第13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
第12期（平成23年10月期）のトピックス	5	V. 投資主資本等変動計算書	33
財務の状況について	6	VI. 注記表	34
投資口の状況	8	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
ポートフォリオ情報	9	VIII. 会計監査人の監査報告書	41
ポートフォリオマップ	10	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	42
運用資産一覧	12	投資法人の概要／資産運用会社の概要	44
主な運用資産	14	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12期（平成23年10月期）の1口当たり分配金

1口当たり分配金

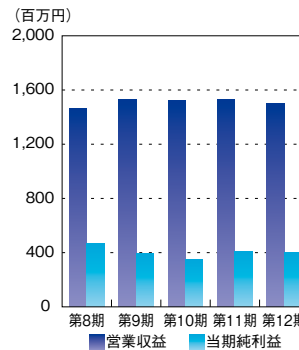
3,749円

決算・分配状況の推移

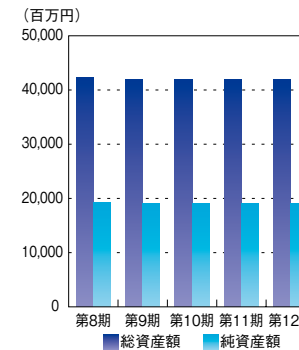
期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	自平成21年 5月 1日 至平成21年10月31日	自平成21年11月 1日 至平成22年 4月30日	自平成22年 5月 1日 至平成22年10月31日	自平成22年11月 1日 至平成23年 4月30日	自平成23年 5月 1日 至平成23年10月31日
営業収益	1,466百万円	1,531百万円	1,520百万円	1,533百万円	1,498百万円
経常利益	466百万円	394百万円	350百万円	408百万円	405百万円
当期純利益	465百万円	394百万円	349百万円	407百万円	404百万円
総資産額	42,245百万円	41,981百万円	41,956百万円	41,925百万円	41,857百万円
純資産額	19,176百万円	19,105百万円	19,060百万円	19,118百万円	19,115百万円
自己資本比率	45.4%	45.5%	45.4%	45.6%	45.7%
1口当たり純資産額	177,593円	176,939円	176,523円	177,056円	177,036円
1口当たり分配金	4,307円	3,653円	3,237円	3,770円	3,749円

運用成績の推移

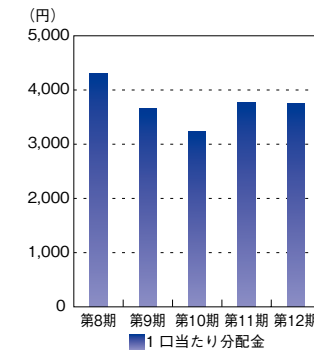
■ 営業収益・当期純利益



■ 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13期（平成24年 4月期）

1口当たり分配金 **3,780円** (注)

第14期（平成24年10月期）

1口当たり分配金 **3,750円** (注)

(注) 第13期・第14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23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。

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

スターツ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12期末時点のポートフォリオ全体76物件2,869室の平均賃料は85,936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(注1)		増減額	増減率
	第11期末	第12期末		
シングルタイプ	67,800円	67,506円	△294円	△0.4%
DINKSタイプ	94,507円	94,780円	273円	0.3%
ファミリータイプ	126,612円	126,340円	△272円	△0.2%
その他(テナント)(注2)	361,812円	375,391円	13,579円	3.8%
全体平均	86,089円	85,936円	△153円	△0.2%

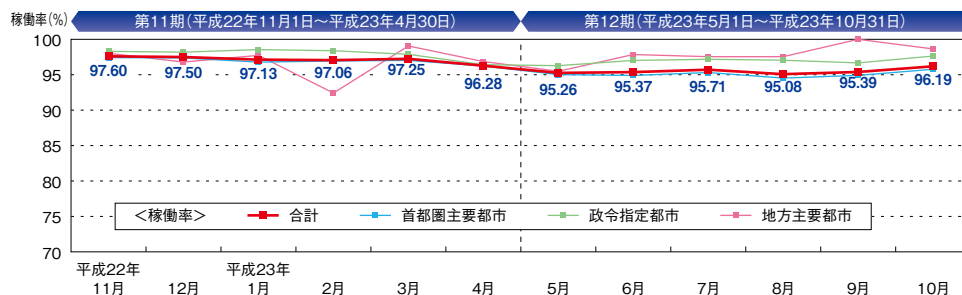
(注1)「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各住戸タイプの戸数の合計で除した数値です。「設定賃料」は、第11期末日及び第12期末日それぞれの時点において、入居中の部屋の賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計と、空室の募集中の賃料・共益費の合計を合算しています。

(注2)「その他(テナント)」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。「その他(テナント)」は、本投資法人の主たる投資対象ではなく、その戸数が限られるため、区画割しての賃貸を行った場合、「平均賃料」に一定の変動が生じます。

安定的に推移する稼働率

本投資法人のポートフォリオ全体の稼働率は、上場来、概ね95%を上回る安定した水準で推移しており、第12期においても、期中を通じて95%を上回る水準で推移しました。

《地域別稼働率の推移》



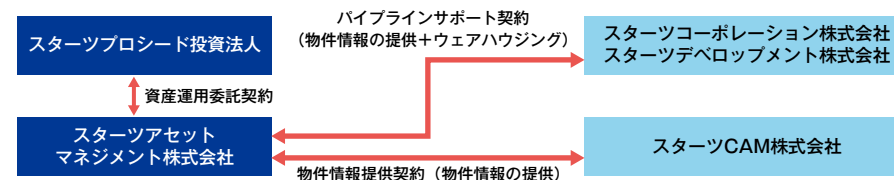
(注)「稼働率」は、上記各月の月末現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

外部成長におけるスターツグループとの協力関係

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株式会社をはじめ、スターツグループの有する豊富な不動産開発手法を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心で快適なライフスタイル

Point1 災害対策マンション

「高床免震システム」(特許番号第3730655号:スターツCAM株式会社)等を採用した免震建物を施工しており、地震時の室内の揺れの緩和、建物の破損の抑制により被害を軽減することができま。



インフラ停止時にも使用可能な「井戸」

Point2 子育て支援マンション

「area soins premium (アリア・ソウン・プレミアム)」は、リビングが見えるキッチンレイアウト、広い浴室、オール電化等、子育てがしやすい間取り、設備により、ミキハウス子育て総研株式会社の評価基準「子育てにやさしい住まいと環境」の80項目を、賃貸住宅としては初めて満たしています。



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(Sherlock II・III)を採用しています。入居者様の鍵紛失時にも鍵本体の交換は不要で迅速な対応が可能です。



Point4 女性の視点で開発したDINKS向けマンション

「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・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しました。



Point5 ペット対応マンション

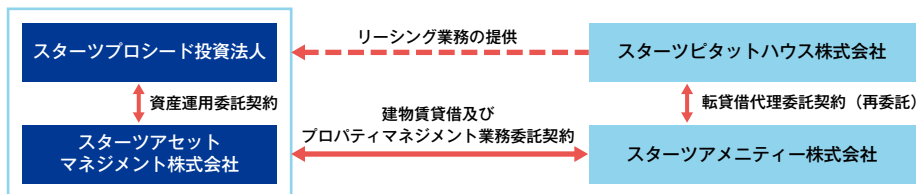
「ARTIER (アルティア)」は、ペット用足洗い場やドッグラン施設を有し、ペットと共に生活するための充実した設備を備えています。



内部成長におけるスターズグループとの協力関係

本投資法人は、スターズ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おり、保有物件のプロパティマネジメント業務をスターズアメニティー株式会社に、リーシング業務をスターズピタットハウス株式会社に、それぞれ委託しています(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ズアメニティー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ズ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。

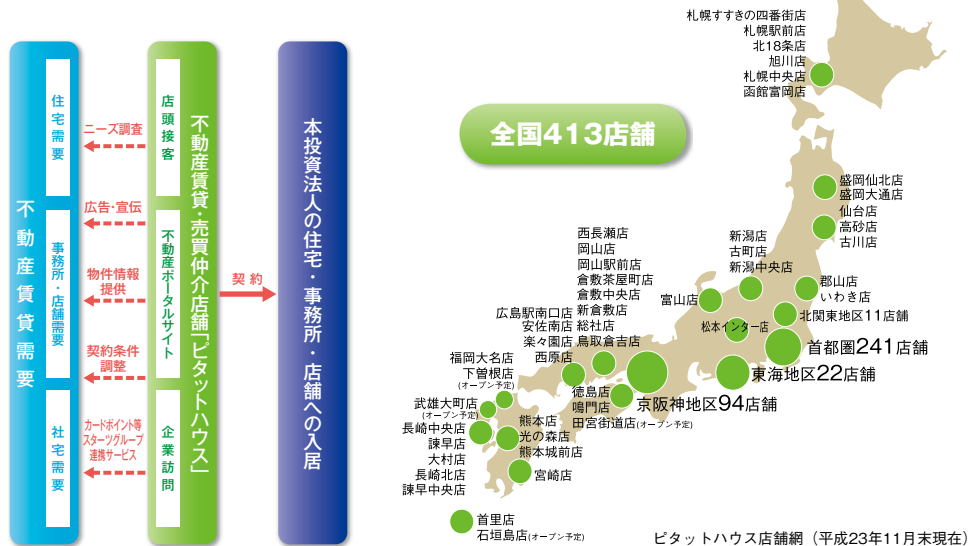


プロパティマネジメント業務を担うスターズアメニティー株式会社

- 住宅管理戸数29万7,195戸と全国第4位（平成23年8月8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
- 各テナントの滞納賃料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

