

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。

Starts Proceed
Investment Corporation

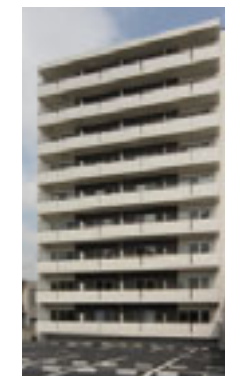


第9期 資産運用報告

自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30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

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投信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。

さて、このたび第9期（平成22年4月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝しております。つきましては、第9期の営業の概況と決算につきまして、ここにご報告申し上げます。

当期の日本経済は、平成20年秋のいわゆるリーマン・ショックによる景気後退からの持ち直しを経て、平成22年1～3月期の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比+1.2%（年率+5.0%）と4四半期連続でプラス成長となる等、景気回復局面に入ってきたと考えられます。J-REIT市場においては、資金調達環境の改善により、公募増資・投資法人債発行再開の動きが見られ、また、会計・税制面での制度改正を受けて投資法人の合従連衡の動きが活発となり、M&Aやスポンサー企業の交替等が実現する等、再生に向けた動きが見られました。また、地価動向・賃料市場動向については、地価公示等の主だった指標が押しなべて下降傾向を示しており、当期中は依然として厳しい局面が継続しておりました。本投資法人は、このような経済環境にあっても、投資対象を「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」の賃貸住宅としているため、比較的安定した需要が見られました。しかしながら、当期中に賃料水準の改善傾向が見られるほどの状況には至りませんでした。

当期は、外部成長としては、平成21年12月に、劣後投資法人債発行により調達した資金で3物件の取得を行い、ポートフォリオの質の向上を図りました。内部成長の面では、資産運用会社であるスタートアセットマネジメント投信株式会社とプロパティマネジメント会社・リーシング会社が緊密な業務連携を図り、居室入替わり時の損失の低減を目的に、賃料・募集条件を地域の賃貸市場に合わせて最適化することを目指しました。また財務面においては、総計202.9億円の全額借換えを実施し、借入期間の長期化及び将来のリファイナンスリスクの低減に努めるとともに、担保の共通化を行うことにより金融機関間の利害関係の調整、新規金融機関の招聘等を行いやすい環境を整えました。このような不動産の投資・運用面での活動、財務面での施策により、第9期は、営業収益1,531百万円、経常利益金額394百万円、当期純利益金額394百万円を計上し、分配金は、投資口1口当たり3,653円となりました。

第10期以降も引き続き、中長期にわたり運用資産の着実な成長と安定した収益の確保が達成できるよう、邁進する所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、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。



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投信株式会社
代表取締役
平出 和也

Contents

I. 投資法人の概要	1
II. 資産運用報告	16
III. 貸借対照表	30
IV. 損益計算書	32
V. 投資主資本等変動計算書	33
VI. 注記表	34
VII. 金銭の分配に係る計算書	41
VIII. 会計監査人の監査報告書	42
IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	43
投資主インフォメーション	45

決算ハイライト

第9期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）	
営業収益	1,531百万円
経常利益金額	394百万円
当期純利益金額	394百万円
総資産額	41,981百万円
純資産額	19,105百万円
1口当たり分配金 3,653円	

運用・分配の実績及び来期以降の予想分配金

運用状況

期	単位	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	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
営業収益	百万円	1,480	1,473	1,489	1,466	1,531
経常利益金額	百万円	589	534	462	466	394
当期純利益金額	百万円	593	533	461	465	394
総資産額	百万円	40,541	40,493	40,262	42,245	41,981
純資産額	百万円	19,303	19,244	19,172	19,176	19,105

分配状況

期	単位	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	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
金銭の分配金総額	百万円	593	533	461	465	394
1口当たり分配金	円	5,494	4,943	4,270	4,307	3,653

予想分配金

■第10期1口当たり分配金	3,854円
■第11期1口当たり分配金	3,704円

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等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

- パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づく広範な協力体制の構築
- 外部成長における、物件情報取得、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

本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築を目指しています。大規模で高額の賃貸物件に集中投資するのではなく、最も需要の安定している平均的な世帯が入居することが多いと推測される中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えております。

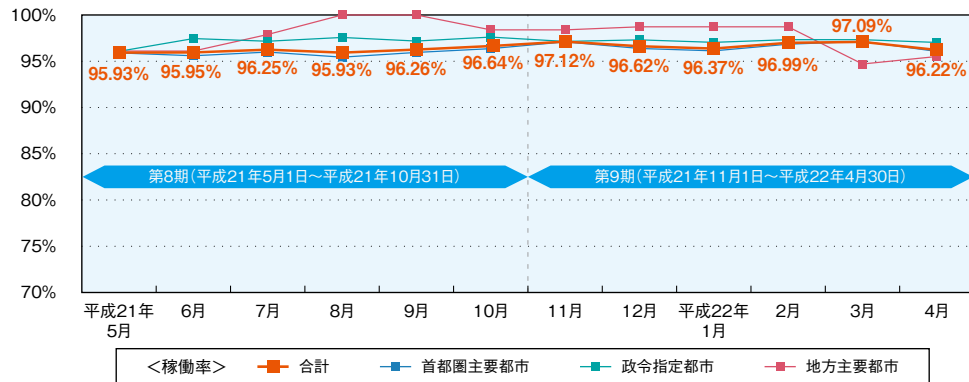
■ 住戸タイプ別平均賃料

タイプ	平均賃料		増減額	増減率
	第8期末	第9期末		
シングルタイプ	69,424円	69,368円	△55円	△0.1%
DINKSタイプ	93,877円	93,408円	△468円	△0.5%
ファミリータイプ	127,256円	127,338円	83円	0.1%
その他(テナント)	373,565円	380,741円	7,176円	1.9%
全体平均	87,220円	87,358円	138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8期末日の平成21年10月31日及び第9期末日の平成22年4月30日の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おります。

(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おります。

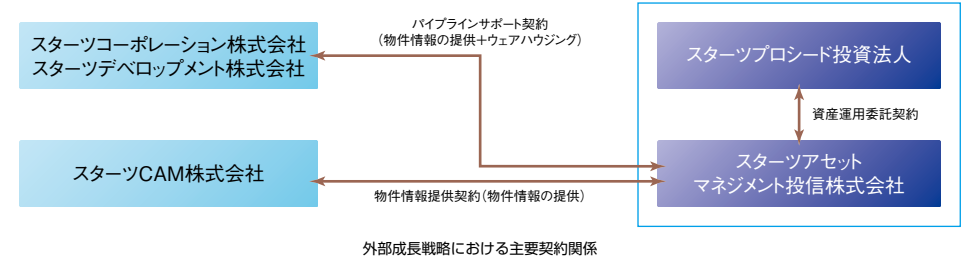
稼働率の推移



(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おります。

外部成長戦略

本投資法人は、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株式会社からの物件情報、またスターツCAM株式会社の有する豊富な不動産開発手法の活用等により、良質な運用資産の取得による着実な成長・資産規模の拡大を目指しております。このような基本方針のもと、第9期中においては、平成21年12月17日に、(C-56) プロシード篠崎2、(C-57) プロシード柏トワフ、(R-3) プロシード水戸2、以上の3物件を取得いたしました。



物件情報の優先的検討

本投資法人が資産運用を委託しているスターツアセットマネジメント投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、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との間でパイプラインサポート契約を、スターツCAM株式会社との間で物件情報提供契約を、それぞれ締結しております。これにより、スターツグループ3社の有する物件情報を優先的に確認・検討することが可能となり、本投資法人の運用資産の取得において、優良物件を取得できる機会が増大しております。

ウェアハウジング機能

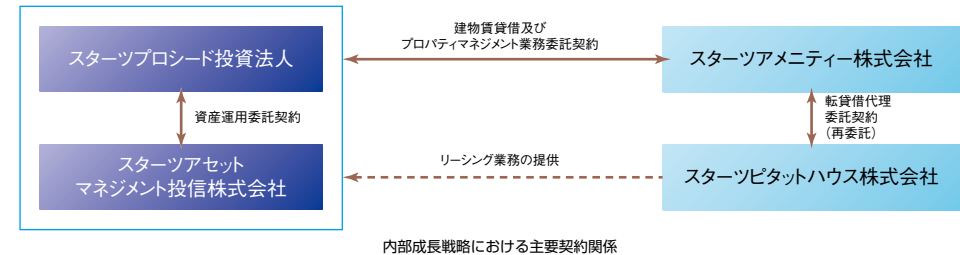
上記パイプラインサポート契約に基づき、スターツコーポレーション株式会社・スターツデベロップメント株式会社は、本投資法人の取得予定資産として保有している物件について、稼働率が一定の基準に達するまで物件の保有を継続することとなっております。この保有継続機能＝「ウェアハウジング機能」により、本投資法人が新築物件を取得した際の初期空室損失リスクを一定程度軽減することができます。

グループ内の建設会社との緊密な連携

収益性が高く安定的なポートフォリオを形成するためには、賃貸住宅入居者の多様なニーズに応えられるような機能を有する新築開発物件の取得が重要となります。本投資法人では、資産運用会社が、免震設計等、土地のポテンシャルを最大限発揮するための多様な手法を有するスターツCAM株式会社と緊密な業務連携を行って、取得予定資産の建築計画初期段階から積極的に関与し、設計・デザイン、構造、用途等のハード面から建築物の価値を高める働きかけを行っております。敷地内に集会所、保育園、医療施設等を有し、災害時でも安心して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3730655号：スターツCAM株式会社）が採用された(C-41) プロシード西新井は、このような新築開発物件取得の代表的な事例と言えます。

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おります。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ニティー株式会社が、リーシング業務はスターツピタットハウス株式会社が、それぞれ行っております（注）。



(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、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ニティー株式会社に委託しております。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、リーシング業務の再委託先として承認しております。

プロパティマネジメント業務を担うスタートアメニティー株式会社

①全国的サービス展開

スタートグループは、グループ各社全ての住宅管理戸数が24万9,639戸（平成21年5月末時点）と、全国第4位（平成21年7月27日「全国賃貸住宅新聞」より）になっております。このようなグループ内において、スタートアメニティー株式会社（以下「同社」といいます。）は、住宅管理業務における中核会社として位置づけられております。同社は、スタートグループ地方各社との全国的なネットワークによって、本投資法人の、首都圏から各政令指定都市、地方都市まで分散して所在している保有物件とその入居者に対して、統一的なサービス提供を行い、稼働状況・賃料等の収納状況の一元的な管理を行っております。



物件担当による定期巡回サービス

②入居者への緊急連絡対応サービス

同社は、24時間365日緊急連絡対応可能なコールセンターサービス「アクセス24」（注）を有しており、本投資法人の保有物件の入居者からの緊急連絡を受付けております。このサービスにより、万入居者にトラブル・苦情等が発生した際には、即時の対応が行われ、これにより入居者満足度の向上を図っております。



