



平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）決算短信

平成21年6月12日

不動産投信発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 JQ
 コード番号 8979 URL <http://www.sp-inv.co.jp>
 代表者 執行役員 平出 和也

資産運用会社名 スターツアセットマネジメント投信株式会社
 代表者 代表取締役 平出 和也
 問合せ先責任者 管理部長 松田 繁 TEL(03)6202-0856（代表）

有価証券報告書提出予定日 平成21年7月29日
 分配金支払開始予定日 平成21年7月13日

（百万円未満切捨て）

1. 平成21年4月期の運用、資産の状況（平成20年11月1日～平成21年4月30日）

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年4月期	1,489	(1.1)	720	(4.2)	462	(13.6)
20年10月期	1,473	(0.5)	752	(0.6)	534	(9.2)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21年4月期	461	(13.6)	4,270	2.4	1.1	31.0
20年10月期	533	(10.0)	4,943	2.8	1.3	36.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金額（利益超過分 配金は含まない）	分配総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年4月期	4,270	461	-	-	99.9	2.4
20年10月期	4,943	533	-	-	100.0	2.8

（注）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。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年4月期	40,262	19,172	47.6	177,556
20年10月期	40,493	19,244	47.5	178,225

（参考）自己資本 平成21年4月期 19,172百万円 平成20年10月期 19,244百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年4月期	470	94	530	1,535
20年10月期	900	118	587	1,690

2. 平成21年10月期の運用状況の予想（平成21年5月1日～平成21年10月31日）

（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配額 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配額
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年10月期	1,471 (1.2)	738 (2.5)	465 (0.7)	464 (0.7)	4,300	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成21年10月期） 4,300円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成21年4月期	107,977口	平成20年10月期	107,977口
期末自己投資口数	平成21年4月期	0口	平成20年10月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の背景及び前提条件については、6ページの「平成21年10月期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）及び平成22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 29 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 1 月 29 日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 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ツ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、スターツアメニティー株式会社へ、本投資法人の投資対象資産に関するプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、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、中長期にわたり、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います。

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。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、米国のサブプライムローン問題を発端とした世界各国における金融資本市場の混乱がわが国の実体経済に波及したため、急速な悪化を続けてきました。米欧経済の失速に伴う輸出の大幅な減少により、企業業績は急速に悪化しており、設備投資の大幅な減少や雇用情勢の急速な悪化を招いています。また、家計部門においても、雇用情勢や所得環境の悪化を受けた個人消費の減速感が鮮明となってまいりました。

地価動向については、国土交通省が平成 21 年 3 月に発表した地価公示（平成 21 年 1 月 1 日時点）によりますと、全国平均では住宅地・商業地を含め全ての用途で下落しました。とりわけ三大都市圏においては、前回まで住宅地では 2 年連続で、商業地では 3 年連続平均で上昇を示していたものが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じ、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りました。

不動産投資市場は、企業業績の悪化や不動産融資に対する資金調達環境の悪化等の影響により取引件数は著しく減少し、市場規模も大幅に縮小しています。

(ハ) 運用実績

本投資法人は、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を目指すことを資産運用の基本方針としております。賃貸住宅市場においては、東京都心部の高額物件のなかには景気後退の影響が出ているものも見られていますが、本投資法人は最も需要が安定している平均的な所得世帯が入居可能な物件を投資対象としており、景気後退の影響は少なく、安定的な需要がありました。

当期は、スターツアメニティー株式会社と密接な連携のもと、賃料水準の見直しや空室の早期解消等、きめ細やかな管理・運営を実施しました。また、物件競争力の向上と稼働率の向上や賃料アップに繋がるリノベーションを実施するなど、メリハリのある資本的支出も実施しました。これらの施策によって、稼働率は通期にわたり概ね 96%前後と順調に推移しました。

（二）資金調達の状況

当期は、取引金融機関との良好な関係を継続しつつ、同一の取引金融機関より8,800百万円のリファイナンスを行いました。当期末における出資総額は18,710百万円、借入金の残高は20,290百万円（総資産に占める有利子負債の比率は50.4%）となっております。