リーシング業務を担うスターズピタットハウス株式会社

- 全国413店舗（平成23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23年11月末実績）の不動産賃貸・売買仲介ポータルサイト
- スターズアメニティー株式会社との緊密な連携により空室期間を短縮



第12期（平成23年10月期）のトピックス

内部成長の事例 物件リニューアル工事の実施

市場競争力の向上のため、事務所テナントの退去に伴い、住居への用途変更工事を行いました。

C-19 プロシード浦安

<p>〈物件概要〉</p> <p>所在地：千葉県浦安市 構造・規模：鉄筋コンクリート造・5階建 竣工年月：平成4年6月</p>	<p>〈実施結果〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺ニーズに即したDINKS向け住居への用途変更 ・約13千円の賃料（共益費込み）アップ ・工事完了後、即入居
---	--

Before

After

白を基調とした配色とデザインで開放感のある空間を演出

店舗アプローチは専用テラスへ

東日本大震災の影響について

本投資法人の運用資産につきましては、人的被害はなく運用状況に重大な影響を及ぼす被害はありませんでした。ただし、以下の物件については、日常修繕費用にて修復可能な軽微な損傷がありました。

被害の状況	物件名
外壁の一部破損	(C-31) プロシード亀戸、(C-56) プロシード篠崎2
外構の一部破損	(C-24) プロシード都立大学2、(C-32) プロシード高田馬場、(C-41) プロシード西新井、(C-44) プロシード中河原
外壁、外構の一部破損	(C-6) プロシード船橋宮本、(C-48) プロシード柏エスト、(C-52) プロシード西川口
外壁、設備の一部破損	(R-2) プロシード水戸、(R-3) プロシード水戸2

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、有利子負債総額（投資法人債発行残高を含みます。）を総資産で除することにより算出します（詳細はP7「上場来の財務状況の推移」をご参照ください。）。

■有利子負債の借入期間の長期化・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すべ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。

財務状況（第12期末時点）

◀借入金金融機関・借入金残高一覧▶

区分	借入先	第12期末残高（千円）
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	2,000,000
	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
	オリックス銀行株式会社	500,000
	短期借入金合計	6,200,000
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	3,061,500(注1)
	株式会社りそな銀行	1,706,250(注1)
	株式会社千葉銀行	975,000(注1)
	株式会社武蔵野銀行	975,000(注1)
	株式会社香川銀行	497,500(注2)
	株式会社あおぞら銀行	2,500,000
	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
	株式会社香川銀行	500,000
	長期借入金合計	13,915,250(注3)
	借入金合計	20,115,250

(注1) 当該借入は、平成24年5月24日を返済期限とするタムローンであり、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比率に応じて返済し、期限日に6,648,850千円を返済します。
 (注2) 当該借入は、平成25年5月24日を返済期限とするタムローンであり、平成23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2,500千円を借入先に返済し、期限日に482,500千円を返済します。
 (注3) 1年内返済予定の長期借入金（6,727,750千円）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12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(注)
	発行額合計	2,000,000

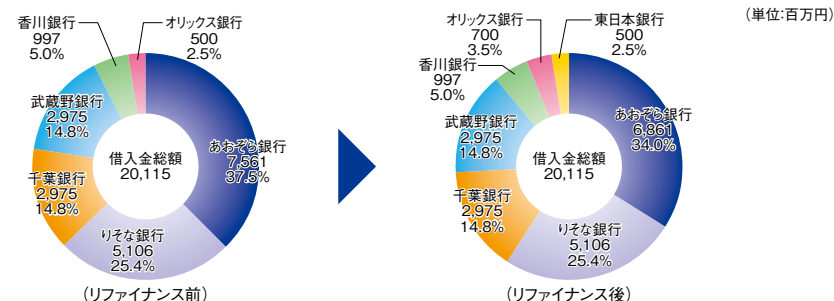
(注) 本劣後投資法人債の償還期限は、平成26年10月30日です。

平成23年11月のリファイナンス

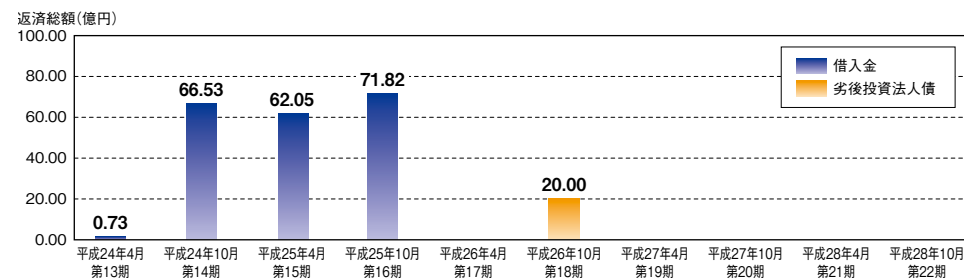
第12期末後の平成23年11月24日に期限を迎えた短期借入金6,200百万円について、リファイナンス（借換）を行いました。

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株式会社東日本銀行の参加を得ることによって調達先が多様化とシェアの分散化を進めました。

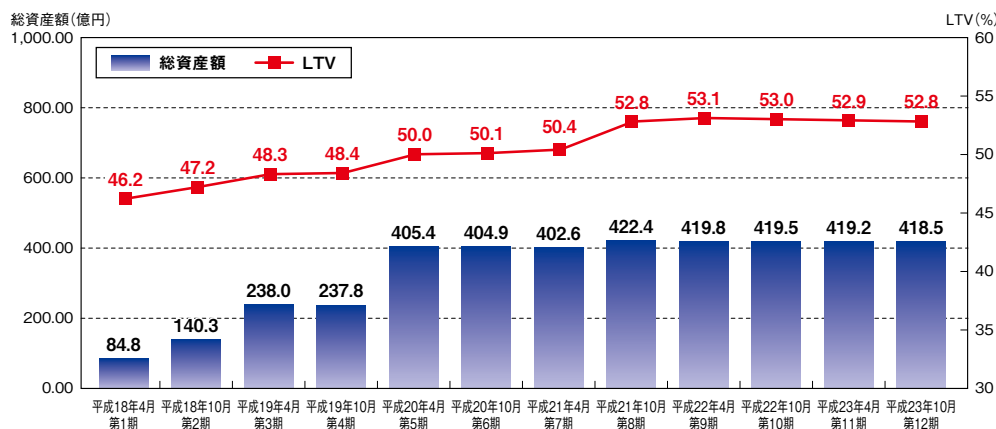
◀リファイナンス後の借入金金融機関・借入負債比率の変動▶



◀リファイナンス後の返済期限の分散状況▶



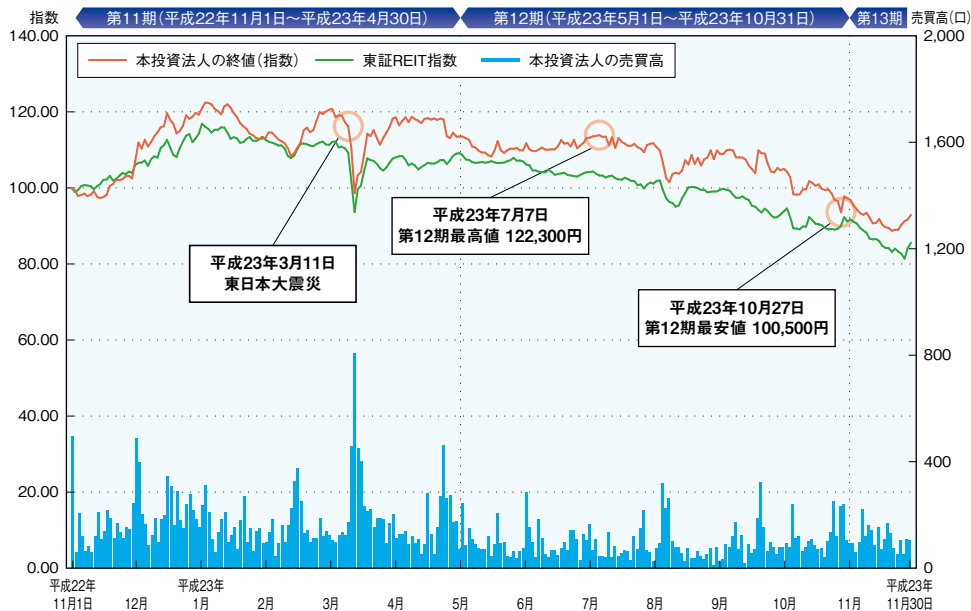
上場来の財務状況の推移



(注) 本グラフ内の「LTV」は、期末有利子負債総額を期末総資産額で除することにより算出しています。

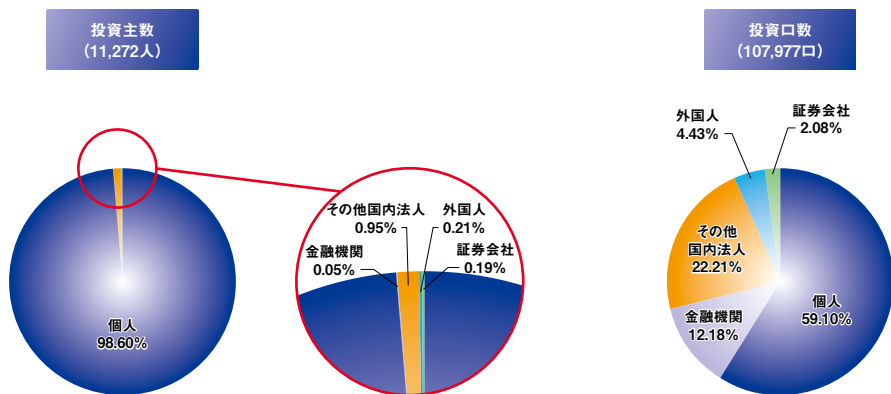
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 本投資法人第11期期首 (平成22年11月1日) の投資口価格終値107,400円及び同日付東証リート指数989.57を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成23年11月30日まで併示しています。