「アクセス24」コールセンター

③豊富なリノベーション工事商品

同社は、「Reterior Design（リテリアデザイン）」というサービス名称のもと、様々な建物・貸室改修等のリノベーション工事の提案を行っております。このサービスでは、マーケティングに基づいて工事内容の吟味が行われ、施工については間取りの変更、配線・配管の再敷設等、専門性を有するものまでが可能となっております。本投資法人も、第9期中に（C-6）プロシード船橋宮本の100㎡を超える大型住居1室をDINKS及びファミリー向けの住居2室に分割するリノベーション工事を実施し、地域の賃貸住宅市場に合致した住居面積に変更を行い、稼働率・収益の向上を実現しました。



（C-6）プロシード船橋宮本のリノベーション工事

④資産運用会社との緊密な連携

同社は、本投資法人の資産運用会社との間で、退去後から募集開始までの期間の短縮、空室の長期化の抑止を目的に、毎週定例ミーティングを行っております。ここでは、主に下記のような、迅速な把握・対応が求められる業務について、情報共有・協議を行っております。

- ・各物件の入居・退去状況の把握
- ・各戸毎の賃料・募集条件（敷金・礼金等）の設定
- ・修繕・リノベーション工事のコスト削減・工期短縮
- ・賃貸募集店の集客状況、反響の確認
- ・ホームページ広告への反響の確認

等
このような緊密な業務連携によって、きめ細やかなプロパティマネジメントが可能となり、稼働率・収益の向上を目指しております。



定例ミーティングの様様

（注）「アクセス24」は、スタートアメニティー株式会社の100%出資子会社であるSTメンテナンス株式会社により行われているサービスの名称です。

リーシング業務を担うスタートピタットハウス株式会社

①全国的ネットワーク

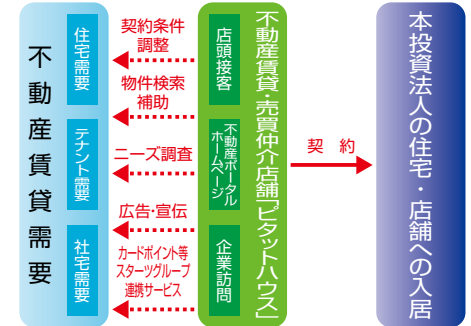
スタートピタットハウス株式会社（以下「同社」といいます。）は、全国387店舗（平成22年6月1日時点）の、駅前立地の不動産賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」のネットワークを有しております。本投資法人の保有物件についても、この全国的な店舗網を活かして、地域の賃貸住宅・テナント市場に合致した募集条件を設定し、店舗間での相互顧客紹介を活発に行う等により、賃料単価・稼働率の向上を目指しております。

②問合せ顧客の増大・物件特性に応じた募集手法

同社は、月間約600万ページビュー（平成22年4月度）の不動産賃貸・売買仲介のポータルサイトを運営しております。また、テレビCM・看板等による宣伝広告により、更なる企業認知度の向上、ブランドの確立による問合せ顧客の増大を目指しております。加えて、大規模賃貸物件については専用ホームページの開設を行う等、物件特性に応じた募集手法の選択をしております。なお、本投資法人の保有する（C-41）プロシード西新井については、賃貸募集のための専用ホームページを開設しております（注）。

③スタートアメニティー株式会社との効率的な連携

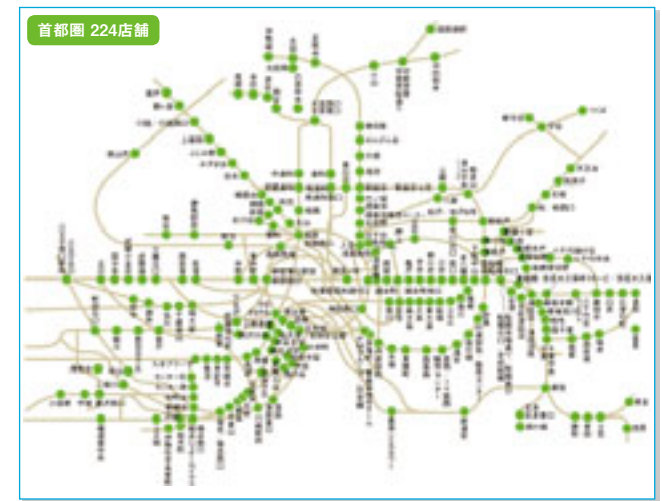
同社は、スタートアメニティー株式会社と賃貸契約者の入退去管理システムを共有しております。この連携により、「入居者からの解約通知 ⇒ 新賃料・募集条件設定 ⇒ 募集開始 ⇒ 退去立会い ⇒ 退去修繕 ⇒ 入居者立会い」という一連の業務フローを最適化して行うことが可能となり、空室期間を短縮することで、本投資法人の収益性の向上に寄与しております。



リーシング業務のあらまし



ピタットハウス店舗網（全国）



ピタットハウス店舗網（首都圏）

（注）（C-41）プロシード西新井の専用ホームページのアドレスは、<<http://www.starts-ph.co.jp/nishiarai/>>です。

財務戦略

本投資法人は、中長期的な収益性の向上と安定的な資産規模の拡大を目指して、引き続き財政基盤の強化を進めてまいります。その上で、下記項目を財務戦略の基本方針としております。

- ・より保守的なLTV水準（注）維持の徹底
- ・有利子負債借入期間の長期化・返済期限の分散化の追求
- ・取引金融機関の拡充
- ・劣後投資法人債の追加発行を含めた、投資法人債発行による資金調達の見直し

（注）LTV水準とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。本投資法人は、LTV水準の上限を60%としており、その可能な限りの低減を図りながら、収益の向上と資産規模の拡大を目指しております。

平成21年11月リファイナンス

平成21年11月に、本投資法人の既存借入金の全額である20,290百万円についてリファイナンスを行いました。

《ポイント1》

全借入金を、借入期間1年、1年6ヶ月、2年6ヶ月の3本のタームローンに分割するリファイナンスを行い、借入期間の長期化・返済期限の分散化を図りました。

《ポイント2》

全借入金の被担保債務として、保有している全信託受益権を一括して担保に供する内容の信託受益権根拠権設定契約を締結し、担保の公平化がなされたことで、今後の新規取引金融機関の招聘がより容易になりました。

①第9期末（平成22年4月30日）時点の借入状況

	借入先	第9期末残高(千円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法(注2)	摘要(注3)
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	3,000,000	1.19234%	平成22年11月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行	1,700,000	1.19234%	平成22年11月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	株式会社千葉銀行	1,000,000	1.19234%	平成22年11月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000	1.19234%	平成22年11月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	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	1.69234%	平成23年5月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行	1,700,000	1.69234%	平成23年5月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	株式会社千葉銀行	1,000,000	1.69234%	平成23年5月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000	1.69234%	平成23年5月24日	期限一括	有担保・無保証・変動金利
	株式会社あおぞら銀行	3,140,000	1.94234%	平成24年5月24日	分割約定返済(注4)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行	1,750,000	1.94234%	平成24年5月24日	分割約定返済(注4)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社千葉銀行	1,000,000	1.94234%	平成24年5月24日	分割約定返済(注4)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000	1.94234%	平成24年5月24日	分割約定返済(注4)	有担保・無保証・変動金利
	長期借入金合計	13,590,000				
借入金合計	20,290,000					

（注1）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おります。

（注2）上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前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。

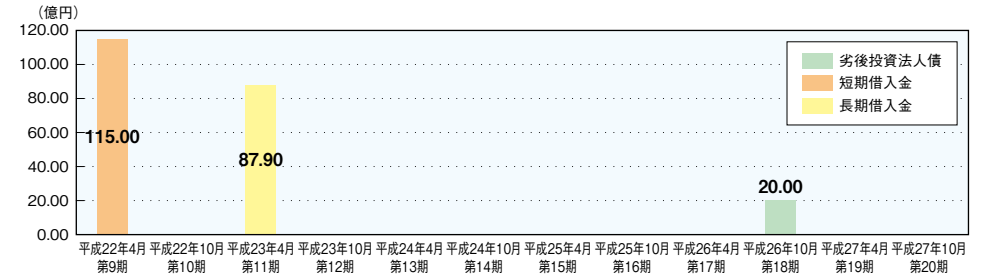
（注4）平成22年8月末日を初回とし、以降毎年11月、2月、5月及び8月の各末日に各34,450千円を各借入先の借入比率に応じて返済し、平成24年5月24日に6,648,850千円を一括返済します。

	発行年月日	第9期末残高(千円)	平均利率(注)	償還期限	償還方法	摘要
劣後投資法人債	平成21年10月30日	2,000,000	2.92750%	平成26年10月30日	期限一括	無担保・無保証・変動金利
発行額合計		2,000,000				

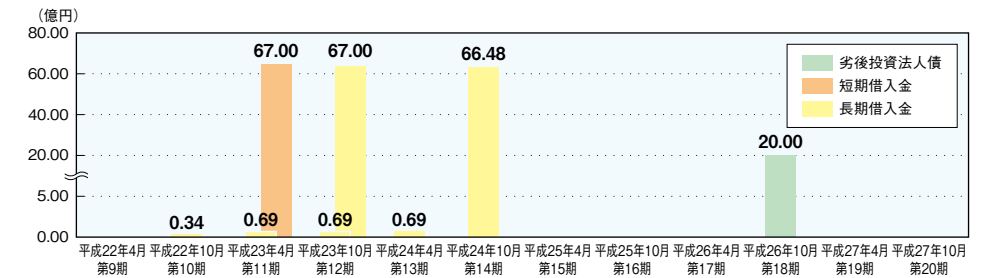
（注）平均利率は期中の加重平均を小数点第6位を四捨五入して記載しております。

②リファイナンス実行前後の返済期限分散状況の比較

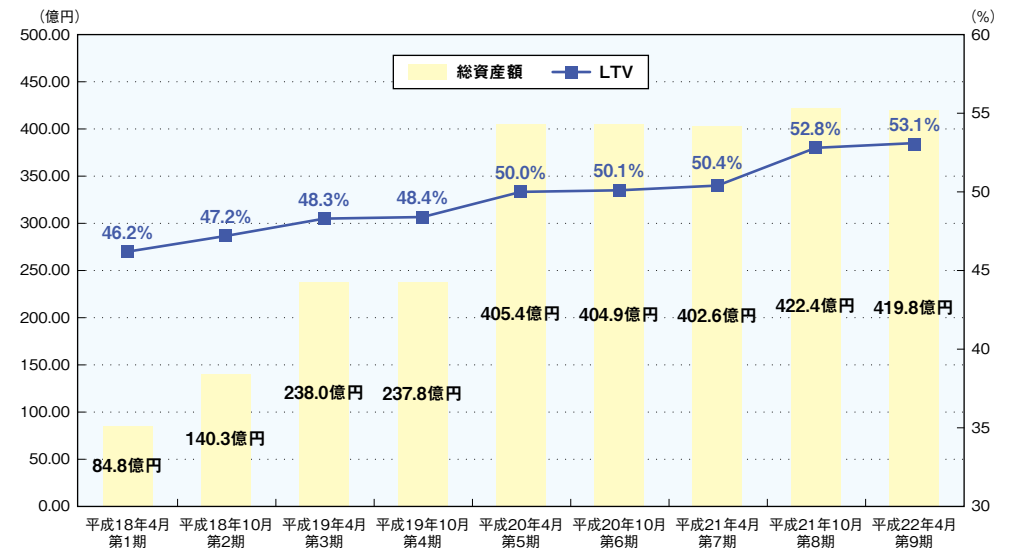
《平成21年11月リファイナンス実行前》



《平成21年11月リファイナンス実行後》



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おります。

第9期の取得資産

本投資法人の主要資産



C-56 プロシード篠崎2

都営新宿線「篠崎」駅徒歩約1分に立地する、スタートグループ開発・施工による免震設計のファミリー向け賃貸マンションです。1・2階は店舗・事務所になります。物件至近に図書館等の区民施設、スーパーマーケットが立地しております。設備としては、機械式駐車場、建物内光ファイバー敷設、オール電化、ペット対応、災害時用井戸等設置となっております。