（ホ）投資主総会の開催

本投資法人は、平成21年1月19日に第3回投資主総会を開催しました。本総会においては、規約の変更、及び執行役員、監督役員、並びに会計監査人の選任について審議が行われ、全て原案の通り承認可決されました。

（ヘ）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1,489百万円、営業利益720百万円、経常利益462百万円、当期純利益461百万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末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,270円となりました。

次期の見通し

（イ）投資環境

今後の経済環境の見通しは、産業界の一部に大規模な減産による在庫調整が進み、生産の底入れの兆しが出てきたところも見受けられるものの、実体経済の悪化に伴う企業の収益環境は依然厳しいことや、雇用情勢・賃金情勢の悪化で個人消費の下げ止まり感が出ていないことなどから、引き続き低迷する状況が続くと考えられます。

不動産業界におきましても投資資金が縮小し、資金調達環境が急激に悪化した結果、倒産の増加や企業業績の悪化等大きな調整局面に入っており、今後も予断を許さない状況が続いていくことが予想されます。こうしたことから、当面は、地価や不動産取引の市場動向にも悪影響が及ぶものと考えられます。

賃貸住宅市場に関しては、東京都心の高級賃貸住宅において主要顧客である外資系金融機関の業績不安や縮小・撤退による需要減退の動きが一部に生じていますが、全体としては首都圏への人口流入傾向は概ね継続しており、当面は需要が安定的に推移するものと思われま

（ロ）運用方針及び対処すべき課題

a. 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364億円（取得価格ベース）の水準となっております。今後も、中長期的には市場ならびに不動産投資市場の動向を慎重に見極めながらも、スタートグループが開発した優良物件の取得や良質の新築・築浅物件の取得を検討し、保有資産のクオリティの向上を目指します。

しかしながら、最近の投資口価格の推移などから公募増資による資金調達が厳しい現状では、資産規模の拡大は容易ではないものと認識しており、後記の内部成長に軸足を置いた運営を行ってまいります。

b. 内部成長戦略

プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社と、定期的開催している協議を継続するとともに、本資産運用会社としても、定期的運用資産の設備・住戸内設備等をはじめ定期清掃状況に至るまでのチェック体制を強化することで、共用部の利便性や美観の向上など、より入居者に満足を与えられる住まいを提供し、稼働率の維持・向上に努めてまいります。また、修繕費については、スタートアメニティー株式会社の協力を得て、同社の複数の外注先に対する競争原理を導入することで修繕コストの削減を行い、広告宣伝費等の見直しも引続き実施し、賃貸事業費用の削減に努めてまいります。

運用資産の入居募集などのリーシング業務は、スタートアメニティー株式会社を通じて、スタートピタットハウス株式会社に再委託しております。同社の不動産営業店舗である「ピタットハウス」各店舗が有するエリアの不動産市場特性にかかる情報や競合物件の入居状況、賃料

水準等の情報を有効活用することにより、入居者ニーズを捉えたりノベーションの実施や、各エリアの賃貸住宅市場において相対的に競争優位にある物件を中心として、可能な限り新規募集時・更新時に賃料の引き上げを行い、礼金・敷金等の募集条件を見直すなど、地域に密着した事業展開ならではのきめ細かなリーシング活動を行うことで収益の極大化を図ってまいります。

c. 財務戦略

本投資法人は、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、必要に応じて借入先の拡充を図りながら、有利子負債に係る返済期限の分散化に引き続き注力してまいります。さらに、これまでと同等以上に安全性を重視した保守的な財務活動を運営していくため、レバレッジコントロールを適切に行ってまいります。

また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、金利スワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、引き続き計画的な財務運営に努めてまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成 21 年 4 月 28 日付で以下の内容の金銭消費貸借契約を締結し、平成 21 年 5 月 1 日付で、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。

借入先	借入残高 (千円)	返済期限 (注 1)	利率 (注 2)	返済方法 (注 3)	摘要 (注 4)
株式会社りそな銀行	1,350,000	平成 21 年 11 月 21 日	1.80909%	期限一括 返済	有担保 無保証 変動金利
株式会社あおぞら銀行	1,350,000				