投資主の状況 第12期末 (平成23年10月31日現在)

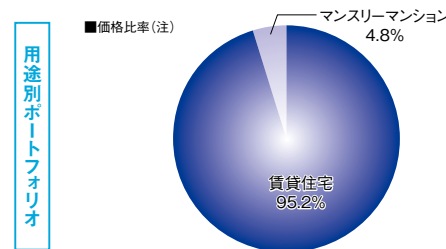


(注) 比率は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

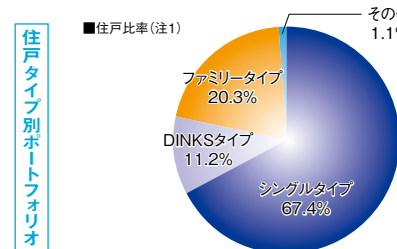
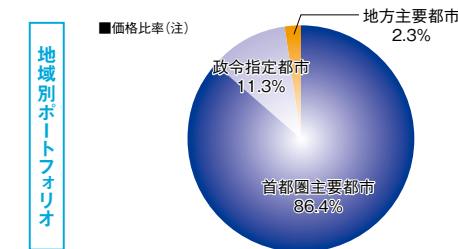
ポートフォリオ情報

ポートフォリオデータ

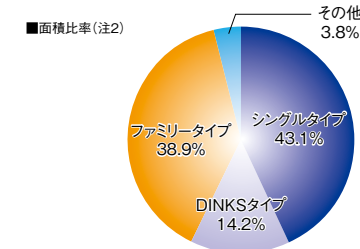
第12期末 (平成23年10月31日現在)	取得価格 38,295,800千円
	物件数 76物件



(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。

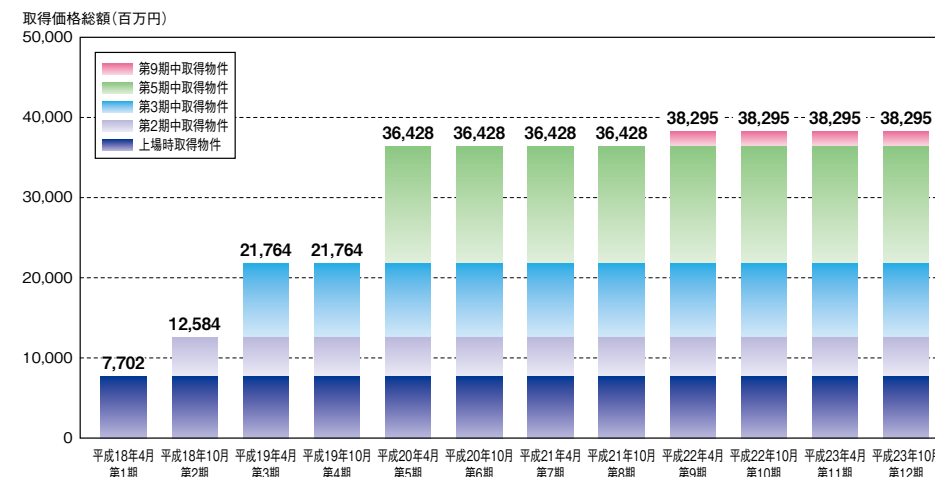


(注1) 「住戸比率」は、住戸数の総数に対する住戸タイプ別の各住戸の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。



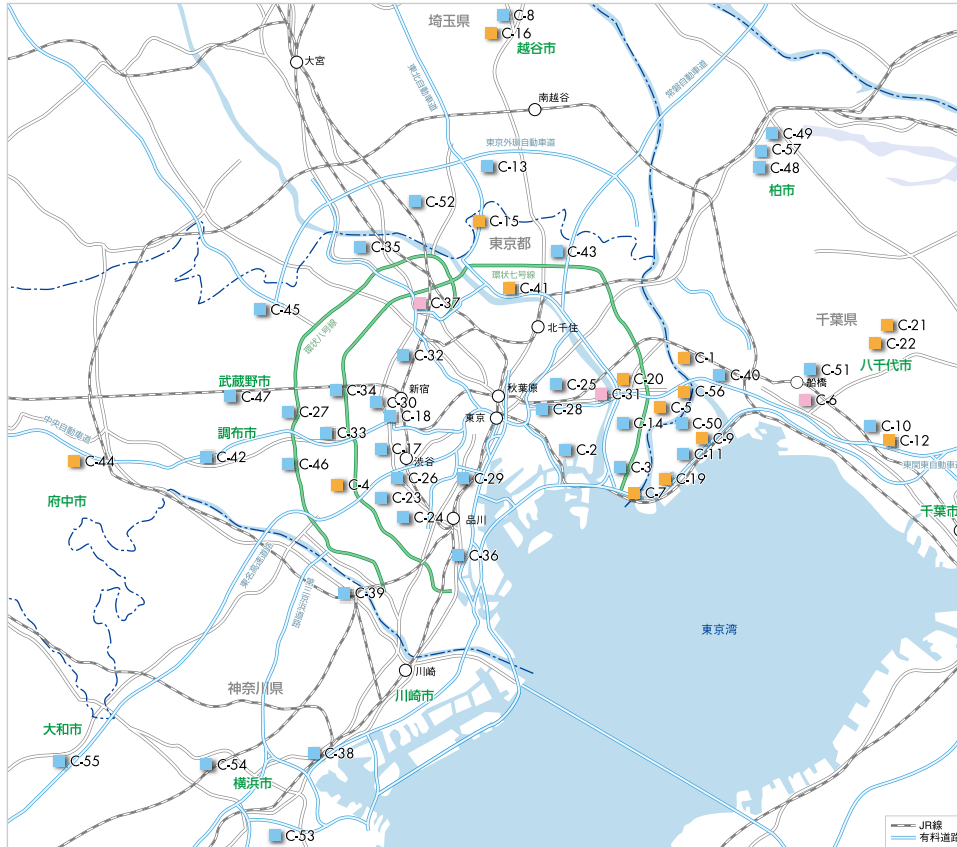
(注2) 「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