所在地 東京都江戸川区篠崎町七丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
 敷地面積 723.00㎡ (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



C-57 プロシード柏トロワ

JR常磐線「柏」駅から駅前商店街を抜けた徒歩約7分のエリアに立地する、スタートグループ開発・施工による単身者向け賃貸マンションです。1階は店舗・事務所になります。本物件は、「柏」駅周辺の大型商業施設、商店街に近く、生活利便が良好です。設備としては、浴室乾燥機・BS / CS共用アンテナ・宅配ボックス等設置、高速インターネット・CATV等対応となっております。



所在地 千葉県柏市柏三丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
 敷地面積 499.14㎡
 延床面積 1,241.16㎡
 総賃貸可能戸数 38
 総賃貸可能駐車台数 0
 取得価格 537,100千円



R-3 プロシード水戸2

JR常磐線「水戸」駅から徒歩約15分に立地する、単身者・DINKS向け賃貸マンションです。水戸市中心市街、また大手企業の地方支社が集積するエリアからも近いので、賃貸住宅需要の見込める物件となっております。設備としては、オール電化、BS / CS共用アンテナ・宅配ボックス等設置、インターネット常時接続(利用料無料)等対応となっております。



所在地 茨城県水戸市大町三丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき9階建
 敷地面積 1,103.94㎡
 延床面積 1,421.46㎡
 総賃貸可能戸数 36
 総賃貸可能駐車台数 25
 取得価格 416,900千円

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
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)14階建・(B)10階建 鉄骨造陸屋根 (C)2階建・(D)2階建 (注) (A)アルティア棟 (B)オザリア棟 (C)集会所棟 (D)保育所棟
 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-1 プロシード市川



所在地 千葉県市川市新田二丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造 陸屋根ルーフィング葺 7階建
 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-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 分府町五丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)5階建 (B)3階建
 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
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
 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-17 プロシード松濤



所在地 東京都渋谷区松濤二丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
 敷地面積 236.62㎡
 延床面積 978.24㎡
 総賃貸可能戸数 40
 総賃貸可能駐車台数 6
 取得価格 937,400千円

G-13 プロシード新栄

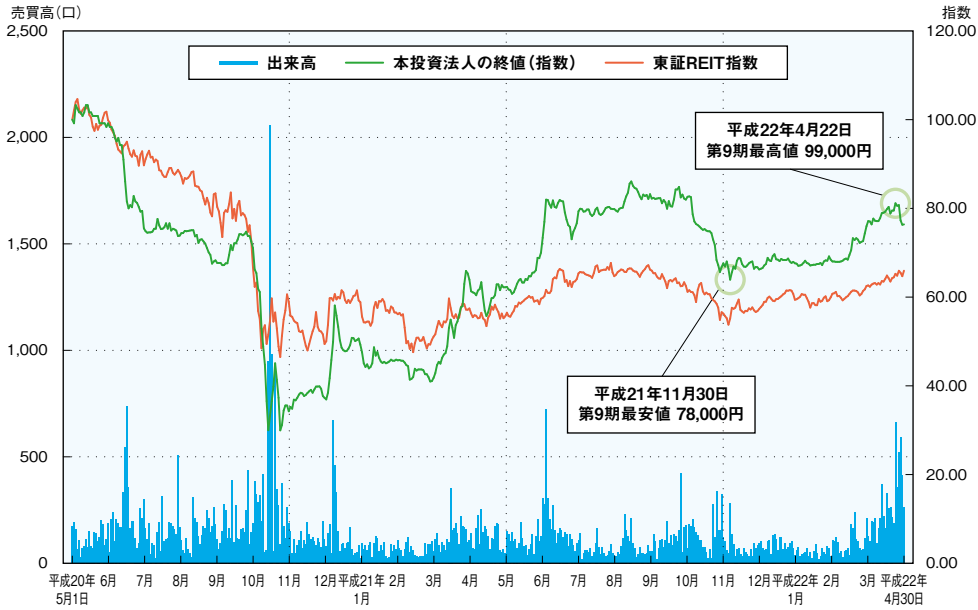


所在地 愛知県名古屋市中区新栄一丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建
 敷地面積 424.86㎡
 延床面積 2,483.99㎡
 総賃貸可能戸数 77
 総賃貸可能駐車台数 11
 取得価格 792,500千円

上掲写真は、本投資法人のポートフォリオ全体76物件のうち取得価格上位5物件、及び政令指定都市・地方主要都市19物件のうち取得価格1位の物件になります。

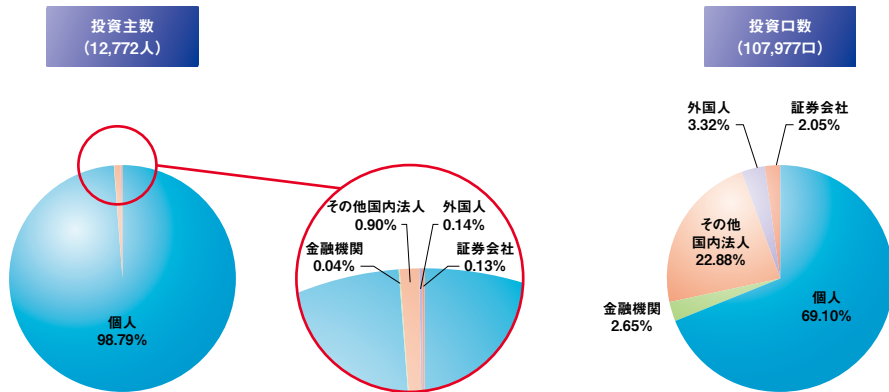
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 本投資法人第6期期初(平成20年5月1日)の投資口価格終値122,000円及び同日付東証REIT指数1,515.03を100とし、それを基点として、投資口価格・東証REIT指数及び本投資法人の日中取引出来高の推移を、平成22年4月30日まで併示しております。

投資主の状況 第9期末(平成22年4月30日現在)

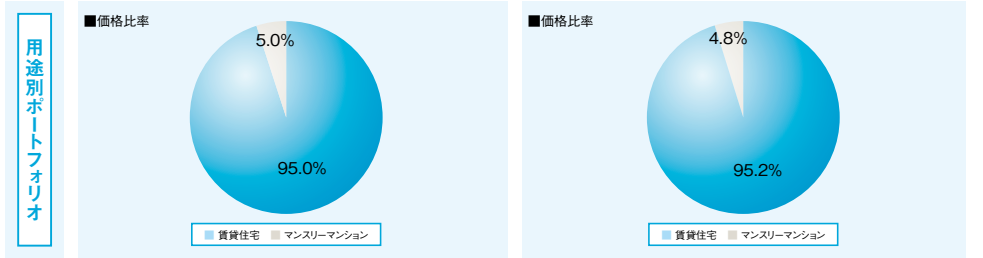


(注) 比率は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

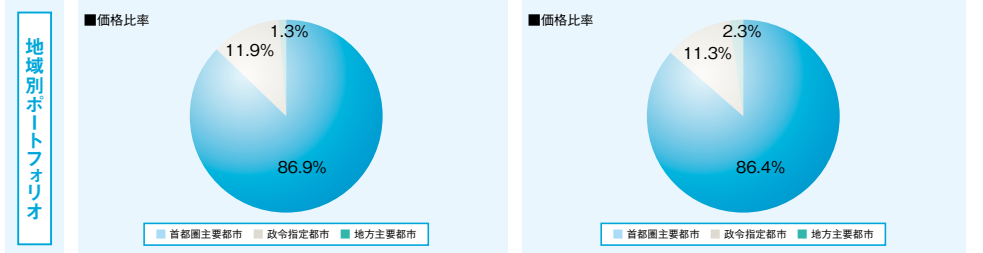
ポートフォリオデータ

本投資法人は、第9期の平成21年12月17日に、(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を取得いたしました。それぞれ取得時点で竣工後2年内の物件だったこと等により、ポートフォリオの質の向上に寄与しております。

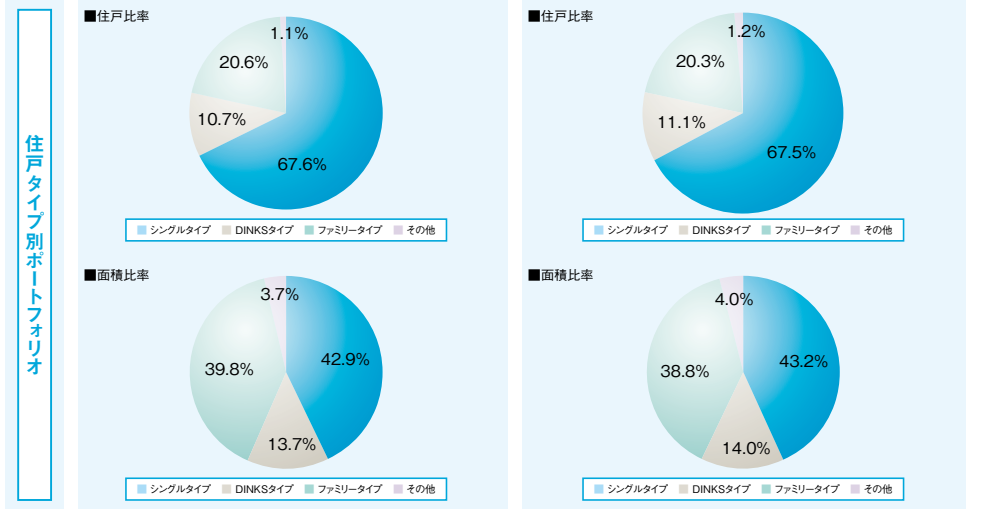
期末	取得価格	物件数
第8期末(平成21年10月31日現在)	36,428,500千円	73物件
第9期末(平成22年4月30日現在)	38,295,800千円	76物件



(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」により算出しております。
(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) 「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」により算出しております。
(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おります。
(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。