(注 1) 返済期限が休日に該当する場合、弁済日は翌銀行営業日となります。但し、翌銀行営業日が翌月に繰越しとなる場合には、その直前の銀行営業日となります。

(注 2) 利率の適用期間は、平成 21 年 5 月 1 日（同日を含みます。）から平成 21 年 8 月 3 日（同日を含みません。）です。利率の表示は年率です。

(注 3) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、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弁済することがあります。

(注 4) 本投資法人の財務状況によって、期限前弁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。

(二) 運用状況の見通し

平成 21 年 10 月期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）及び平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）の運用状況の見通しについては、以下のとおりとなっております。運用状況の予想の前提条件については、「平成 21 年 10 月期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）及び平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）の運用状況の予想に関する前提条件）をご参照下さい。

	平成 21 年 10 月期 (平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日)	平成 22 年 4 月期 (平成 21 年 11 月 1 日 ～平成 22 年 4 月 30 日)
営業収益	1,471 百万円	1,490 百万円
営業利益	738 百万円	712 百万円
経常利益	465 百万円	462 百万円
当期純利益	464 百万円	461 百万円
1 口当たり分配金	4,300 円	4,278 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円	- 円

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は、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。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

平成21年10月期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）及び平成22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成21年10月期:平成21年5月1日～平成21年10月31日(184日) 平成22年4月期:平成21年11月1日～平成22年4月30日(181日)
運用資産	・平成21年4月30日時点で保有している73物件の取得済資産を前提としています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、平成21年4月30日時点で保有している取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等の営業収益を含むことを前提としております。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業用に関しては、平成21年4月30日時点で保有している資産について、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。(平成21年10月期約262百万円、平成22年4月期約264百万円)
営業外費用	・支払利息等は、平成21年10月期約152百万円、平成22年4月期約156百万円を計上することを前提としています。
借入金	・新たな借入れを行わない前提で算出しています。なお、平成22年4月期の期末(平成22年4月30日)まで当該借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・平成21年4月30日現在の107,977口が、平成22年4月期の期末(平成22年4月30日)まで続くことを前提としています。
1口当たり 分配金	・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

		前 期 (平成20年10月31日)	当 期 (平成21年4月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		637,644	513,017
信託現金及び信託預金	1	1,052,376	1,022,729
営業未収入金		9,814	17,221
前払費用		47,844	138,520
繰延税金資産		292	22
その他		862	1,145
流動資産合計		1,748,834	1,692,655
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		18,642,900	18,727,542
減価償却累計額		746,767	984,504
信託建物（純額）	1	17,896,133	17,743,037
信託構築物		756,975	756,975
減価償却累計額		51,714	74,197
信託構築物（純額）	1	705,260	682,778
信託工具、器具及び備品		19,733	35,083
減価償却累計額		2,337	3,993
信託工具、器具及び備品（純額）	1	17,396	31,089
信託土地	1	19,654,483	19,654,483
有形固定資産合計		38,273,273	38,111,389
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		403,365	403,365
長期前払費用		29,810	27,585
その他		742	1,378
投資その他の資産合計		443,918	442,329
固定資産合計		38,717,191	38,553,718
繰延資産			
投資口交付費		27,102	16,152
繰延資産合計		27,102	16,152
資産合計		40,493,128	40,262,526

スターツプロシード投資法人（8979）平成21年4月期決算短信

（単位：千円）

	前 期	当 期
	（平成20年10月31日）	（平成21年4月30日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1	8,800,000
1年内返済予定の長期借入金	1	2,700,000
営業未払金		25,423
未払金		297,078
未払費用		66,859
未払法人税等		846
未払消費税等		1,713
前受金		791
デリバティブ債務		-
その他		73
流動負債合計	11,856,756	11,892,787
固定負債		
長期借入金	1	8,790,000
信託預り敷金及び保証金		407,693
長期未払金		-
固定負債合計	9,392,168	9,197,693
負債合計	21,248,925	21,090,480
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	2	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
剰余金合計	533,738	461,131
投資主資本合計	19,244,653	19,172,046
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	450	-
評価・換算差額等合計	450	-
純資産合計	19,244,203	19,172,046
負債純資産合計	40,493,128	40,262,526