資産規模の推移



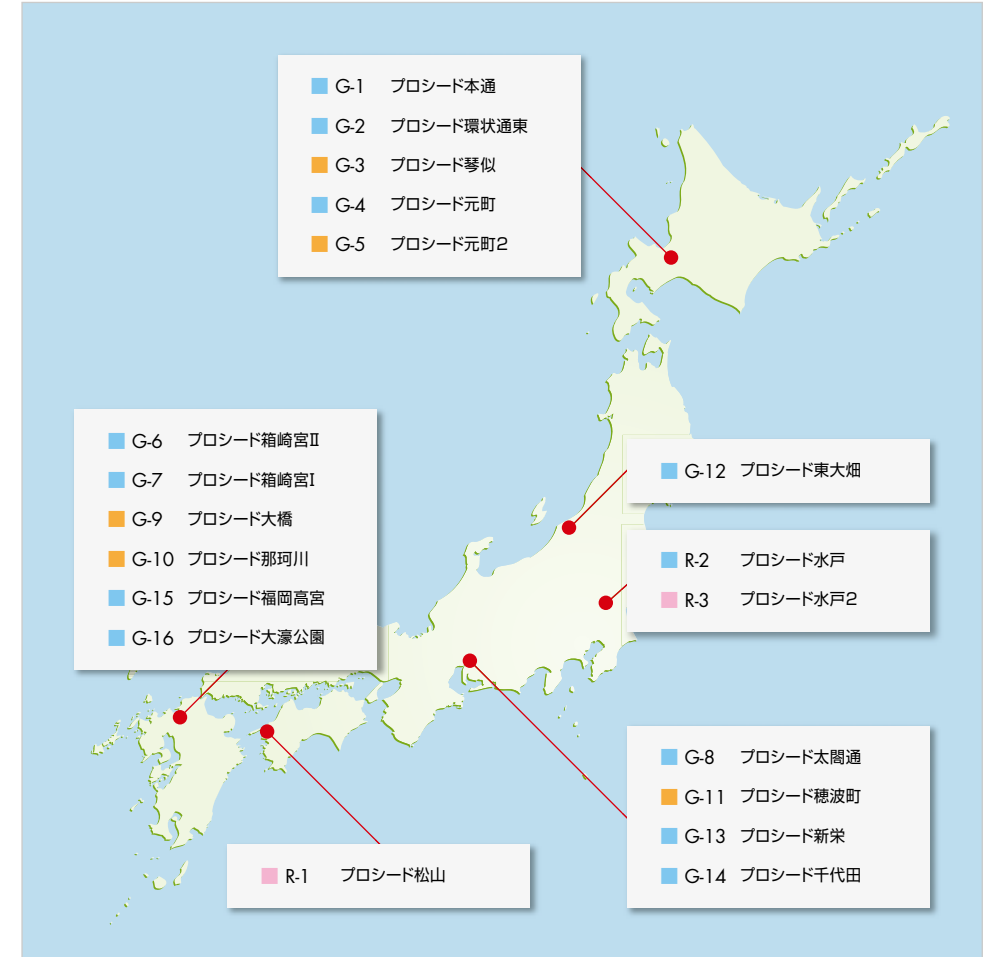
ポートフォリオマップ

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

政令指定都市・地方主要都市



I.投資法人の概要

運用資産一覧

■取得済資産（第12期末時点）

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%)	不動産鑑定評価額(千円)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(注2)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(注3)(%)	PML(%)	竣工年月日(注4)	
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.81	1,041,000	1,079,785	50	41	95.28	15.7	平成9年4月1日	
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.69	693,500	621,253	45	5	100.00	14.3	平成15年1月31日	
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.80	620,000	658,098	57	0	98.26	13.9	平成15年3月1日	
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.45	493,000	568,070	9	8	89.89	14.5	平成2年6月29日	
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.57	634,000	604,254	28	22	92.90	14.3	平成3年6月20日	
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	1.10	424,100	451,583	33	1	92.49	16.5	平成3年6月24日	
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.79	273,300	344,579	16	7	93.22	16.3	平成5年3月12日	
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.68	262,900	275,160	43	10	95.39	12.2	平成3年5月31日	
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.82	276,600	320,153	20	7	94.99	14.5	昭和63年3月15日	
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.73	240,400	295,626	34	3	97.04	12.5	平成1年2月22日	
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.75	255,700	290,460	26	6	92.95	16.7	平成2年2月6日	
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.58	233,000	221,550	22	10	95.45	10.9	平成1年9月24日	
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.54	178,000	205,942	30	14	90.28	14.8	平成5年3月15日	
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.59	194,000	230,388	24	1	87.50	13.2	平成3年10月11日	
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.44	188,000	181,956	15	10	80.00	15.8	平成6年3月10日	
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.23	88,030	86,783	12	4	100.00	14.2	平成3年4月3日	
C-17	プロシード松溝	東京都	937,400	2.45	806,700	931,683	40	6	97.74	11.8	平成17年11月18日	
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	1.30	386,900	502,492	26	0	92.11	13.1	平成17年7月22日	
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.13	448,000	492,286	21	8	100.00	12.2	平成4年6月4日	
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	1.21	485,000	499,468	27	9	94.01	19.2	平成3年3月15日	
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県	383,600	1.00	378,000	393,044	27	32	96.30	9.6	平成9年2月12日	
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県	339,000	0.89	341,000	348,164	24	31	91.67	9.5	平成9年2月12日	
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	2.06	660,500	786,360	37	2	97.37	12.7	平成18年3月13日	
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	2.02	681,100	773,109	36	2	100.00	13.9	平成18年9月7日	
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.89	344,600	339,711	19	0	100.00	14.0	平成18年7月7日	
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	1.22	385,000	482,873	24	1	100.00	14.7	平成15年3月27日	
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	1.19	424,000	470,117	29	1	100.00	12.2	平成16年1月26日	
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	1.16	424,400	458,059	27	5	100.00	13.3	平成15年3月15日	
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	4.01	1,372,000	1,520,769	72	0	100.00	12.9	平成18年2月6日	
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.67	602,000	663,583	50	0	100.00	11.3	平成4年9月24日	
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.89	316,000	372,960	23	0	100.00	14.6	平成6年3月23日	
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.58	224,700	271,756	17	0	100.00	12.1	平成3年10月24日	
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	1.94	701,000	802,924	57	0	100.00	10.1	平成2年8月31日	
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.72	236,000	316,370	20	0	100.00	9.7	平成1年10月2日	
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.74	239,000	306,719	29	0	100.00	13.0	平成3年7月17日	
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	2.47	884,000	1,012,590	59	0	100.00	14.6	平成4年4月13日	
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	1.39	485,000	586,789	30	0	100.00	11.1	平成1年6月15日	
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.63	174,000	276,307	27	0	100.00	18.5	平成3年7月19日	
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.66	592,000	692,282	46	0	100.00	14.2	昭和63年9月12日	
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.80	275,300	308,457	25	3	84.81	8.7	平成16年1月9日	
C-41	プロシード西新井(注5)	東京都	5,172,000	13.51	5,742,000	4,772,052	291	146	97.77	5.8 アルテア棟 オザリア棟 集合所棟 保育所棟	5.8 5.4 11.1 12.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.20	464,200	463,565	26	0	92.88	13.8	平成19年2月17日	
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.41	139,000	173,236	20	2	95.35	14.8	平成3年6月21日	
C-44	プロシード中河原(注6)	東京都	1,141,000	2.98	1,090,000	1,202,589	54	35	93.20	13.5 一番館 二番館	12.0	平成1年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.70	236,000	286,777	29	0	96.55	9.4	平成3年11月26日	

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%)	不動産鑑定評価額(千円)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(注2)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(注3)(%)	PML(%)	竣工年月日(注4)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.76	259,000	309,649	28	0	89.29	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.25	448,000	554,545	47	0	100.00	10.9	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エース	千葉県	732,000	1.91	636,000	752,231	44	5	97.76	11.6	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.80	542,000	707,362	47	0	95.49	11.9	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.86	316,000	331,621	24	3	91.79	12.9	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.39	499,000	553,418	40	0	92.50	14.1	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	2.30	677,000	970,798	104	2	96.15	13.3	平成1年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.44	456,000	630,522	77	0	92.30	18.1	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.93	298,000	380,689	50	4	86.00	13.8	平成3年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.61	174,000	251,845	29	7	97.18	19.4	平成3年4月5日
C-56	プロシード篠崎2	東京都	913,300	2.38	919,000	941,688	35	13	86.96	4.6	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	1.40	551,000	568,393	38	6	90.26	12.7	平成21年5月8日
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.42	31,407,930	33,895,522	2,239	472	95.77		
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	1.01	430,600	387,774	67	37	100.00	12.6	平成1年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.61	260,300	251,919	34	5	100.00	13.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.54	218,800	223,808	28	16	100.00	11.7	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.39	188,600	145,248	35	9	100.00	14.0	平成3年2月20日
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.22	113,300	85,753	19	6	100.00	12.1	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.22	90,600	88,250	19	0	100.00	1.2	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.21	80,700	84,327	19	0	100.00	1.2	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	1.05	379,400	379,319	44	6	93.44	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.54	204,000	214,708	16	16	100.00	2.3	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.39	216,000	154,856	38	21	100.00	0.6	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.72	199,200	266,935	10	8	71.99	12.2	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.14	50,200	61,794	9	4	100.00	10.4	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	2.07	746,100	785,857	77	11	97.51	5.6	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.81	288,000	311,674	30	4	96.78	10.4	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	1.18	366,000	468,648	46	10	93.81	0.7	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	1.18	287,000	483,005	50	8	98.25	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.29	4,118,800	4,393,882	541	161	97.64		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.20	83,000	112,490	17	8	100.00	13.0	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	1.00	368,000	384,822	36	7	100.00	9.7	平成19年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	1.09	405,000	433,733	36	25	96.74	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.29	856,000	931,046	89	40	98.64		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.00	36,382,730	39,220,451	2,869	673	96.19	7.1(注7)	

(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3)「稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。
(注4)「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5) (C-41) プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また (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6) (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7) 新たに取得した (C-56) プロシード篠崎2、(C-57) プロシード柏トロワ、(R-3) プロシード水戸2を除く、73物件のポートフォリオPMLが7.1%となっています。
(注8) 全物件において、地震保険に加入しています。

主な運用資産

C-24 プロシード都立大学2

所在地:東京都目黒区



C-25 プロシード本所吾妻橋

所在地:東京都墨田区



C-4 プロシード三軒茶屋

所在地:東京都世田谷区



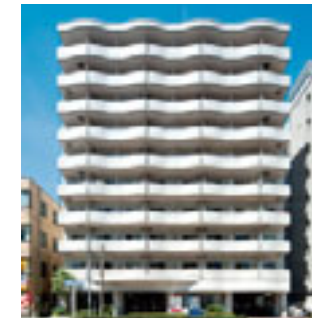
C-1 プロシード市川

所在地:千葉県市川市



C-52 プロシード西川口

所在地:埼玉県川口市



C-41 プロシード西新井

所在地:東京都足立区



C-49 プロシード柏ノール

所在地:千葉県柏市



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



G-8 プロシード太閤通

所在地:愛知県名古屋市中区



G-13 プロシード新栄

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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		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	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
営業収益	百万円	1,466	1,531	1,520	1,533	1,498
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,466)	(1,531)	(1,520)	(1,533)	(1,498)
営業費用	百万円	730	792	810	826	809
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(572)	(621)	(637)	(649)	(634)
営業利益	百万円	735	739	710	707	688
経常利益	百万円	466	394	350	408	405
当期純利益(a)	百万円	465	394	349	407	404
総資産額(b)	百万円	42,245	41,981	41,956	41,925	41,857
純資産額(c)	百万円	19,176	19,105	19,060	19,118	19,115
出資総額	百万円	18,710	18,710	18,710	18,710	18,710
発行済投資口数(d)	口	107,977	107,977	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	177,593	176,939	176,523	177,056	177,036
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,306	3,652	3,236	3,770	3,749
分配金総額(e)	百万円	465	394	349	407	404
1口当たり分配金(e) / (d)	円	4,307	3,653	3,237	3,770	3,749
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,307)	(3,653)	(3,237)	(3,770)	(3,749)
(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)	%	1.1 (2.2)	0.9 (1.9)	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)
自己資本利益率(注3)	%	2.4 (4.8)	2.1 (4.2)	1.8 (3.6)	2.1 (4.3)	2.1 (4.2)
自己資本比率(c) / (b)	%	45.4	45.5	45.4	45.6	45.7
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	73	76	76	76	76
総賃貸可能戸数(注4)	戸	2,758	2,867	2,868	2,869	2,869
総賃貸可能面積	m ²	96,002.61	100,681.16	100,680.51	100,680.51	100,680.51
期末稼働率(注4)	%	96.6	96.2	97.5	96.3	96.2
減価償却費	百万円	264	279	288	291	294
資本的支出額	百万円	60	147	125	96	97
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,157	1,189	1,172	1,176	1,158
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,828	6,295	5,962	6,485	6,491
FFO倍率(注3)	倍	6.9	7.3	8.7	9.4	8.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	5.9	4.6	4.5	5.0	5.0
金利償却前当期純利益	百万円	879	863	821	875	874
支払利息	百万円	150	188	183	176	174
有利子負債総額	百万円	22,290	22,290	22,255	22,186	22,115
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	52.8	53.1	53.0	52.9	52.8
運用日数	日	184	181	184	181	184