物件一覧

■取得済資産

物件番号(注1)	物件名称	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%)	不動産鑑定評価値(千円) (第9期末時点)	貸借対照表計上額(千円) (第9期末時点)	総賃貸可能面積(注2)(㎡)	賃貸面積(注3)(㎡)	総賃貸可能戸数(注4)(戸)	総賃貸可能駐車台数(注5)(台)	稼働率(注5)(%)	PML(%)	竣工年月日(注6)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.81	1,027,000	1,097,729	3,322.17	3,200.13	50	41	96.33	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	674,100	633,805	1,085.56	1,085.56	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	615,300	672,684	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00	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	502,300	567,974	1,016.75	913.92	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	631,000	610,511	2,076.68	2,076.68	28	22	100.00	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	423,800	440,395	1,686.38	1,623.95	32	1	96.30	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	279,000	348,422	1,045.28	1,045.28	16	7	100.00	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	260,100	277,272	1,344.74	1,344.74	43	10	100.00	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	277,700	323,065	1,218.56	1,218.56	20	7	100.00	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	247,600	300,121	963.00	905.70	34	3	94.05	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	252,400	289,456	838.95	798.34	26	6	95.16	16.7	平成1年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.58	227,000	223,856	1,104.84	1,054.62	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	172,000	208,474	648.11	648.11	30	14	100.00	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	190,000	231,928	479.52	439.56	24	1	91.67	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	189,000	183,825	860.55	860.55	15	10	100.00	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	86,650	88,451	695.81	695.81	12	4	100.00	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.45	819,300	941,948	890.22	809.36	40	6	90.92	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	405,800	505,995	527.88	527.88	26	0	100.00	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	433,000	488,373	1,786.58	1,602.44	21	8	89.69	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	477,000	502,799	1,629.07	1,584.96	27	9	97.29	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	374,000	397,058	1,805.76	1,805.76	27	32	100.00	9.6	平成9年2月6日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県	339,000	0.89	337,000	351,963	1,605.12	1,605.12	24	31	100.00	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	692,900	794,026	808.65	723.53	37	2	89.47	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	672,200	784,196	831.74	831.74	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	335,700	347,313	570.53	570.53	19	0	100.00	14.0	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒吾妻台	東京都	466,700	1.22	384,000	488,383	485.15	485.15	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	477,662	680.50	680.50	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	409,000	466,084	702.54	702.54	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	1,343,000	1,539,244	1,500.57	1,500.57	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	612,000	667,599	849.08	849.08	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	314,000	376,347	853.98	853.98	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	225,300	250,916	278.36	278.36	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	705,000	791,448	1,040.24	1,040.24	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	248,000	294,625	337.05	337.05	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	253,000	307,980	587.13	587.13	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	893,000	1,022,631	961.88	961.88	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	483,000	562,456	1,206.90	1,206.90	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	182,000	276,644	445.16	445.16	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	595,000	696,135	759.00	759.00	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	272,800	318,379	602.39	560.27	25	3	93.01	8.7	平成16年1月9日
C-41	プロシード西新井	東京都	5,172,000	13.51	5,582,000	5,050,984	19,890.60	19,197.25	291	146	96.51		19年19月7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.20	430,500	474,414	764.48	764.48	26	0	100.00	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	134,000	171,076	518.31	518.31	20	2	100.00	14.8	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	2.98	1,091,000	1,207,841	3,061.94	2,920.41	54	35	95.38		一番館 13.5 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	225,000	288,999	483.43	466.76	29	0	96.55	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.76	259,000	310,319	449.96	433.89	28	0	96.43	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	436,000	507,784	739.48	739.48	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	648,000	766,231	1,279.93	1,076.52	44	5	84.11	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	567,000	722,403	1,391.55	1,323.02	47	0	95.08	11.9	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	531,000	1.36	319,000	341,766	659.68	631.90	24	3	95.79	12.9	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	337,700	0.89	494,000	564,076	996.44	996.44	40	0	100.00	13.1	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	709,000	978,055	1,630.24	1,520.34	104	2	93.26	14.3	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	455,000	636,879	1,246.48	1,058.70	77	0	84.94	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	299,000	380,243	855.00	837.90	50	4	98.00	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	178,000	255,326	741.24	741.24	29	7	100.00	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	921,000	958,435	2,134.07	1,571.30	34	13	73.63	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	541,000	570,887	1,149.95	980.00	38	0	85.22	12.7	平成21年5月8日
	首都圏主要都市小計		33,093,600	86.42	31,233,450	34,333,916	79,368.96	76,242.38	2,237	466	96.06		

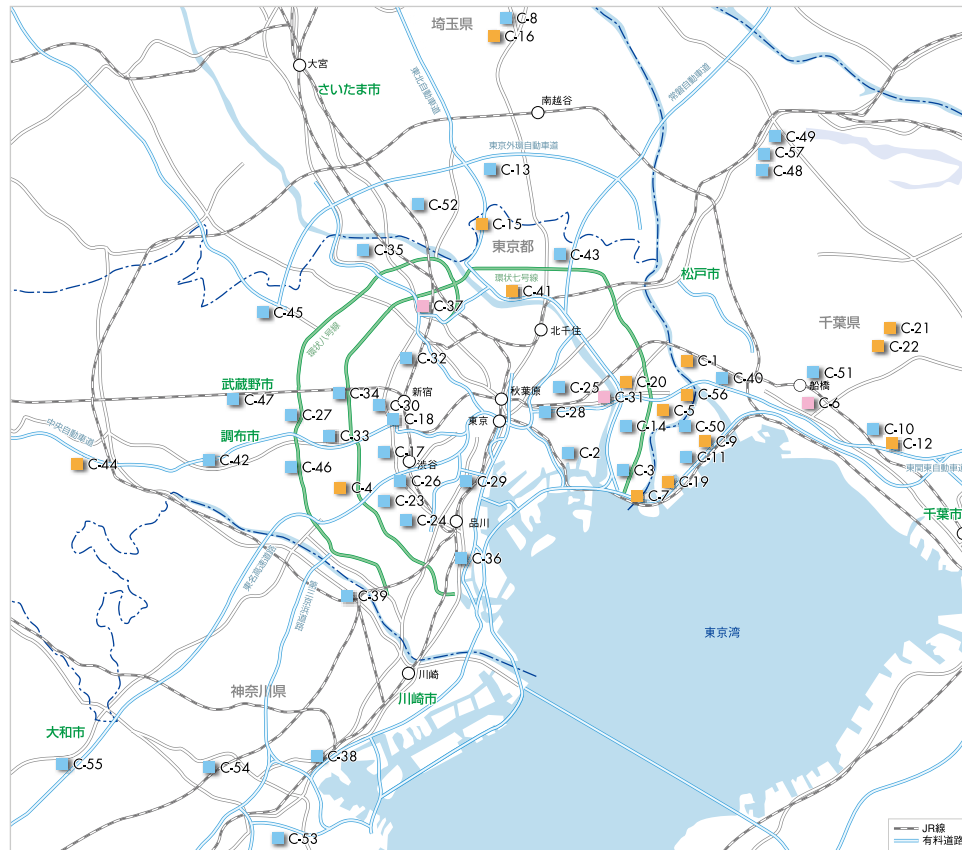
■取得済資産

物件番号(注1)	物件名称	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%)	不動産鑑定評価値(千円) (第9期末時点)	貸借対照表計上額(千円) (第9期末時点)	総賃貸可能面積(注2)(㎡)	賃貸面積(注3)(㎡)	総賃貸可能戸数(注4)(戸)	総賃貸可能駐車台数(注5)(台)	稼働率(注5)(%)	PML(%)	竣工年月日(注6)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	1.01	428,000	395,736	2,624.93	2,624.93	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	251,200	235,886	1,183.47	1,183.47	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	225,600	228,713	1,453.27	1,453.27	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	188,800	148,446	1,120.81	1,120.81	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	120,600	87,726	907.29	907.29	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	90,538	415.30	415.30	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	86,228	411.50	411.50	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	390,700	393,937	1,101.56	1,052.97	44	6	95.59	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	219,470	1,140.00	1,140.00	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	218,000	155,102	1,414.96	1,414.96	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	200,800	274,468	620.22	545.56	10	8	87.96	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	52,400	62,200	296.61	296.61	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	748,800	812,292	1,958.44	1,780.40	77	11	90.91	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	285,900	322,634	922.40	922.40	30	4	100.00	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	368,000	482,894	1,312.29	1,204.54	46	10	91.79	0.7	平成19年3月12日
G-16	プロシード大塚公園	福岡県	462,800	1.18	290,000	490,156	1,128.92	1,003.02	50	8	88.85	1.8	平成9年3月21日
	政令指定都市小計		4,323,700	11.29	4,144,100	4,486,433	18,011.97	17,477.03	541	161	97.03		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.20	84,500	98,476	695.06	654.56	17	8	94.17	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	367,000	399,224	1,223.83	1,193.30	36	7	97.51	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	402,000	449,394	1,381.34	1,304.09	36	25	94.41	10.3	平成20年3月11日
	地方主要都市小計		878,500	2.29	853,500	947,096	3,300.23	3,151.95	89	40	95.51		
	ポートフォリオ合計		38,295,800	100.00	36,231,050	39,767,446	100,681.16	96,871.36	2,867	667	96.22	7.1(注9)	

(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

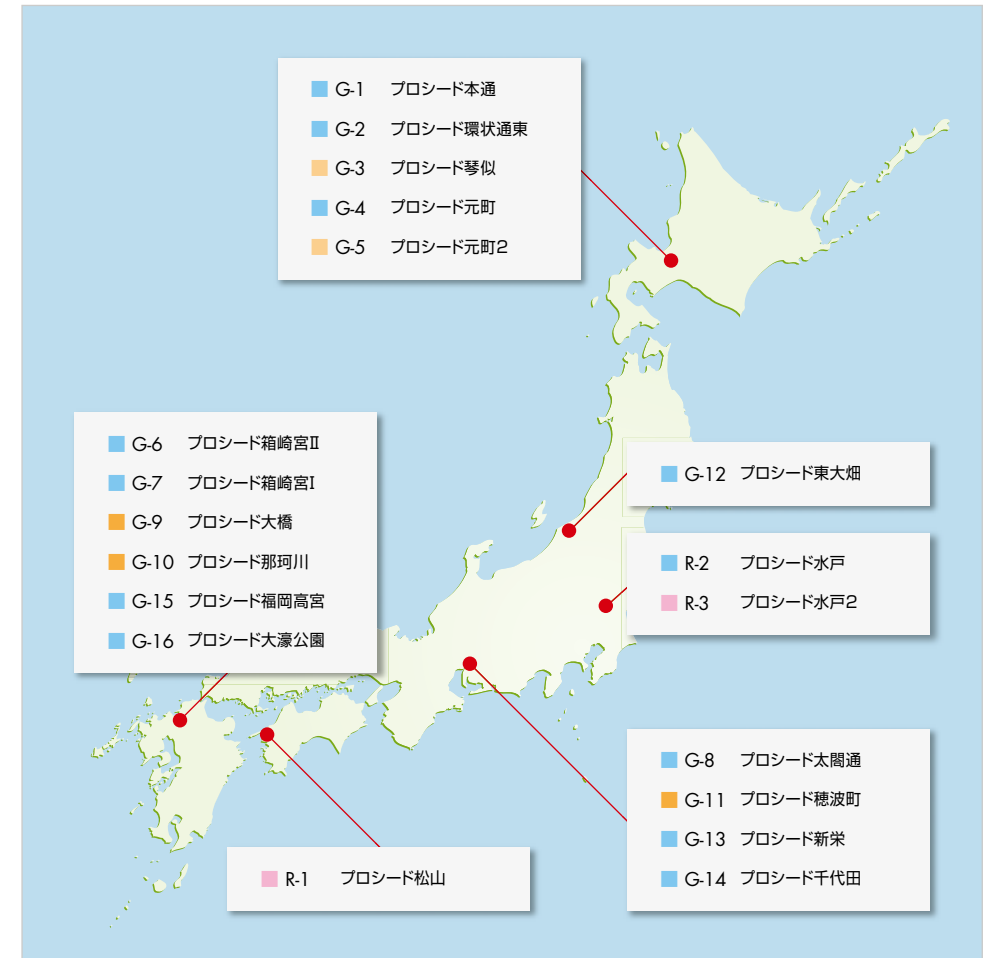
ポートフォリオマップ

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1	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2	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