(2) 損益計算書

		前 期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	当 期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	1	1,473,105	1,489,437
営業収益合計		1,473,105	1,489,437
営業費用			
貸貸事業費用	1	541,583	594,621
資産運用報酬		98,315	89,697
資産保管手数料		6,985	6,974
一般事務委託手数料		21,604	23,111
役員報酬		2,400	2,400
その他営業費用		49,833	51,841
営業費用合計		720,722	768,646
営業利益		752,382	720,791
営業外収益			
受取利息		1,441	1,057
還付加算金		253	-
営業外収益合計		1,695	1,057
営業外費用			
支払利息		157,830	161,642
融資関連費用		34,185	70,659
投資口交付費償却		10,950	10,950
その他		16,258	16,436
営業外費用合計		219,225	259,689
経常利益		534,852	462,159
税引前当期純利益		534,852	462,159
法人税、住民税及び事業税		1,138	1,058
法人税等調整額		19	22
法人税等合計		1,157	1,036
当期純利益		533,694	461,122
前期繰越利益		44	8
当期末処分利益又は当期末処理損失()		533,738	461,131

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	当 期 (自平成20年11月1日 至平成21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	593,269	533,738
当期変動額		
剰余金の配当	593,225	533,730
当期純利益	533,694	461,122
当期変動額合計	59,531	72,607
当期末残高	533,738	461,131
剰余金合計		
前期末残高	593,269	533,738
当期変動額		
剰余金の分配	593,225	533,730
当期純利益	533,694	461,122
当期変動額合計	59,531	72,607
当期末残高	533,738	461,131
投資主資本合計		
前期末残高	19,304,184	19,244,653
当期変動額		
剰余金の配当	593,225	533,730
当期純利益	533,694	461,122
当期変動額合計	59,531	72,607
当期末残高	19,244,653	19,172,046
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	941	450
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	491	450
当期変動額合計	491	450
当期末残高	450	-
純資産合計		
前期末残高	19,303,243	19,244,203
当期変動額		
剰余金の配当	593,225	533,730
当期純利益	533,694	461,122
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	491	450
当期変動額合計	59,039	72,157
当期末残高	19,244,203	19,172,046

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期	当期
	〔自平成20年5月1日〕 〔至平成20年10月31日〕	〔自平成20年11月1日〕 〔至平成21年4月30日〕
当期末処分利益	533,738,603 円	461,131,202 円
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	533,730,311 円 (4,943 円)	461,061,790 円 (4,270 円)
次期繰越利益	8,292 円	69,412 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 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「配当可能所得の金額」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 533,730,311 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 34 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「配当可能利益の金額」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 461,061,790 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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	当 期 (自平成20年11月1日 至平成21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	534,852	462,159
減価償却費	259,665	261,875
投資口交付費償却	10,950	10,950
受取利息	1,441	1,057
支払利息	157,830	161,642
営業未収入金の増減額(は増加)	3,083	7,406
前払費用の増減額(は増加)	25,937	90,676
未収消費税等の増減額(は増加)	35,856	-
未払消費税等の増減額(は減少)	4,437	2,724
営業未払金の増減額(は減少)	29,352	11,574
未払金の増減額(は減少)	40,680	42,502
長期未払金の増減額(は増加)	-	200,000
長期前払費用の増減額(は増加)	16,495	2,224
その他	1,089	163
小計	1,057,905	650,901
利息の受取額	1,441	1,057
利息の支払額	156,843	180,634
法人税等の支払額	1,526	528
営業活動によるキャッシュ・フロー	900,977	470,796
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	107,420	99,991
信託預り敷金保証金の収入	26,635	49,301
信託預り敷金保証金の支出	36,741	43,426
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	118,162	94,753
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	-	8,800,000
長期借入金の返済による支出	-	8,800,000
分配金の支払額	587,229	530,316
財務活動によるキャッシュ・フロー	587,229	530,316
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	195,585	154,273
現金及び現金同等物の期首残高	1,494,434	1,690,020
現金及び現金同等物の期末残高	1,690,020	1,535,746