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。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日に投資金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、それともなうて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「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41,857百万円、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、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所の事故等の影響により、生産及び輸出の減少や個人消費の低迷等、厳しい状況にありましたが、7-9月期には、サプライチェーンの復旧・進展や消費者マインドの改善等を受けて、想定以上のペースでの回復をみせました。しかし、それ以降は、薄型テレビ及び節電関連商品等の特需の一巡、世界経済の減速の顕在化、円高の急速な進行等により、生産・輸出・個人消費ともに回復ペースが鈍化し、実体経済は先行き不透明な状況で推移しました。

不動産売買・流通市場については、東日本大震災直後、取引が停滞しましたが、投資対象不動産への被害が限定的であったこと等により、東日本大震災による一時的な停滞を脱し、回復傾向に向かいました。しかしながら、経済の先行きに対する不透明感から、取引そのものは活性化するまでに至りませんでした。

賃貸住宅市場については、賃料水準を見ると、一部で前年並みの下落幅の地域があったものの、全国的には前年に比べ下落幅がやや縮小しました。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、東日本大震災による大きな影響はなく、当期を通じて比較的安定した需要が見られ、賃料水準については、前年に比べ下落幅が縮小し、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、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セットマネジメント株式会社(注)との間で緊密な連携を図り、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、事務所テナントの退去に伴い、市場競争力の向上を目的に、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。その他の施策としては、運用資産についての各種賃貸事業費用の見直し等を細部にわたって実施し、経費削減に努めました。

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95%台で推移し、前期水準を若干下回ったものの、期末稼働率は96.2%と前期末の96.3%とほぼ同水準になりました。なお、期中の稼働率の低下により、営業収益は平成23年6月14日付「平成23年4月期決算短信」にて開示した予想(以下「予想」といいます。)に比べ22百万円の減収となりましたが、上記の経費削減効果が実り、営業利益は予想に比べ9百万円の増益となりました。

なお、東日本大震災による本投資法人の運用資産への被害は、日常修繕費用にて修復可能な軽微なものに留まり、当期の損益への影響はありませんでした。

(注) 本投資法人は、プロパティマネジメント業務を行う同業他社との比較等、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、スタートアップアセットマネジメント株式会社にてプロパティマネジメント業務を委託しています。

(3) 資金調達状況

当期は、平成23年5月24日に返済期限の到来した長期借入金6,700百万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6,727百万円、長期借入金は7,187百万円、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1,498百万円、営業利益688百万円、経常利益405百万円、当期純利益404百万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3,749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3期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成21年10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
最 高	105,000円	99,000円	115,900円 (115,500円)	131,500円	122,300円
最 低	70,900円	78,000円	94,800円 (85,700円)	104,500円	100,500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期以前は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3,749円となりました。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	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	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
当期末処分利益総額	465,111千円	394,489千円	349,542千円	407,125千円	404,901千円
利益留保額	55千円	49千円	21千円	52千円	95千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	465,056千円 (4,307円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	465,056千円 (4,307円)	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)
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、東京電力福島第一原子力発電所の事故、それに伴う電力不足問題が解決していないことに加え、欧州債務危機の深刻化やアジア新興国経済の減速、円高の進行等の景気下振れリスクの懸念があり、引き続き動向を注視していく必要があると思われます。しかしながら、家計部門は力強さを欠くものの底堅く、住宅投資や設備投資、公共投資等の復興需要の本格化と相まって景気の緩やかな持ち直し傾向が持続していくものと期待されます。
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て落ち着きを増し、中でも収益が安定的な賃貸住宅の売買取引は活性化してきています。もっとも、世界経済の行方は依然、不透明な状況であり、引き続き市場の変化を注視しつつ、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に情報収集・分析を行います。
賃貸住宅市場については、東京都区部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、賃料水準は底堅く推移するものと考えています。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」における賃料水準についても、安定的に推移していくものと思われます。

(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ロード株式会社との緊密な業務連携を基盤に、以下のような施策により、運用資産の収益・稼働率の向上を図ります。
リーシング業務については、スタートアップロード株式会社を通じて、スタートアップロード株式会社(注)に再委託してありますが、同社の地域密着型の不動産営業店舗「ピタットハウス」の各店舗に蓄積されている、営業エリアの賃貸住宅市場の特性、競合物件の賃料水準及び入居状況等についての情報を活用して、各エリアの市場ニーズ・動向に即応したきめ細やかな運用に努めます。また、空室の賃料・募集条件については、緊密に協議・調整を行い、広告宣伝費用を有効に活用しながら、空室期間の短縮化を目指します。さらに、市場競争力の向上を目的とした設備の新設・交換、改修工事や事務所・店舗テナントの退去に際し、周辺ニーズを検証の上、住居への用途変更・区画分割等のリノベーション工事を機動的に実施し、より快適な居住環境を創造するとともに、賃料収入の向上を目指します。
その他の施策としては、運用資産の定期保守の水準は保持しつつ、清掃費用(ごみ収集費用等)、植栽剪定費用、修繕・定期保守コストの徹底した見直しにより経費削減を目指します。
入居者サービス向上の面では、物件の共用部清掃、集合ポストの整理、入居者の鍵遺失等のトラブル・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ロード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ロード株式会社との効果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判断し、スタートアップロード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、返済期限の長期化・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23年11月24日に期限を迎えたタームローンD(株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行及びオリックス銀行株式会社からの短期借入金6,200百万円)の返済に充当するために、以下のとおりタームローンG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、タームローンDの既存の借入先に加えて株式会社東日本銀行の参加を得ることによって調達先が多様化とシェアの分散化を進め、財務状況をより安定的なものとすることを目指しました。

タームローンG(期間1年・変動金利)	
借入先	株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、オリックス銀行株式会社、株式会社東日本銀行
借入金額	6,200百万円
借入実行日	平成23年11月24日
返済期日	平成24年11月22日
金利(注1)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
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23年11月21日付でタームローンGについて金銭消費貸借契約を締結しました。
元本返済方法(注2)(注3)	期限一括返済
担保の有無(注3)	有担保
保証の有無	無保証

- (注1)・利払日は、平成24年2月末日を初回として、以降5月、8月の各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。

(注2) 上表の借入に関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が充足された場合、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3) 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	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	平成23年4月30日現在	平成23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	12,722人	12,772人	11,857人	11,409人	11,272人

2. 投資口に関する事項

平成23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)	5,814	5.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,350	4.02
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	2,503	2.31
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,964	1.81
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	1,413	1.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	811	0.75
野村証券株式会社	631	0.58
マネックス証券株式会社	535	0.49
外川 守人	446	0.41
井口 一弘	400	0.37
佐藤 賢一	377	0.34
高田 恵子	370	0.34
金澤 賢一郎	338	0.31
高田 治	310	0.28
桑原 信一	296	0.27
パークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
白石 進一	267	0.24
カブドットコム証券株式会社	265	0.24
神林 忠弘	215	0.19
合計	43,048	39.86

(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23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。

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	—	6,180

(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23年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	スタートアッププロシード投資法人
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理に関する事務、投資主名簿等の管理に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営に関する事務)	スタートアッププロシード投資法人
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社リそな銀行

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11期 (平成23年4月30日現在)		第12期 (平成23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	34,042,277	81.2	33,895,522	81.0
	政令指定都市	4,433,351	10.6	4,393,882	10.5
	地方主要都市	941,907	2.2	931,046	2.2
小計		39,417,536	94.0	39,220,451	93.7
預金・その他の資産		2,507,909	6.0	2,637,408	6.3
資産総額計		41,925,446	100.0	41,857,859	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23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	4,772,052	19,890.60	19,446.23	97.77%	19.5	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,520,769	1,500.57	1,500.57	100.00%	2.7	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,202,589	3,061.94	2,853.77	93.20%	2.8	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,079,785	3,322.17	3,165.30	95.28%	3.1	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,012,590	961.88	961.88	100.00%	1.7	共同住宅
C-52	プロシード西川口	970,798	1,630.24	1,567.44	96.15%	2.0	共同住宅
C-56	プロシード篠崎2	941,688	2,134.07	1,855.89	86.96%	1.9	共同住宅
C-17	プロシード松濤	931,683	890.22	870.09	97.74%	1.8	共同住宅
C-33	プロシード新高円寺	802,924	1,040.24	1,040.24	100.00%	1.5	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	786,360	808.65	787.37	97.37%	1.4	共同住宅
合計		14,021,242	35,240.58	34,048.78	96.62%	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23年10月31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	1,041,000	1,079,785
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	693,500	621,253
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	620,000	658,098
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	493,000	568,070
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	634,000	604,254
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	424,100	451,583
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	273,300	344,579
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	262,900	275,160
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	276,600	320,153
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	240,400	295,626
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	255,700	290,460
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	233,000	221,550
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	178,000	205,942
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	194,000	230,388
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	188,000	181,956
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	88,036	86,783
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	806,700	931,683
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	386,900	502,492
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	448,000	492,286
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	485,000	499,468
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	393,044
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	348,164
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	660,500	786,360
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	773,109
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	344,600	339,711
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	385,000	482,873
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	424,000	470,117
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	424,400	458,059
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	1,372,000	1,520,769
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	663,583
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九丁目5番13号	信託受益権	853.98	316,000	372,960
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	224,700	271,756
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀の内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	701,000	802,924
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	236,000	316,370
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	239,000	306,719
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	1,012,590
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	485,000	586,789
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	276,307
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	692,282
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	275,300	308,457
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	5,742,000	4,772,052
C-42	プロシード調布	東京都調布市市布田一丁目28番4号	信託受益権	764.48	464,200	463,565
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	139,000	173,236
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	1,090,000	1,202,589
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	236,000	286,777
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	259,000	309,649
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	448,000	554,545