政令指定都市・地方主要都市



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

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

- G-12 プロシード東大畑
- R-2 プロシード水戸
- R-3 プロシード水戸2

- R-1 プロシード松山

- G-8 プロシード太閤通
- G-11 プロシード穂波町
- G-13 プロシード新栄
- G-14 プロシード千代田

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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	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
営業収益	百万円	1,480	1,473	1,489	1,466	1,531
(うち賃貸事業収入)	百万円	(1,480)	(1,473)	(1,489)	(1,466)	(1,531)
営業費用	百万円	723	720	768	730	792
(うち賃貸事業費用)	百万円	(550)	(541)	(594)	(572)	(621)
営業利益金額	百万円	756	752	720	735	739
経常利益金額	百万円	589	534	462	466	394
当期純利益金額(a)	百万円	593	533	461	465	394
総資産額(b)	百万円	40,541	40,493	40,262	42,245	41,981
純資産額(c)	百万円	19,303	19,244	19,172	19,176	19,105
出資総額	百万円	18,710	18,710	18,710	18,710	18,710
発行済投資口総数(d)	口	107,977	107,977	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	178,772	178,225	177,556	177,593	176,939
1口当たり当期純利益金額(注2)	円	5,768	4,943	4,270	4,306	3,652
分配総額(e)	百万円	593	533	461	465	394
1口当たり分配金額(e) / (d)	円	5,494	4,943	4,270	4,307	3,653
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,494)	(4,943)	(4,270)	(4,307)	(3,653)
(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)	%	1.8 (3.7)	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)	0.9 (1.9)
自己資本利益率(注3)	%	3.8 (7.6)	2.8 (5.5)	2.4 (4.8)	2.4 (4.8)	2.1 (4.2)
自己資本比率(c) / (b)	%	47.6	47.5	47.6	45.4	45.5
配当性向(注1)(e) / (a)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	73	73	73	73	76
総賃貸可能戸数(注4)	戸	2,755	2,755	2,756	2,758	2,867
総賃貸可能面積	m ²	95,972.06	95,972.06	96,002.61	96,002.61	100,681.16
期末稼働率(注4)	%	97.5	97.2	95.8	96.6	96.2
当期減価償却費	百万円	233	259	261	264	279
当期資本的支出額	百万円	136	75	99	60	147
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,163	1,191	1,156	1,157	1,189
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	7,656	7,347	6,695	6,828	6,295
FFO倍率(注3)	倍	8.0	3.0	5.1	6.9	7.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	6.7	6.0	5.5	5.9	4.6
金利償却前当期純利益	百万円	972	951	884	879	863
支払利息	百万円	146	157	161	150	188
有利子負債総額	百万円	20,290	20,290	20,290	22,290	22,290
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	50.0	50.1	50.4	52.8	53.1
当期運用日数	日	182	184	181	184	181

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。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おります。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。
 (注2) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算出しております。
 (注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しております。

総資産経常利益率	経常利益金額 / 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	当期純利益金額 / 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益金額 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 発行済投資口総数
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おります。

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)で設立され、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が完了しました(登録番号関東財務局長 第37号)。その後、本投資法人は、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)を実施し、翌日ジャスダック証券取引所に上場(銘柄コード 8979)しました。本投資法人は、資産運用会社たるスタートアップアセットマネジメント投信株式会社(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おります。また、本投資法人は、スタートアップグループ各社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ながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき、中長期にわたって、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っております。
 なお、当期末時点の発行済投資口数は107,977口、出資総額は18,710百万円となっております。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、平成20年秋のいわゆるリーマン・ショック以後の景気後退からの持ち直しを経て、景気回復の局面に入りました。本年1～3月期の実質GDP成長率(2次速報値)は前期比+1.2%(年率+5.0%)と4四半期連続でプラス成長となり、部門別で見ると、輸出の伸びが+0.7%と依然として高いものの、内需の寄与度も+0.6%と2四半期連続で成長率の押し上げ要因となっています。このように、当期は景気回復が内需にも広がり、総じて内外の需要バランスの取れた成長が見られました。日本版不動産投資信託(以下「J-REIT」といいます。)市場においては、昨年11月にはリーマン・ショック以降初めてとなる公募増資が行われ、その後も公募増資を再開する動きが続きました。さらに、本年1月には、公募投資法人債の発行が再開されております。こうした動きは、J-REITの資金調達環境の改善を示すもので、金融機関の融資姿勢に若干の改善が見られたことや不動産市場安定化ファンドの設立等により金融環境の安定化が図られたことが影響したものと見られます。また、J-REITに関連した会計・税制面での制度改正に向け、投資法人の合従連衡の動きが活発となり、投資法人の合併やスポンサー企業の交替等が実現するなど、J-REIT市場再生に向けた様々な動きが見られました。

地価動向については、国土交通省が平成22年3月に発表した地価公示(平成22年1月1日時点)によりますと、全国平均では商業地が前年比6.1%、住宅地は4.2%の下落と、ともに2年連続で前年を下回り、全国約2万7千の調査地点のうち、上昇した地点は昭和45年の調査開始以降最低のわずか7カ所のみという結果でした。平成20年秋のリーマン・ショックと、その後の景気の急下降でオフィスやマンション需要が低迷し、不動産投資市場が冷え込んだことが大きく影響したものと見られます。全国平均では住宅地・商業地を含め全ての用途で下落が見られ、とりわけ三大都市圏では前回まで商業地で3年連続、住宅地で2年連続で平均で上昇を示していたものが、今回は商業地・住宅地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落を示しました。このように、今回の地価公示は、全国的に地価の下落傾向を顕著に表す結果となっております。しかしながら、そのような下落傾向の地価動向について、国土交通省は、平成21年7月1日時点の都道府県地価(基準地価)と共通の調査地点についてみると、三大都市圏では平成21年前半に比べて後半については下落率が縮小していることから、「一部で下げ止まりの兆しが出てきた」ともしています。賃貸住宅市場については、全体として賃料水準は下降基調が続き、底値が見える状況には至っておりません。とりわけ東京都心の高額な賃料帯の賃貸住宅については、主たる需要層である外資系企業の拠点撤退・縮小等により、依然として厳しい局面が続いております。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」における賃料相場については、比較的安定した需要が見られたものの、賃料水準の改善傾向が見られる状況には至っておりません。

当期は、外部成長として、「スタートアップリート投資法人第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)」の発行(平成21年10月30日)で得た資金により、(C-56) プロシード篠崎2、(C-57) プロシード柏田ロウ、(R-3) プロシード水戸2、以上の3物件の取得を行いました。3物件とも竣工後2年内での取得であり、かつ取得後の収益・稼働率も堅調に推移していることから、本投資法人の中長期的な収益確保に資する資産規模の拡大が図れたと考えております。

また、内部成長については、各運用資産の入居者の入替り時における空室期間の短期化に注力しました。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メニティー株式会社(注)との間で緊密な業務連携を図り、稼働率の低調な運用資産の空室については、各エリアの不動産賃貸市場の動向に応じて、入居者からの退去申入れ後速やかに賃料設定・募集条件の見直しを実施し、一部では慎重に賃料の引下げを行って新規入居者を決定し、空室損失の低減を図りました。また他方で、本投資法人の最大規模の資産である(C-41) プロシード西新井をはじめとして、各エリア内で相対的に競争優位にある運用資産については、入居者入替りの際に賃料の引上げを実施することで、収益の最大化を目指しました。これらの取り組みに加えて、エリアの中心需要と物件特性の乖離が大きく、空室期間の長期化が危ぶまれた運用資産については、リノベーション工事を実施し、中長期的な稼働率・収益の向上を図りました。具体例としては、100mを超える大型住居1室をDINKS及びファミリー向けの住居2室に分割する工事を行い、前契約内容を上回る新規賃料・募集条件にて契約を行うことができました。これらの施策によって、稼働率は通期にわたって概ね96%半ばで安定的に推移し、期末稼働率は96.22%と前期末の96.64%とほぼ同水準の実績となり、また全運用資産の固定賃料の総額についても、小幅な減少にとどめることができました。

(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メニティー株式会社に委託しております。

(3) 資金調達の状況

当期は、平成21年11月24日に返済期限が到来した既存借入の返済、並びに平成21年12月1日及び平成22年11月30日に返済期限の到来する既存借入の期限前返済を目的として、本投資法人の既存借入の全額である20,290百万円について、これまでの借入と同一の金融機関からリファイナンスを行いました。

この結果、当期末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103百万円、長期借入金13,486百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円で、期末総資産有利子負債比率は53.1%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,531百万円、営業利益金額739百万円、経常利益金額394百万円、当期純利益金額394百万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3,653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日付のみは証券株式会社と合併しておりますが、旧名称で記載しております。以下、同じです。)が行ったオーバーアロー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ー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ー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大阪証券取引所JASDAQ市場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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業期間	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	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
最 高	185,000円	126,000円	80,400円	105,000円	99,000円
最 低	117,000円	36,550円	41,800円	70,900円	78,000円

4.分配金等の実績

当期(第9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口当たりの分配金は3,653円となりました。

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
計算期間	自平成19年11月1日 至平成20年4月30日	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
当期末処分利益総額	593,269千円	533,738千円	461,131千円	465,111千円	394,489千円
利益留保額	44千円	8千円	69千円	55千円	49千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	593,225千円 (5,494円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	593,225千円 (5,494円)	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)
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