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別	前期 〔 自 平成20年5月1日 〕 〔 至 平成20年10月31日 〕	当期 〔 自 平成20年11月1日 〕 〔 至 平成21年4月30日 〕
科 目		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>信託建物 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資口交付費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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おります。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>

期 別	前期 〔 自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日 〕	当期 〔 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 〕
科 目		
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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。</p>	<p>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</p> <p>消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成 20 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 21 年 4 月 30 日現在)																								
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,044,065</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">17,683,058</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">703,585</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">17,396</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">19,540,198</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,988,303</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,044,065	信託建物	17,683,058	信託構築物	703,585	信託工具器具備品	17,396	信託土地	19,540,198	合計	38,988,303	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,014,982</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">17,533,666</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">681,159</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">31,089</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">19,540,198</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,801,096</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,014,982	信託建物	17,533,666	信託構築物	681,159	信託工具器具備品	31,089	信託土地	19,540,198	合計	38,801,096
信託現金及び信託預金	1,044,065																								
信託建物	17,683,058																								
信託構築物	703,585																								
信託工具器具備品	17,396																								
信託土地	19,540,198																								
合計	38,988,303																								
信託現金及び信託預金	1,014,982																								
信託建物	17,533,666																								
信託構築物	681,159																								
信託工具器具備品	31,089																								
信託土地	19,540,198																								
合計	38,801,096																								
<p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,500,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,790,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,290,000</td> </tr> </table>	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000	<p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,800,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,700,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,790,000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,290,000</td> </tr> </table>	短期借入金	8,800,000	一年以内返済予定長期借入金	2,700,000	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000										
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																								
長期借入金	8,790,000																								
合計	20,290,000																								
短期借入金	8,800,000																								
一年以内返済予定長期借入金	2,700,000																								
長期借入金	8,790,000																								
合計	20,290,000																								
<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																								

（損益計算書に関する注記）

前期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料	賃貸料
共益費	共益費
駐車場収入	駐車場収入
付帯収入	付帯収入
その他賃料収入	その他賃料収入
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
信託報酬	信託報酬
水道光熱費	水道光熱費
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21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	発行可能投資口総口数
発行済投資口数	発行済投資口数

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成20年10月31日現在)	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4月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

（リース取引に関する注記）

前期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕
オペレーティングリース (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年以内リース料 64,260 1年超リース料 2,891,700 合計 2,955,960	オペレーティングリース (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年以内リース料 64,260 1年超リース料 2,859,570 合計 2,923,830

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。 ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、決算日における時価等の注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

（税効果会計に関する注記）

前期 〔自 平成20年 5月 1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月 1日〕 〔至 平成21年 4月30日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 繰延ヘッジ損益 292 繰延税金資産合計 292 (繰延税金資産の純額) 292	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 繰延税金資産合計 22 (繰延税金資産の純額) 22
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.31 その他 0.14 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.24 その他 0.13 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成 20 年法律第 25 号)が平成 20 年 4 月 30 日に交付されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の 39.39%から 39.33%に変更されました。 この税率変更による影響額は軽微です。	

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

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)	科目	期末残高 (千円)
法人主要投資主	スタートアメニティー株式会社	不動産管理業	12.81%	委託管理料	47,296	営業未払金・未払金	59,634
				修繕工事費	92,844		
				保守点検費	39,136		
				広告宣伝費	9,593		
				更新手数料	6,218	信託預り敷金保証金	94,029
賃料収入等	410,723						

（注1）スタートアメニティー株式会社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2）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高（信託預り敷金保証金を除く）には消費税が含まれております。

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアップセットマネジメント投信株式会社代表取締役	-	スタートアップセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	98,315	未払金	60,312

（注1）平出和也が第三者（スタートアップセットマネジメント投信株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注2）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が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアップセットマネジメント投信株式会社代表取締役	-	スタートアップセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	89,697	未払金	51,315
				スタートアップセットマネジメント投信株式会社への機関運営事務報酬の支払（注1）	800	未払金	840

（注1）平出和也が第三者（スタートアップセットマネジメント投信株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

（注2）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が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕
1口当たり純資産額 178,225 円	1口当たり純資産額 177,556 円
1口当たり当期純利益金額 4,943 円	1口当たり当期純利益金額 4,270 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います。	
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いません。	