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	636,000	752,231
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	542,000	707,362
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	316,000	331,621
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	499,000	553,418
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	677,000	970,798
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	456,000	630,522
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	298,000	380,689
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	251,845
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	919,000	941,688
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	551,000	568,393
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	430,600	387,774
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	260,300	251,919
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	218,800	223,808
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	188,600	145,248
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	113,300	85,753
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	90,600	88,250
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	80,700	84,327
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	379,400	379,319
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	204,000	214,708
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	216,000	154,856
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	199,200	266,935
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	50,200	61,794
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	746,100	785,857
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	288,000	311,674
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	信託受益権	1,312.29	366,000	468,648
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	287,000	483,005
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	83,000	112,490
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	368,000	384,822
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	405,000	433,733
合計				100,680.51	36,382,730	39,220,451

(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」にもとづき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額（平成23年10月31日を価格時点とした収益還元法にもと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11期（平成23年4月30日現在）				第12期（平成23年10月31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	49	98.07	46,434	3.0	48	95.28	46,214	3.1
C-2	プロシード東陽町	45	100.00	23,181	1.5	45	100.00	23,151	1.5
C-3	プロシード葛西	57	100.00	27,923	1.8	56	98.26	25,400	1.7
C-4	プロシード三軒茶屋	8	89.89	18,809	1.2	8	89.89	17,198	1.1
C-5	プロシード瑞江	28	100.00	27,844	1.8	26	92.90	26,982	1.8
C-6	プロシード船橋宮本	32	97.52	21,901	1.4	30	92.49	22,090	1.5
C-7	プロシード南葛西	13	82.85	13,923	0.9	15	93.22	11,948	0.8
C-8	プロシードせんげん台	42	97.68	15,416	1.0	41	95.39	14,954	1.0
C-9	プロシード行徳	18	89.98	14,074	0.9	19	94.99	12,686	0.8
C-10	プロシード幕張本郷	32	94.08	12,464	0.8	33	97.04	11,892	0.8
C-11	プロシード南行徳	24	90.23	12,695	0.8	24	92.95	13,604	0.9

物件番号	物件名	第11期（平成23年4月30日現在）				第12期（平成23年10月31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	95.45	10,625	0.7	21	95.45	10,756	0.7
C-13	プロシード東川口	28	93.52	10,079	0.7	27	90.28	9,399	0.6
C-14	プロシード船堀	23	95.83	9,606	0.6	21	87.50	8,836	0.6
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.00	8,743	0.6	12	80.00	7,663	0.5
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.00	5,495	0.4	12	100.00	5,398	0.4
C-17	プロシード松濤	38	95.44	25,646	1.7	39	97.74	26,372	1.8
C-18	プロシード参宮橋	24	92.09	14,646	1.0	24	92.11	13,399	0.9
C-19	プロシード浦安	20	96.33	21,499	1.4	21	100.00	19,158	1.3
C-20	プロシード新小岩	23	85.31	22,409	1.5	25	94.01	21,722	1.4
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	26	96.30	19,168	1.2	26	96.30	17,967	1.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	23	95.83	17,216	1.1	22	91.67	16,304	1.1
C-23	プロシード都立大学	35	94.74	21,724	1.4	36	97.37	21,515	1.4
C-24	プロシード都立大学2	36	100.00	21,489	1.4	36	100.00	21,498	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	0.8
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.00	12,231	0.8	24	100.00	12,244	0.8
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.00	13,832	0.9	29	100.00	13,834	0.9
C-28	プロシード兩國	27	100.00	14,843	1.0	27	100.00	14,855	1.0
C-29	プロシード三田	72	100.00	40,939	2.7	72	100.00	40,937	2.7
C-30	プロシード中野新橋	50	100.00	20,078	1.3	50	100.00	20,018	1.3
C-31	プロシード亀戸	23	100.00	10,977	0.7	23	100.00	10,962	0.7
C-32	プロシード高田馬場	17	100.00	7,634	0.5	17	100.00	7,631	0.5
C-33	プロシード新高円寺	57	100.00	23,112	1.5	57	100.00	23,139	1.5
C-34	プロシード高円寺南	20	100.00	8,299	0.5	20	100.00	8,298	0.6
C-35	プロシード蓮根	29	100.00	9,357	0.6	29	100.00	9,361	0.6
C-36	プロシード大井町	59	100.00	25,170	1.6	59	100.00	25,170	1.7
C-37	プロシード十条	30	100.00	16,423	1.1	30	100.00	16,533	1.1
C-38	プロシード白楽	27	100.00	8,647	0.6	27	100.00	8,673	0.6
C-39	プロシード新丸子	46	100.00	17,477	1.1	46	100.00	17,511	1.2
C-40	プロシード本八幡	23	93.01	12,372	0.8	21	84.81	11,044	0.7
C-41	プロシード西新井	284	97.81	292,963	19.1	284	97.77	291,713	19.5
C-42	プロシード調布	25	96.56	18,260	1.2	24	92.88	16,724	1.1
C-43	プロシードTX六町	18	90.80	6,988	0.5	19	95.35	6,617	0.4
C-44	プロシード中河原	49	92.51	43,516	2.8	50	93.20	41,688	2.8
C-45	プロシード大泉学園	27	93.10	9,855	0.6	28	96.55	9,472	0.6
C-46	プロシード千歳烏山	28	100.00	10,496	0.7	25	89.29	10,024	0.7
C-47	プロシード三鷹	47	100.00	16,245	1.1	47	100.00	16,266	1.1
C-48	プロシード柏エースト	36	81.81	23,463	1.5	43	97.76	22,316	1.5
C-49	プロシード柏ノール	44	93.67	21,965	1.4	45	95.49	20,898	1.4
C-50	プロシード行徳駅前	23	95.71	11,543	0.8	22	91.79	11,823	0.8
C-51	プロシード船橋本町	39	97.49	20,064	1.3	37	92.50	18,952	1.3
C-52	プロシード西川口	100	96.16	31,771	2.1	100	96.15	29,822	2.0
C-53	プロシード弘明寺	75	97.48	23,038	1.5	71	92.30	21,581	1.4
C-54	プロシード鶴ヶ峰	47	94.00	14,457	0.9	43	86.00	13,188	0.9
C-55	プロシード相模大塚	29	100.00	9,326	0.6	28	97.18	9,122	0.6
C-56	プロシード篠崎2	33	88.41	29,035	1.9	32	86.96	28,168	1.9
C-57	プロシード柏トロワ	36	95.13	20,771	1.4	34	90.26	20,990	1.4
G-1	プロシード本通	67	100.00	20,106	1.3	67	100.00	20,131	1.3
G-2	プロシード環状通東	34	100.00	11,348	0.7	34	100.00	11,346	0.8

物件番号	物件名	第11期（平成23年4月30日現在）				第12期（平成23年10月31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	100.00	10,845	0.7	28	100.00	10,830	0.7
G-4	プロシード元町	35	100.00	8,912	0.6	35	100.00	8,925	0.6
G-5	プロシード元町2	19	100.00	5,327	0.3	19	100.00	5,341	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	3,932	0.3	19	100.00	3,924	0.3
G-8	プロシード太閤通	44	100.00	17,183	1.1	41	93.44	17,219	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	10,152	0.7	38	100.00	10,142	0.7
G-11	プロシード穂波町	8	81.51	8,177	0.5	8	71.99	7,314	0.5
G-12	プロシード東大畑	8	87.05	3,220	0.2	9	100.00	3,258	0.2
G-13	プロシード新栄	65	84.74	32,594	2.1	75	97.51	30,137	2.0
G-14	プロシード千代田	26	86.51	14,297	0.9	29	96.78	13,529	0.9
G-15	プロシード福岡高宮	44	96.22	17,476	1.1	43	93.81	17,395	1.2
G-16	プロシード大濠公園	49	98.25	14,024	0.9	49	98.25	14,654	1.0
R-1	プロシード松山	16	94.17	5,694	0.4	17	100.00	5,336	0.4
R-2	プロシード水戸	35	97.47	17,940	1.2	36	100.00	18,130	1.2
R-3	プロシード水戸2	35	97.67	19,318	1.3	35	96.74	19,731	1.3
合 計		2,769	96.28	1,533,950	100.0	2,766	96.19	1,498,250	100.0

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

(注2)「対賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合をいい、小数点第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23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 3 月	32,550	-	-
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 3 月	30,450	-	-
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 9 月 至 平成23年12月	28,350	-	-
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 1 月 至 平成24年 2 月	22,050	-	-
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 2 月 至 平成24年 4 月	21,000	-	-
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	14,700	-	-
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	4階一部リノベーション工事	自 平成23年 9 月 至 平成23年11月	6,300	-	-