現在の日本経済は、輸出、個人消費の堅調な伸びに支えられ、回復局面に入りつつあるといえます。設備投資に関しても企業の設備過剰感が急速に弱まっており、第三次産業、建設業は依然低迷していますが、製造業を中心に増加基調で推移していくものと思われます。

また、懸念材料としてギリシャに端を発した欧州での信用不安の高まりによる海外経済の混乱リスクも残っていますが、欧州連合と国際通貨基金が7,500億ユーロの大型救済計画を発表したことをきっかけに、一時の先行き不透明感は後退しつつあり、また日本の輸出先としての欧州のシェアはそれほど大きくないため、成長への影響は限定的と思われる。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、上場後、着実に資産規模を拡大し、当期末の資産規模は382億円(取得価格ベース)となっております。今後も、金融市場並びに不動産投資市場の動向を慎重に見極めながら、スタートグループが開発した優良物件をはじめ、中長期的な安定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てまいります。

(2) 内部成長戦略

第10期以降も引き続き、本資産運用会社と本資産運用会社の社内規程によりプロパティマネジメント業務の委託先として選定したスタートアメニティー株式会社との緊密な業務連携により、空室期間短期化の徹底を基本に、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、スタートアメニティー株式会社を通じてスタートビタットハウス株式会社(注)に再委託しておりますが、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・調整を行い、空室期間の短縮による収益の最大化を目指してまいります。

経費削減については、修繕・定期保守コスト、リーシング業務における広告宣伝費等について、従来から削減に向けて取り組んでおりましたが、引き続ききめ細かく見直しを実施してまいります。

入居者へのサービス向上の面では、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。また、入居者サービスの充実、運用資産の美観向上を目的とした宅配ロッカーの新規設置・エントランス等共用部のリノベーション工事等については、費用対効果を勘案しながら実施し、稼働率の向上、賃料・募集条件の改善に繋げてまいります。

(注) 本投資法人は、スタートアメニティー株式会社がリーシング業務を再委託しているスタートビタットハウス株式会社につき、本資産運用会社の社内規程により、リーシング業務の再委託先として承認しております。

(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、これまで以上に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

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成20年4月30日現在	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
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	14,258人	13,188人	12,981人	12,722人	12,772人

2. 投資口に関する事項

平成22年4月30日現在における投資主のうち、その有する投資口数の発行済投資口総数に対する割合が高い上位20名は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
スターツコーポレーション株式会社	21,451	19.86
株式会社南日本銀行	2,295	2.12
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	1,413	1.30
マネックス証券株式会社	834	0.77
CLEARSTREAM BANKING S. A.	658	0.60
野村証券株式会社	590	0.54
日本証券金融株式会社	420	0.38
井口 一弘	400	0.37
BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	396	0.36
BBH/FORWARD INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	395	0.36
佐藤 賢一	377	0.34
高田 恵子	370	0.34
金沢 賢一郎	338	0.31
高田 治	310	0.28
松井証券株式会社	310	0.28
FGCS N. V. RE. TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	310	0.28
外川 守人	304	0.28
松本 純治	300	0.27
中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
パークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
合計	32,063	29.69

(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位未満を切捨てにより表示しております。

3. 役員等に関する事項

平成22年4月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

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	スタートアセットマネジメント投信株式会社 代表取締役	1,200
監督役員(注)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事	600
監督役員(注)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事	600
会計監査人	監査法人日本橋事務所	—	6,000

(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4月30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	スタートアセットマネジメント投信株式会社
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)	スタートアセットマネジメント投信株式会社
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8期 (平成21年10月31日現在)		第9期 (平成22年4月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (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	32,882	77.8	34,333	81.8
	政令指定都市	4,521	10.7	4,486	10.7
	地方主要都市	503	1.2	947	2.3
小計		37,907	89.7	39,767	94.7
預金・その他の資産		4,338	10.3	2,213	5.3
資産総額計		42,245	100.0	41,981	100.0

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

(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表しております(小数点第2位を四捨五入して記載しております)。

2. 主要な保有資産

平成22年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (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	5,050	19,890.60	19,197.25	96.51	19.0	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,539	1,500.57	1,500.57	100.00	2.7	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,207	3,061.94	2,920.41	95.38	2.9	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,097	3,322.17	3,200.13	96.33	3.2	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,022	961.88	961.88	100.00	1.7	共同住宅
C-52	プロシード西川口	978	1,630.24	1,520.34	93.26	2.1	共同住宅
C-56	プロシード篠崎2	958	2,134.07	1,571.30	73.63	1.5	共同住宅
C-17	プロシード松濤	941	890.22	809.36	90.92	1.9	共同住宅
G-13	プロシード新栄	812	1,958.44	1,780.40	90.91	2.1	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	794	808.65	723.53	89.47	1.6	共同住宅
合計		14,403	36,158.78	34,185.17	94.54	38.6	

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しております。

(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おります。

(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おります。

(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おります。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22年4月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	1,027	1,097
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	674	633
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	615	672
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	502	567
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	631	610
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	1,686.38	423	440
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	279	348
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	260	277
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	277	323
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	247	300
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	252	289
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	227	223
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	172	208
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	190	231
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	189	183
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西二丁目7番6号	信託受益権	695.81	86	88
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	信託受益権	890.22	819	941
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	405	505
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	433	488
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目31番4号	信託受益権	1,629.07	477	502
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	374	397
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	337	351
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	692	794
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	672	784
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	335	347
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	384	488
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	477
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	409	466
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	1,343	1,539
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	612	667
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	314	376
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号	信託受益権	278.36	225	250
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	705	791
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	248	294
C-35	プロシード連根	東京都板橋区連根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	253	307
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	893	1,022
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	483	562
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	182	276
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	595	696
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	272	318
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	19,890.60	5,582	5,050
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目28番4号	信託受益権	764.48	430	474
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	134	171
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	1,091	1,207
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	225	288
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	310
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	436	507

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定 価額(注) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
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	648	766
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	567	722
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	319	341
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	494	564
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	709	978
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	455	636
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	299	380
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	178	255
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	921	958
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	541	570
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	428	395
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東五丁目2番20号	信託受益権	1,183.47	251	235
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	225	228
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	148
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	120	87
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	90
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	86
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	390	393
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番5号	信託受益権	1,140.00	204	219
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	218	155
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	200	274
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	52	62
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	748	812
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	285	322
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	368	482
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	290	490
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	84	98
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	367	399
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	402	449
合計				100,681.16	36,231	39,767

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（平成22年4月30日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価による。）を記載しております。

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	不動産等の名称	第8期（平成21年10月31日現在）				第9期（平成22年4月30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-1	プロシード市川	47	94.49	45,059	3.1	48	96.33	48,544	3.2
C-2	プロシード東陽町	45	100.00	23,136	1.6	45	100.00	23,220	1.5
C-3	プロシード葛西	55	96.19	25,315	1.7	57	100.00	29,276	1.9
C-4	プロシード三軒茶屋	9	100.00	21,516	1.5	8	89.89	20,279	1.3
C-5	プロシード瑞江	27	96.45	26,688	1.8	28	100.00	28,396	1.9
C-6	プロシード船橋宮本	28	86.31	19,663	1.3	31	96.30	20,918	1.4
C-7	プロシード南葛西	16	100.00	13,646	0.9	16	100.00	14,532	0.9
C-8	プロシードせんげん台	43	100.00	15,372	1.0	43	100.00	15,752	1.0
C-9	プロシード行徳	19	94.99	13,166	0.9	20	100.00	14,323	0.9
C-10	プロシード幕張本郷	31	91.09	13,516	0.9	32	94.05	13,890	0.9
C-11	プロシード南行徳	25	96.89	13,522	0.9	25	95.16	13,322	0.9

物件番号	不動産等の名称	第8期（平成21年10月31日現在）				第9期（平成22年4月30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	22	100.00	11,100	0.8	21	95.45	11,544	0.8
C-13	プロシード東川口	28	93.52	9,796	0.7	30	100.00	10,416	0.7
C-14	プロシード船堀	24	100.00	9,809	0.7	22	91.67	10,115	0.7
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.00	9,137	0.6	15	100.00	9,266	0.6
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.00	5,040	0.3	12	100.00	5,360	0.4
C-17	プロシード松涛	38	93.16	26,274	1.8	36	90.92	28,947	1.9
C-18	プロシード参宮橋	24	92.53	15,102	1.0	26	100.00	14,764	1.0
C-19	プロシード浦安	19	89.54	19,457	1.3	19	89.69	19,913	1.3
C-20	プロシード新小岩	27	100.00	22,775	1.6	26	97.29	23,196	1.5
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	24	88.89	18,932	1.3	27	100.00	18,164	1.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	23	95.83	17,149	1.2	24	100.00	16,617	1.1
C-23	プロシード都立大学	35	94.74	22,979	1.6	33	89.47	23,735	1.6
C-24	プロシード都立大学2	36	100.00	21,519	1.5	36	100.00	21,495	1.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.00	11,322	0.8	19	100.00	11,322	0.7
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.00	12,573	0.9	24	100.00	12,256	0.8
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.00	13,843	0.9	29	100.00	13,825	0.9
C-28	プロシード両国	27	100.00	14,836	1.0	27	100.00	14,835	1.0
C-29	プロシード三田	72	100.00	40,937	2.8	72	100.00	40,937	2.7
C-30	プロシード中野新橋	50	100.00	20,018	1.4	50	100.00	19,983	1.3
C-31	プロシード亀戸	23	100.00	11,344	0.8	23	100.00	10,988	0.7
C-32	プロシード高田馬場	17	100.00	7,655	0.5	17	100.00	7,633	0.5
C-33	プロシード新高円寺	57	100.00	23,126	1.6	57	100.00	23,112	1.5
C-34	プロシード高円寺南	20	100.00	8,300	0.6	20	100.00	8,298	0.5
C-35	プロシード蓮根	29	100.00	9,364	0.6	29	100.00	9,357	0.6
C-36	プロシード大井町	59	100.00	32,250	2.2	59	100.00	25,386	1.7
C-37	プロシード十条	30	100.00	16,632	1.1	30	100.00	16,415	1.1
C-38	プロシード白楽	27	100.00	8,673	0.6	27	100.00	8,646	0.6
C-39	プロシード新丸子	46	100.00	17,517	1.2	46	100.00	17,470	1.1
C-40	プロシード本八幡	25	100.00	11,827	0.8	23	93.01	11,919	0.8
C-41	プロシード西新井	280	96.30	284,718	19.4	281	96.51	291,499	19.0
C-42	プロシード調布	25	96.68	17,882	1.2	26	100.00	17,516	1.1
C-43	プロシードTX六町	20	100.00	7,024	0.5	20	100.00	7,156	0.5
C-44	プロシード中河原	54	100.00	43,889	3.0	51	95.38	44,212	2.9
C-45	プロシード大泉学園	29	100.00	9,982	0.7	28	96.55	9,943	0.6
C-46	プロシード千歳烏山	28	100.00	10,656	0.7	27	96.43	11,488	0.8
C-47	プロシード三鷹	47	100.00	16,251	1.1	47	100.00	16,241	1.1
C-48	プロシード柏エース	42	95.67	24,394	1.7	37	84.11	24,037	1.6
C-49	プロシード柏ノール	45	95.65	22,071	1.5	45	95.08	21,413	1.4
C-50	プロシード行徳駅前	23	95.79	12,424	0.8	23	95.79	12,073	0.8
C-51	プロシード船橋本町	38	95.01	20,419	1.4	40	100.00	19,217	1.3
C-52	プロシード西川口	95	91.33	32,064	2.2	97	93.26	32,831	2.1
C-53	プロシード弘明寺	69	89.78	21,804	1.5	65	84.94	21,867	1.4
C-54	プロシード鶴ヶ峰	43	86.00	13,847	0.9	49	98.00	14,020	0.9
C-55	プロシード相模大塚	26	89.41	9,424	0.6	29	100.00	9,519	0.6
C-56	プロシード篠崎2	-	-	-	-	29	73.63	22,614	1.5
C-57	プロシード柏トワ	-	-	-	-	35	85.22	13,357	0.9
G-1	プロシード本通	67	100.00	20,119	1.4	67	100.00	20,103	1.3
G-2	プロシード環状通東	34	100.00	11,814	0.8	34	100.00	11,346	0.7