（注）一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 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕
当期純利益金額（千円） 533,694	当期純利益金額（千円） 461,122
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） 533,694	普通投資口に係る当期純利益金額（千円） 461,122
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 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕	当期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕
平成20年11月21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。 【タームローン】 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 借入金額 : 4,880百万円 利率 : 1.82333% 借入実行日 : 平成20年11月21日 返済期日 : 平成21年11月21日 担保の有無 : 有担保	平成21年5月1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。 【タームローン】 借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 2,700百万円 利率 : 1.80909% 借入実行日 : 平成21年5月1日 返済期日 : 平成21年11月21日 担保の有無 : 有担保
平成20年12月1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。 【タームローン】 借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 3,920百万円 利率 : 1.86833% 借入実行日 : 平成20年12月1日 返済期日 : 平成21年12月1日 担保の有無 : 有担保	

（開示の省略）

有価証券に関する注記、退職給付に関する注記、持分法損益等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	出資総額（円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	合計	増減	合計	
平成17年5月2日	私 募 設 立	150,000,000	150,000,000	750	750	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	4,104,000,000	4,254,000,000	21,600	22,350	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	5,130,000	4,259,130,000	27	22,377	(注3)
平成18年5月1日	公 募 増 資	2,487,537,000	6,746,667,000	13,500	35,877	(注4)
平成18年5月31日	第三者割当増資	184,262,000	6,930,929,000	1,000	36,877	(注5)
平成18年11月21日	公 募 増 資	4,469,230,000	11,400,159,000	25,700	62,577	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	173,900,000	11,574,059,000	1,000	63,577	(注7)
平成19年11月22日	公 募 増 資	7,136,856,000	18,710,915,000	44,400	107,977	(注8)

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格200,000円（発行価額（引受価額）190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社（平成21年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しておりますが、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。

4. 役員の変動

本投資法人及び本資産運用会社のいずれも、当期中における役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成 21 年 4 月 30 日（第 7 期末）現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額（千円） （注 1）	対総資産比率（%） （注 2）
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	33,051,335	82.1
		政令指定都市	4,551,567	11.3
		地方主要都市	508,486	1.3
小 計			38,111,389	94.7
預金・その他の資産			2,151,137	5.3
資産総額計			40,262,526	100.0

	金額（千円）	総資産に対する比率（%）
負債総額（注 3）	21,090,480	52.4
純資産総額（注 3）	19,172,046	47.6

（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または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています（小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。）。

（注 3） 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成 21 年 4 月 30 日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資資産の主要なもの

本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

価格及び投資比率

物件 番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 （千円）	鑑定評価額 （千円）
		金額(千円) （注 1）	投資比率（%） （注 2）		
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.95	1,109,384	1,077,000
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.78	642,447	683,800
C-3	プロシード葛西	688,700	1.89	682,710	649,200
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.53	571,139	531,400
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.65	614,672	650,200
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.15	423,994	434,800
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.83	313,183	272,000
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.71	280,326	260,800
C-9	プロシード行徳	315,600	0.87	324,308	280,100
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.77	283,465	266,900
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.79	291,630	259,400
C-12	プロシード幕張本郷 2	223,400	0.61	225,623	237,800
C-13	プロシード東川口	206,500	0.57	210,134	177,900
C-14	プロシード船堀	226,100	0.62	232,568	192,800
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.47	173,070	191,700
C-16	プロシードせんげん台 2	86,700	0.24	89,187	91,300
C-17	プロシード松濤	937,400	2.57	947,440	856,800
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.37	508,405	421,900
C-19	プロシード浦安	431,400	1.18	489,289	454,600
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.28	503,670	477,600
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	383,600	1.05	400,399	395,200
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	339,000	0.93	354,749	353,300
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.17	798,876	717,400