(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12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97,449千円であり、当期費用に区分された修繕費40,868千円と合わせて138,318千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)
プロシード十条 (東京都北区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 5 月 至 平成23年 8 月	28,419
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 5 月 至 平成23年 7 月	21,686
プロシード浦安 (千葉県浦安市)	1階一部リノベーション工事	自 平成23年 7 月 至 平成23年 9 月	7,518
その他			39,824
合 計			97,449

(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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間	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	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
当期首積立金残高	56,615	52,958	103	30,247	97,452
当期積立額	25,009	72,810	118,658	130,522	70,359
当期積立金取崩額	28,666	125,665	88,515	63,316	63,683
次期繰越額	52,958	103	30,247	97,452	104,128

(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11期	第12期
	自平成22年11月 1 日 至平成23年 4 月30日	自平成23年 5 月 1 日 至平成23年10月31日
(a) 資産運用報酬	106,265	107,678
(b) 資産保管報酬	7,064	7,059
(c) 一般事務委託報酬	20,224	18,906
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他の費用	40,782	39,352
合 計	176,737	175,397

2. 借入状況

平成23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	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	平成22年11月24日	2,000,000	2,000,000	1.03880	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	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					
	オリックス銀行株式会社		500,000	500,000					
小 計			6,200,000	6,200,000					
長期借入金 (注5)	株式会社あおぞら銀行	平成21年11月24日	3,092,900	3,061,500	1.78880	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		1,723,750	1,706,205					
	株式会社千葉銀行		985,000	975,000					
	株式会社武蔵野銀行		985,000	975,000					
	株式会社香川銀行	平成22年11月24日	500,000	497,500	1.78880	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	平成21年11月24日	3,000,000	-	1.54000	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	-					
	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	平成23年5月24日	-	2,500,000	1.43863	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						
株式会社千葉銀行	-		1,000,000						
株式会社武蔵野銀行	-		1,000,000						
株式会社香川銀行		-	500,000						
小 計			13,986,650	13,915,250					
合 計			20,186,650	20,115,250					

(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 (6,727,750千円) 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23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	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	2.74542	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	47,931	スタートアップアメンティエ株式会社	47,931	100.0
修繕費	42,695	スタートアップアメンティエ株式会社	42,591	99.8
保守点検費	54,707	スタートアップアメンティエ株式会社	54,707	100.0
広告宣伝費	1,721	スタートアップアメンティエ株式会社	1,721	100.0
更新手数料	7,504	スタートアップアメンティエ株式会社	7,504	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28,064千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4月30日)	当期 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	866,136	989,037
信託現金及び信託預金 ※1	1,054,635	1,057,721
営業未収入金	17,402	14,379
前払費用	122,712	111,677
繰延税金資産	20	20
その他	342	456
流動資産合計	2,061,250	2,173,293
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,430,684	20,509,714
減価償却累計額	△ 1,999,282	△ 2,263,998
信託建物(純額) ※1	18,431,401	18,245,715
信託構築物	805,348	808,286
減価償却累計額	△ 168,310	△ 192,400
信託構築物(純額) ※1	637,038	615,885
信託工具、器具及び備品	82,146	97,628
減価償却累計額	△ 19,014	△ 24,742
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	63,132	72,886
信託土地 ※1	20,285,963	20,285,963
有形固定資産合計	39,417,536	39,220,451
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	410,124
長期前払費用	11,774	30,180
その他	3,922	4,558
投資その他の資産合計	435,820	454,862
固定資産合計	39,853,356	39,675,313
繰延資産		
投資法人債発行費	10,838	9,252
繰延資産合計	10,838	9,252
資産合計	41,925,446	41,857,859

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成23年4月30日)	当期 (平成23年10月31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	6,845,300	6,727,750
営業未払金	27,065	42,697
未払金	101,522	104,166
未払費用	50,939	49,613
未払法人税等	982	988
未払消費税等	2,298	1,972
前受金	884	1,476
その他	954	65
流動負債合計	13,229,947	13,128,728
固定負債		
長期借入金 ※1	7,141,350	7,187,500
投資法人債	2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	436,108	425,814
固定負債合計	9,577,458	9,613,314
負債合計	22,807,405	22,742,043
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(△)	407,125	404,901
剰余金合計	407,125	404,901
投資主資本合計	19,118,040	19,115,816
純資産合計 ※2	19,118,040	19,115,816
負債純資産合計	41,925,446	41,857,859

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1,533,950	1,498,250
営業収益合計	1,533,950	1,498,250
営業費用		
貸貸事業費用	※ 649,263	634,282
資産運用報酬	106,265	107,678
資産保管手数料	7,064	7,059
一般事務委託手数料	20,224	18,906
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	40,782	39,352
営業費用合計	826,001	809,680
営業利益	707,948	688,570
営業外収益		
受取利息	182	186
受取保険金	2,426	7,738
未払分配戻入	1,296	3,304
営業外収益合計	3,904	11,230
営業外費用		
支払利息	148,307	146,820
投資法人債利息	28,124	28,064
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
融資関連費用	106,412	95,756
その他	19,302	21,698
営業外費用合計	303,732	293,925
経常利益	408,120	405,874
税引前当期純利益	408,120	405,874
法人税、住民税及び事業税	1,018	1,025
法人税等調整額	△ 2	△ 0
法人税等合計	1,016	1,024
当期純利益	407,103	404,849
前期繰越利益	21	52
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	407,125	404,901

投資主資本等変動計算書

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31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	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	407,125	404,901
剰余金合計		
当期首残高	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	407,125	404,901
投資主資本合計		
当期首残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816
純資産合計		
当期首残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816

〔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22年11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23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 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 8～64年 信託構築物 10～45年 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②長期前払費用 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、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す。	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。
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

〔追加情報〕

項目	前期（ご参考） （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）
1. 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準	該当事項はありません。	当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号平成21年12月4日）を適用しています。

項目	前期（ご参考） （自平成22年11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）
2. 固定資産税等の処理方法	該当事項はありません。	従来、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したが、費用の期間配分をより適正に行うために、当期より、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し、各期毎に分割納付回数の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に変更しています。この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が14,411千円増加しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （平成23年4月30日）	当期 （平成23年10月31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。 <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,054,635</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>18,431,401</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>637,038</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>63,132</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>20,285,963</td></tr> <tr><td>合計</td><td>40,472,171</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>6,200,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>6,845,300</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>7,141,350</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,186,650</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,054,635	信託建物	18,431,401	信託構築物	637,038	信託工具、器具及び備品	63,132	信託土地	20,285,963	合計	40,472,171	短期借入金	6,200,000	1年内返済予定の長期借入金	6,845,300	長期借入金	7,141,350	合計	20,186,650	※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。 <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,057,721</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>18,245,715</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>615,885</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>72,886</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>20,285,963</td></tr> <tr><td>合計</td><td>40,278,172</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table border="1"> <tr><td>短期借入金</td><td>6,200,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>6,727,750</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>7,187,500</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,115,250</td></tr> </table>	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	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
信託現金及び信託預金	1,054,635																																								
信託建物	18,431,401																																								
信託構築物	637,038																																								
信託工具、器具及び備品	63,132																																								
信託土地	20,285,963																																								
合計	40,472,171																																								
短期借入金	6,200,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	6,845,300																																								
長期借入金	7,141,350																																								
合計	20,186,650																																								
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																																								
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																																								
※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22年11月1日 至平成23年4月30日）	当期 （自平成23年5月1日 至平成23年10月31日）																																																																																
※不動産賃貸事業損益の内訳 <table border="1"> <tr><td>不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>1,354,754</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>62,377</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>43,599</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>2,262</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>70,957</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,533,950</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>102,335</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>35,348</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>90,235</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>28,685</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>24,711</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>8,588</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>291,584</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>67,774</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>649,263</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>不動産賃貸事業損益（A-B）</td><td>884,686</td></tr> </table>	不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料	1,354,754	共益費	62,377	駐車場収入	43,599	付帯収入	2,262	その他賃料収入	70,957	不動産賃貸事業収益合計	1,533,950	不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	102,335	修繕費	35,348	公租公課	90,235	信託報酬	28,685	水道光熱費	24,711	損害保険料	8,588	減価償却費	291,584	その他賃貸事業費用	67,774	不動産賃貸事業費用合計	649,263	不動産賃貸事業損益（A-B）	884,686	※不動産賃貸事業損益の内訳 <table border="1"> <tr><td>不動産賃貸事業収益</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃料</td><td>1,330,337</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>61,465</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>43,478</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>2,461</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>60,507</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,498,250</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>不動産賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>102,638</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>40,868</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>85,360</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>28,685</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>22,637</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>8,559</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>294,534</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>50,998</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>634,282</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>不動産賃貸事業損益（A-B）</td><td>863,967</td></tr> </table>	不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料	1,330,337	共益費	61,465	駐車場収入	43,478	付帯収入	2,461	その他賃料収入	60,507	不動産賃貸事業収益合計	1,498,250	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	不動産賃貸事業損益（A-B）	863,967
不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃料	1,354,754																																																																																
共益費	62,377																																																																																
駐車場収入	43,599																																																																																
付帯収入	2,262																																																																																
その他賃料収入	70,957																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	1,533,950																																																																																
不動産賃貸事業費用																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																	
管理業務費	102,335																																																																																
修繕費	35,348																																																																																
公租公課	90,235																																																																																
信託報酬	28,685																																																																																
水道光熱費	24,711																																																																																
損害保険料	8,588																																																																																
減価償却費	291,584																																																																																
その他賃貸事業費用	67,774																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	649,263																																																																																
不動産賃貸事業損益（A-B）	884,686																																																																																
不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃料	1,330,337																																																																																
共益費	61,465																																																																																
駐車場収入	43,478																																																																																
付帯収入	2,461																																																																																
その他賃料収入	60,507																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	1,498,250																																																																																
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																																																																																
不動産賃貸事業損益（A-B）	863,967																																																																																