物件番号	不動産等の名称	第8期（平成21年10月31日現在）				第9期（平成22年4月30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	10,832	0.7	28	100.00	10,843	0.7
G-4	プロシード元町	35	100.00	8,925	0.6	35	100.00	8,910	0.6
G-5	プロシード元町2	19	100.00	5,345	0.4	19	100.00	5,325	0.3
G-6	プロシード箱崎宮II	19	100.00	4,213	0.3	19	100.00	4,221	0.3
G-7	プロシード箱崎宮I	19	100.00	3,934	0.3	19	100.00	4,043	0.3
G-8	プロシード太閤通	41	93.50	18,940	1.3	42	95.59	17,284	1.1
G-9	プロシード大橋	16	100.00	9,661	0.7	16	100.00	9,667	0.6
G-10	プロシード那珂川	38	100.00	10,158	0.7	38	100.00	10,142	0.7
G-11	プロシード穂波町	10	100.00	9,214	0.6	9	87.96	8,705	0.6
G-12	プロシード東大畑	9	100.00	3,450	0.2	9	100.00	3,429	0.2
G-13	プロシード新栄	70	91.12	33,781	2.3	70	90.91	32,268	2.1
G-14	プロシード千代田	30	100.00	14,289	1.0	30	100.00	14,472	0.9
G-15	プロシード福岡高宮	44	95.57	16,789	1.1	42	91.79	17,069	1.1
G-16	プロシード大濠公園	44	88.85	14,069	1.0	44	88.85	13,742	0.9
R-1	プロシード松山	17	100.00	5,687	0.4	16	94.17	5,682	0.4
R-2	プロシード水戸	35	97.47	18,042	1.2	35	97.51	18,142	1.2
R-3	プロシード水戸2	-	-	-	-	34	94.41	18,497	1.2
合 計		2,665	96.64	1,466,032	100.0	2,767	96.22	1,531,295	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賃貸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おります。
(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おります。
(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おります。

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4月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

不動産の名称 (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	29	-	-
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	29	-	-
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 9 月 至 平成22年10月	25	-	-
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10月	17	-	-
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	3Fリノベーション工事	自 平成22年 8 月 至 平成22年10月	16	-	-

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

2. 期中の資本的支出

第9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147百万円であり、当期費用に区分された修繕費29百万円と合わせて約177百万円の費用を要する工事を実施しております。

不動産の名称 (所在)	目的	完工月	支出総額 (百万円) (注)
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外壁防水工事	平成22年 3 月	37
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	ガスヒート交換工事	平成21年12月	27
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	ガスヒート交換工事	平成21年12月	25
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	10Fリノベーション工事	平成22年 1 月	19
プロシード竹ノ塚 (東京都足立区)	外壁防水工事	平成22年 4 月	11
その他			26
合 計			147

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

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おります。

(単位：百万円)

期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
営業期間	自平成19年11月 1 日 至平成20年 4 月30日	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
前期未積立金残高	33	44	91	56	52
当期積立額	130	60	90	25	72
当期積立金取崩額	119	12	124	29	125
次期繰越額	44	91	56	52	0

(注) 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

期	第8期	第9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
(a) 資産運用報酬 (注)	85,472	109,390
(b) 資産保管報酬	6,990	7,060
(c) 一般事務委託報酬	20,509	22,498
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他の費用	43,303	39,151
合 計	158,675	180,502

(注) 第9期の資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬10,270千円が含まれております。

2. 借入状況

平成22年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	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	使途	摘要
	株式会社あおぞら銀行	平成20年11月21日	1,340,000	—	1.55273	平成21年11月21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	平成20年11月21日	1,340,000	—	1.55273	平成21年11月21日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	平成20年11月21日	1,200,000	—	1.55273	平成21年11月21日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	平成20年11月21日	1,000,000	—	1.55273	平成21年11月21日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成20年12月1日	1,960,000	—	1.55091	平成21年12月1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	平成20年12月1日	1,960,000	—	1.55091	平成21年12月1日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成21年5月1日	1,350,000	—	1.52431	平成21年11月21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	平成21年5月1日	1,350,000	—	1.52431	平成21年11月21日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成21年11月24日	—	3,000,000	1.19234	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	平成21年11月24日	—	1,700,000	1.19234	平成22年11月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	平成21年11月24日	—	1,000,000	1.19234	平成22年11月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	平成21年11月24日	—	1,000,000	1.19234	平成22年11月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	小 計		11,500,000	6,700,000	—	—	—	—	—
長期借入金									
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月30日	2,906,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	平成19年11月30日	324,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	平成19年11月30日	1,165,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	平成19年11月30日	1,295,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月30日	1,584,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	平成19年11月30日	176,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	平成19年11月30日	635,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	平成19年11月30日	705,000	—	1.20273	平成22年11月30日	期限一括	(注3)	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	1.69234	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	平成21年11月24日	—	1,700,000	1.69234	平成23年5月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	平成21年11月24日	—	1,000,000	1.69234	平成23年5月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	平成21年11月24日	—	1,000,000	1.69234	平成23年5月24日	期限一括	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社あおぞら銀行	平成21年11月24日	—	3,140,000	1.94234	平成24年5月24日	(注4)	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	平成21年11月24日	—	1,750,000	1.94234	平成24年5月24日	(注4)	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	平成21年11月24日	—	1,000,000	1.94234	平成24年5月24日	(注4)	(注2)	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	平成21年11月24日	—	1,000,000	1.94234	平成24年5月24日	(注4)	(注2)	有担保無保証 変動金利
	小 計 (注5)		8,790,000	13,590,000	—	—	—	—	—
	合 計		20,290,000	20,290,000	—	—	—	—	—

(注1) 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おります。

(注2) 資金使途は、いずれも借入金返済資金です。

(注3) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

(注4) 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11月、2月、5月及び8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5) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金 (103,350千円) は、長期借入金に含めて記載しております。

3.投資法人債

平成22年4月30日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	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	2.92750	平成26年10月30日	期限 一括	運用資産の取 得又は既存借 入の返済	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おります。

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

物件 番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得日	取得価格 (百万円)	譲渡日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
C-56	プロシード篠崎2	平成21年12月17日	913	—	—	—	—
C-57	プロシード柏トロワ	平成21年12月17日	537	—	—	—	—
R-3	プロシード水戸2	平成21年12月17日	416	—	—	—	—
合 計			1,867		—	—	—

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

投信法第201条に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引につきましては、監査法人日本橋事務所が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき以下の調査を実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けております。

取得 又は 譲渡	物件 番号	物件名	取引年月日	特定資産の種類	取得価格又は 譲渡価格 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
取得	C-56	プロシード篠崎2	平成21年12月17日	信託不動産	913	921
取得	C-57	プロシード柏トロワ	平成21年12月17日	信託不動産	537	541
取得	R-3	プロシード水戸2	平成21年12月17日	信託不動産	416	416

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

区 分	売買金額等			
	買付額等 (千円)		売付額等 (千円)	
総 額	1,867,300		—	
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	1,867,300 (100.0%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額	— (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳				
スタートコーポレーション株式会社	1,330,200	(71.2%)	—	(—%)
スタートデベロップメント株式会社	537,100	(28.8%)	—	(—%)
合 計	1,867,300	(100.0%)	—	(—%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	48,833	スタートアメニティー株式会社	48,833	100.0
修繕費	29,861	スタートアメニティー株式会社	29,861	100.0
保守点検費	50,436	スタートアメニティー株式会社	50,436	100.0
広告宣伝費	12,927	スタートアメニティー株式会社	12,927	100.0
更新手数料	10,785	スタートアメニティー株式会社	10,785	100.0

(注) 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項に規程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コーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社について、上記のとおり記載しております。

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

資産運用会社（スタートアセットマネジメント投信株式会社）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事項はありません。

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、記載未済の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年10月31日）	当期 （平成22年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,773,385	394,685
信託現金及び信託預金 ※1	1,033,216	1,058,615
営業未収入金	21,870	21,413
前払費用	48,685	203,716
繰延税金資産	18	18
未収消費税等	—	5,074
その他	591	1,009
流動資産合計	3,877,767	1,684,533
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,772,465	20,226,506
減価償却累計額	△ 1,223,337	△ 1,476,189
信託建物（純額） ※1	17,549,128	18,750,317
信託構築物	757,185	805,287
減価償却累計額	△ 96,681	△ 120,191
信託構築物（純額） ※1	660,504	685,096
信託工具、器具及び備品	50,415	57,607
減価償却累計額	△ 6,684	△ 10,031
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	43,730	47,575
信託土地 ※1	19,654,483	20,284,456
有形固定資産合計	37,907,845	39,767,446
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	14,362	88,398
その他	2,014	2,650
投資その他の資産合計	436,596	511,268
固定資産合計	38,344,442	40,278,714
繰延資産		
投資法人債発行費	15,597	14,011
投資口交付費	8,139	4,069
繰延資産合計	23,736	18,080
資産合計	42,245,947	41,981,329

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成21年10月31日）	当期 （平成22年4月30日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金 ※1	11,500,000	6,700,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	—	103,350
営業未払金	25,461	15,812
未払金	298,046	99,436
未払費用	52,863	55,718
未払法人税等	922	909
未払消費税等	2,723	—
前受金	751	402
その他	97	88
流動負債合計	11,880,864	6,975,717
固定負債		
長期借入金 ※1	8,790,000	13,486,650
投資法人債	2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	399,056	413,557
固定負債合計	11,189,056	15,900,207
負債合計	23,069,920	22,875,925
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(△)	465,111	394,489
剰余金合計	465,111	394,489
投資主資本合計	19,176,026	19,105,404
純資産合計 ※2	19,176,026	19,105,404
負債純資産合計	42,245,947	41,981,329

損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成21年5月1日 至平成21年10月31日）	当期 （自平成21年11月1日 至平成22年4月30日）
営業収益		
貸貨事業収入	※ 1,466,032	1,531,295
営業収益合計	1,466,032	1,531,295
営業費用		
貸貨事業費用	※ 572,220	621,952
資産運用報酬	85,472	99,120
資産保管手数料	6,990	7,060
一般事務委託手数料	20,509	22,498
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	43,303	39,151
営業費用合計	730,895	792,184
営業利益	735,136	739,110
営業外収益		
受取利息	306	419
未払分配戻入	708	1,172
営業外収益合計	1,014	1,591
営業外費用		
支払利息	150,005	159,454
投資法人債利息	162	29,437
投資法人債発行費償却	264	1,586
融資関連費用	95,361	141,287
投資口交付費償却	8,012	4,069
その他	16,314	9,920
営業外費用合計	270,120	345,756
経常利益	466,029	394,946
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	466,029	395,427
法人税、住民税及び事業税	983	993
法人税等調整額	3	△ 0
法人税等合計	987	993
当期純利益	465,042	394,434
前期繰越利益	69	55
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	465,111	394,489

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5月1日 至平成21年10月31日）	当期 （自平成21年11月1日 至平成22年4月30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	461,131	465,111
当期変動額		
剰余金の配当	△ 461,061	△ 465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	△ 70,622
当期末残高	465,111	394,489
剰余金合計		
前期末残高	461,131	465,111
当期変動額		
剰余金の配当	△ 461,061	△ 465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	△ 70,622
当期末残高	465,111	394,489
投資主資本合計		
前期末残高	19,172,046	19,176,026
当期変動額		
剰余金の配当	△ 461,061	△ 465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	△ 70,622
当期末残高	19,176,026	19,105,404
純資産合計		
前期末残高	19,172,046	19,176,026
当期変動額		
剰余金の配当	△ 461,061	△ 465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	△ 70,622
当期末残高	19,176,026	19,105,404

〔注記表〕

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

科目	前期(ご参考) (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 8～64年 信託構築物 15～17年 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しております。	①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 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 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おります。 ②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おります。	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 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。	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おります。 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おります。 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、税抜処理によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成21年10月31日現在)	当期 (平成22年4月30日現在)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) 信託現金及び信託預金 1,024,811 信託建物 17,343,461 信託構築物 658,940 信託工具、器具及び備品 43,730 信託土地 19,540,198 合計 38,611,142	※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 11,500,000 1年内返済予定の長期借入金 - 長期借入金 8,790,000 合計 20,290,000	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
※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5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 1,293,848 共益費 56,941 駐車場収入 42,130 付帯収入 2,276 その他賃料収入 70,836 不動産賃貸事業収益合計 1,466,032	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 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 98,854 修繕費 31,698 公租公課 59,681 信託報酬 27,635 水道光熱費 21,099 損害保険料 9,048 減価償却費 264,008 その他賃貸事業費用 60,194 不動産賃貸事業費用合計 572,220	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) 893,812	C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 909,342

(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5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※発行可能投資口総口数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21年5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	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 18	未払事業税損金不算入額 18
繰延税金資産合計 18	繰延税金資産合計 18
(繰延税金資産の純額) 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	法定実効税率 (調整) 39.33
支払分配金の損金算入額 △ 39.25	支払分配金の損金算入額 △ 39.23
その他 0.13	その他 0.15
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21	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5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30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 65,832	1年以内リース料 65,832
1年超リース料 2,896,608	1年超リース料 2,863,692
合計 2,962,440	合計 2,929,524

(金融商品に関する注記)

当期(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、有価証券及び金銭債権等も投資対象としておりますが、原則として預金に限定して運用する方針としております。

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おりません。

(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おりますが、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おります。

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おりますが、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おります。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おりません。

種別	金額	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おります。

(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おります。

(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おります。

(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といえることから、当該帳簿価額によっております。

(注2) 借入金、投資法人債の返済予定額

(単位：千円)

種別	期間	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)を適用しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当期(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おります。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であります。

(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おります。

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) を適用しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等及び法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	持株会社	19.86%	投資法人債の発行(注1) 投資法人債利息の支払(注1)	2,000,000 162	投資法人債 未払費用	2,000,000 162
利害関係人等	スタート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	46,347 84,770 52,506 12,232 7,909 404,005	営業未払金 信託預り 敷金保証金	25,461 95,841
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 20,209	未払金	12,475

(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、合理的に決定いたしました。

(注2) 利害関係人との取引条件については、市場の実勢に基づき、決定しております。

(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おります。

当期(自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注3)
利害関係人等及び法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	持株会社	19.86%	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	スタート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	スタート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	48,833 177,698 50,436 12,927 10,785 394,456	営業未払金 信託預り 敷金保証金	15,812 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程等に基づいて、不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しております。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おります。

(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、合理的に決定しております。

(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おります。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
1口当たり純資産額 177,593円	1口当たり純資産額 176,939円
1口当たり当期純利益金額(注) 4,306円	1口当たり当期純利益金額(注) 3,652円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	当期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)
当期純利益金額(千円) 465,042	当期純利益金額(千円) 394,434
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金額(千円) 465,042	普通投資口に係る当期純利益金額(千円) 394,434
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5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
<p>1. 資金の借入</p> <p>平成21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A】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>②借入金額 : 6,700百万円</p> <p>③利率 : 1.22364%</p> <p>④借入実行日 : 平成21年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成22年11月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>【タームローンB】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>②借入金額 : 6,700百万円</p> <p>③利率 : 1.72364%</p> <p>④借入実行日 : 平成21年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成23年5月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>【タームローンC】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>②借入金額 : 6,890百万円</p> <p>③利率 : 1.97364%</p> <p>④借入実行日 : 平成21年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成24年5月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>2. 資産の取得</p> <p>本投資法人は、第8期末(平成21年10月31日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①プロシード篠崎2 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 913,300千円 取得日 : 平成21年12月17日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地723.00㎡ 建物2,054.98㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期 : 平成20年9月18日 総賃貸可能面積 : 2,134.07㎡</p> <p>②プロシード柏トロフ (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 537,100千円 取得日 : 平成21年12月17日</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前期(ご参考) (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
<p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 千葉県柏市柏三丁目9番3号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地499.14㎡ 建物1,241.16㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成21年5月8日 総賃貸可能面積 : 1,149.95㎡</p> <p>③プロシード水戸2 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 416,900千円 取得日 : 平成21年12月17日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 茨城県水戸市大町三丁目2番31号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地1,103.94㎡ 建物1,421.46㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造合金メッキ銅板ぶき9階建 建築時期 : 平成20年3月11日 総賃貸可能面積 : 1,381.34㎡</p>	

VII. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

項目	前期(ご参考) (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
I 当期末処分利益	465,111,986円	394,489,138円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	465,056,939円 (4,307円)	394,439,981円 (3,653円)
III 次期繰越利益	55,047円	49,157円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる465,056,939円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口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といたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成22年6月11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21年11月1日から平成22年4月30日までの第9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。

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5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	466,029	395,427
減価償却費	264,008	279,730
投資法人債発行費償却	264	1,586
投資口交付費償却	8,012	4,069
受取利息	△ 306	△ 419
支払利息	150,167	188,892
土地換地処分益	—	△ 553
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 4,649	456
前払費用の増減額 (△は増加)	89,835	△ 155,030
未取消費税等の増減額 (△は増加)	—	△ 5,074
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,009	△ 2,723
営業未払金の増減額 (△は減少)	38	△ 9,648
未払金の増減額 (△は減少)	1,458	△ 199,183
長期前払費用の増減額 (△は増加)	13,222	△ 74,035
その他	537	△ 149
小計	989,629	423,344
利息の受取額	306	419
利息の支払額	△ 164,164	△ 186,036
法人税等の支払額	△ 907	△ 1,006
営業活動によるキャッシュ・フロー	824,862	236,720
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	△ 60,464	△ 2,139,403
差入敷金保証金の差入による支出	△ 6,854	—
信託預り敷金保証金の収入	33,129	47,794
信託預り敷金保証金の支出	△ 41,766	△ 33,292
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	△ 76,592	△ 2,125,538
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	2,700,000	6,700,000
短期借入れの返済による支出	—	△ 11,500,000
長期借入れによる収入	—	13,590,000
長期借入れの返済による支出	△ 2,700,000	△ 8,790,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△ 15,861	—
分配金の支払額	△ 461,552	△ 464,483
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,522,585	△ 464,483
現金及び現金同等物の増減額 (△は増加)	2,270,855	△ 2,353,301
現金及び現金同等物の期首残高	1,535,746	3,806,602
現金及び現金同等物の期末残高	3,806,602	1,453,300

(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)に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。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おりません。

〔重要な会計方針〕 (参考情報)

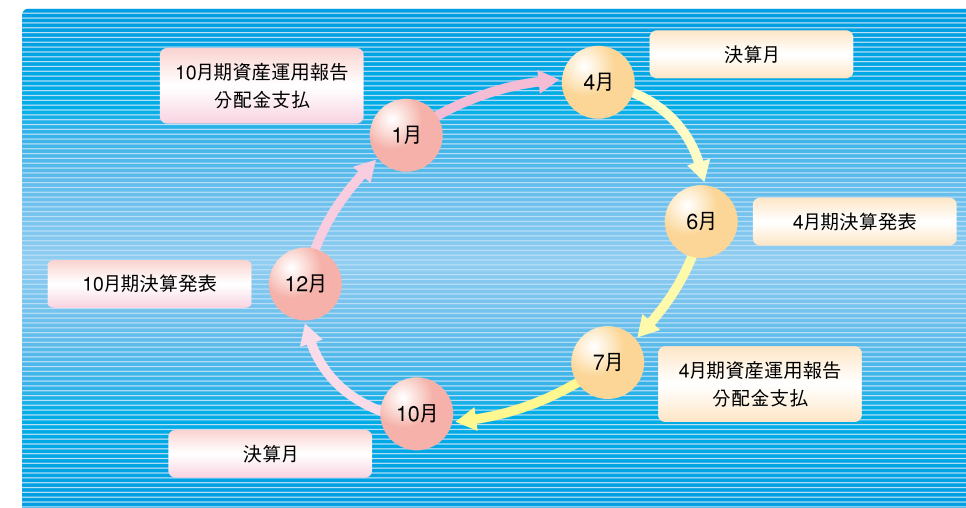
科目	前期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔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5月1日 至平成21年10月31日)	当期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成21年10月31日現在)	(単位：千円) (平成22年4月30日現在)
現金及び預金 2,773,385	現金及び預金 394,685
信託現金及び信託預金 1,033,216	信託現金及び信託預金 1,058,615
現金及び現金同等物 3,806,602	現金及び現金同等物 1,453,300

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取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、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取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込などのご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、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」を兼ねております。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おります。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おります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。