(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22年11月1日 至平成23年4月30日)		当期 (自平成23年5月1日 至平成23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	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	107,977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22年11月1日 至平成23年4月30日)		当期 (自平成23年5月1日 至平成23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な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	20	未払事業税損金不算入額	20
繰延税金資産合計	20	繰延税金資産合計	20
(繰延税金資産の純額)	20	(繰延税金資産の純額)	20
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	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 39.23	支払分配金の損金算入額	△ 39.23
その他	0.15	その他	0.15
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.25	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22年11月1日 至平成23年4月30日)		当期 (自平成23年5月1日 至平成23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		未経過リース料	
1年以内リース料	66,432	1年以内リース料	67,044
1年超リース料	2,823,360	1年超リース料	2,815,848
合計	2,889,792	合計	2,882,892

(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22年11月1日 至平成23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、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436,108千円)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。

(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2)	866,136	866,136	—
(2) 信託現金及び信託預金(注2)	1,054,635	1,054,635	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注2)	410,124	152,783	△257,340
(4) 短期借入金(注3)	6,200,000	6,200,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注3)	6,845,300	6,845,300	—
(6) 長期借入金(注3)	7,141,350	7,141,350	—
(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) 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	866,136	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,054,635	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	110	—	—	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	6,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,845,300	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,658,850	482,500	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,000,000	—	—

当期(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、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、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。

(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2)	989,037	989,037	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注2)	1,057,721	1,057,721	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注2)	410,124	159,541	△ 250,582
(4) 短期借入金 (注3)	6,200,000	6,200,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金 (注3)	6,727,750	6,727,750	—
(6) 長期借入金 (注3)	7,187,500	7,187,500	—
(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) 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	6,200,000	—	—	—	—	—
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	—	—	—

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23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23年4月30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	
39,606,811	△ 189,275	39,417,536	36,149,910

(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 (291,584千円) 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。

当期 (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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成22年11月1日 至 平成23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	スタートアップ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)	28,124	投資法人債	2,000,000
利害関係人等	スタートアップアムニティー株式会社	不動産管理業	—	委託管理料	49,128	営業未払金	27,065
				修繕工事費	133,372		
				保守点検費	53,207		
				広告宣伝費	15,684		
				更新手数料	11,361		
				賃料収入等 (注2)	384,542	信託預り敷金及び保証金(注2)	92,912
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	15,775	未払金	12,528
				一般事務委託報酬	19,424		

(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「バス・スルー」型契約のうちスタートアップ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	スタートアップ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	スタートアップアムニティー株式会社	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		
				賃料収入等 (注2)	385,447	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	—	信託報酬	15,775	未払金	12,435
				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「バス・スルー」型契約のうちスタートアップ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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
1口当たり純資産額 177,056円	1口当たり純資産額 177,036円
1口当たり当期純利益(注) 3,770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22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
当期純利益(千円) 407,103	当期純利益(千円) 404,849
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) 407,103	普通投資口に係る当期純利益(千円) 404,849
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22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
<p>資金の借入 平成23年5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を行いました。 【タームローンF】</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 : 株式会社香川銀行</p> <p>②借入金額 : 6,700,000千円</p> <p>③利率 : 基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) + 1.10%</p> <p>④借入実行日 : 平成23年5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>	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

期別	前期(ご参考) (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
項目		
I 当期末処分利益	407,125,332円	404,901,262円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	407,073,290円 (3,770円)	404,805,773円 (3,749円)
III 次期繰越利益	52,042円	95,489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407,073,290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。

独立監査人の監査報告書

平成23年12月12日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士
業務執行社員

小倉 明

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23年5月1日から平成23年10月31日までの第12期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23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	408,120	405,874
減価償却費	291,584	294,534
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 182	△ 186
支払利息	176,431	174,884
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 3,660	3,023
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 3,092	11,035
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 1,801	△ 326
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 13,273	15,631
未払金の増減額 (△は減少)	△ 900	4,404
長期前払費用の増減額 (△は増加)	35,008	△ 18,405
その他	1,834	△ 410
小計	891,655	891,645
利息の受取額	182	186
利息の支払額	△ 177,095	△ 176,211
法人税等の支払額	△ 956	△ 1,019
営業活動によるキャッシュ・フロー	713,786	714,601
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	△ 102,309	△ 97,449
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	30,034	31,435
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 33,223	△ 41,730
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△ 540	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 106,038	△ 108,379
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	△ 6,700,000	—
長期借入れによる収入	500,000	6,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 68,900	△ 6,771,400
分配金の支払額	△ 350,594	△ 408,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 419,494	△ 480,234
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	188,253	125,987
現金及び現金同等物の期首残高	1,732,518	1,920,771
現金及び現金同等物の期末残高 ※	1,920,771	2,046,759

(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22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31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

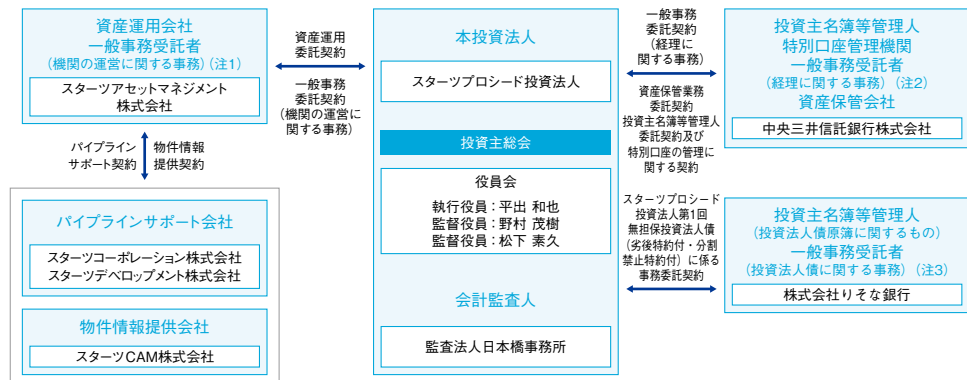
【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23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23年4月30日現在)	(単位：千円) (平成23年10月31日現在)
現金及び預金 866,136	現金及び預金 989,037
信託現金及び信託預金 1,054,635	信託現金及び信託預金 1,057,721
現金及び現金同等物 1,920,771	現金及び現金同等物 2,046,759

投資法人の概要

名称 スターツプロシード投資法人

仕組図



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

資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

名称	スターツ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

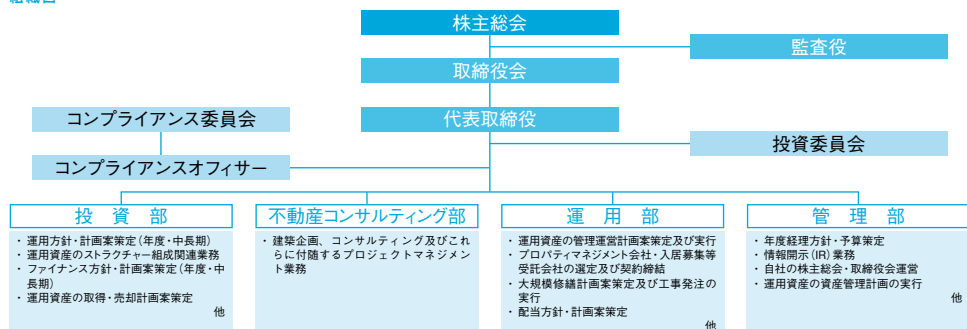
平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
平成22年10月1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスターツアセットマネジメント投信株式会社より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

株主構成

株主	住所	所有株式数	比率(注)
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	2,000株	66.6%
スターツ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%

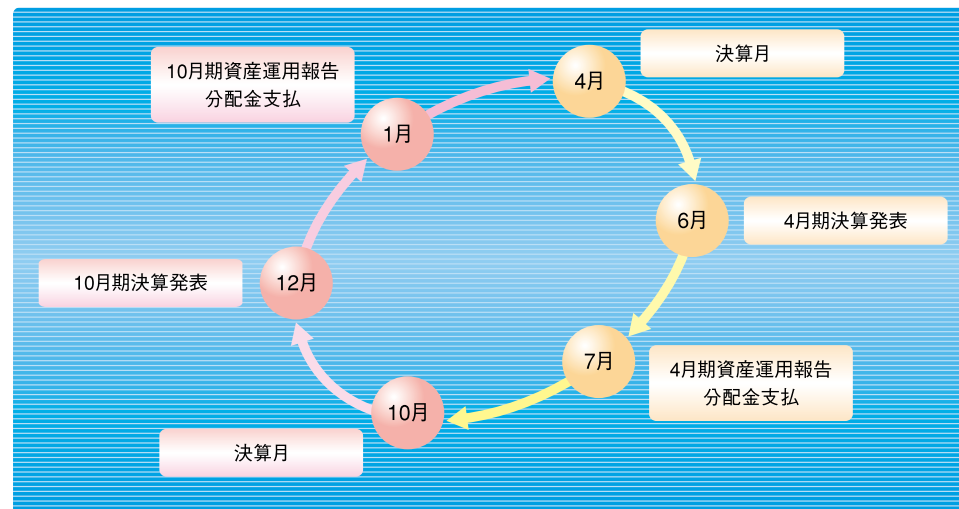
(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第1位未満を切捨てています。

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、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。

※投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付で商号を「三井住友信託銀行株式会社」に変更する予定です。