スタートプロシード投資法人(8979)平成21年4月期決算短信

物件 番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.12	791,587	681,000
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.93	352,382	338,200
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.28	492,216	385,300
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.25	482,478	439,900
C-28	プロシード両国	443,900	1.22	471,434	420,200
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.22	1,551,560	1,369,100
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.75	671,028	662,000
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.93	377,827	324,000
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.61	251,704	228,000
C-33	プロシード新高円寺	742,100	2.04	795,181	730,000
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.76	295,149	257,400
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.78	309,265	263,000
C-36	プロシード大井町	944,000	2.59	1,020,262	905,000
C-37	プロシード十条	533,000	1.46	564,758	498,000
C-38	プロシード白楽	241,000	0.66	278,613	205,000
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.74	699,009	603,000
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.84	325,275	280,500
C-41	プロシード西新井	5,172,000	14.20	5,237,279	5,647,000
C-42	プロシード調布	460,500	1.26	481,390	442,600
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.43	172,070	142,800
C-44	プロシード中河原	1,141,000	3.13	1,214,101	1,108,000
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.74	290,546	231,300
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.79	311,202	257,200
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.31	509,896	434,700
C-48	プロシード柏エスト	732,000	2.01	774,860	710,000
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.89	732,162	649,000
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.91	348,529	310,000
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.46	571,182	501,800
C-52	プロシード西川口	881,000	2.42	955,392	729,000
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.52	613,995	466,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.98	382,989	305,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.64	255,322	194,000
G-1	プロシード本通	386,000	1.06	392,288	438,800
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.64	236,411	273,000
G-3	プロシード琴似	204,900	0.56	231,779	233,400
G-4	プロシード元町	148,700	0.41	150,990	219,400
G-5	プロシード元町2	85,500	0.23	88,820	124,000
G-6	プロシード箱崎宮	85,000	0.23	92,063	103,200
G-7	プロシード箱崎宮	81,300	0.22	87,556	92,500
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.11	403,426	399,500
G-9	プロシード大橋	208,500	0.57	222,574	228,200
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.41	156,784	226,100
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.75	279,490	224,800
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.15	62,655	54,600
G-13	プロシード新栄	792,500	2.18	829,915	775,900
G-14	プロシード千代田	309,300	0.85	329,684	292,900
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.25	492,390	428,300

スタートプロシード投資法人（8979）平成21年4月期決算短信

物件番号	名称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.24	494,735	337,900
R-1	プロシード松山	77,900	0.21	99,660	87,700
R-2	プロシード水戸	383,700	1.05	408,826	380,200
	合計	36,428,500	100.00	38,111,389	35,572,300

(注1)「取得価格」には、当該取得済資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注2)「投資比率」には、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の比率を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 信託不動産の名称、所在地、所有形態、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

物件番号	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057.00	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(41)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目	所有権	所有権	525.85	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
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	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F・ B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	31(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
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	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
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	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
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	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
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	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)

スタートプロシード投資法人(8979)平成21年4月期決算短信

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑が 丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一 丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード 都立大学2	東京都目黒区平町一 丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形 四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台 三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・ B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一 丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁 目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分所 有権	410.34 (注3)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町 二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九 丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬 場三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内 三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺 南五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一 丁目	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井 五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F・ B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四 丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈 川区白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
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	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡 五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井 栄町一丁目	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注4)	平成19年 7月20日	289(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一 丁目	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木 間一丁目	所有権	所有権	361.00	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町 五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注5)	平成1年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉 四丁目	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区上祖 師谷二丁目	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀 三丁目	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)

スタートプロシード投資法人(8979)平成21年4月期決算短信

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成1年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区中里一丁目	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
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	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F・ B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年 3月14日	67(37)
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	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
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	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
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	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
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	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
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	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
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	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中区千種区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
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	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
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	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
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	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市樽味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
	合計				52,879.66	109,982.48			2,756 (629)

(注1)「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。

(注2)「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

(注3)土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、153,427分の150,057です。

(注4)(C-41)プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A:アルティア棟、B:オザリア棟、C:集会所棟、D:保育所棟のそれぞれについて記載しています。

(注5)(C-44)プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A:一番館、B:二番館のそれぞれについて記載しています。

（ロ）不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社東都鑑定、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所から鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成 21 年 4 月 30 日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社東都鑑定、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人の間には、利害関係はありません。

取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注 1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注 2) (千円)	収益価格 (注 3)(千円)				
					直接還元法		DCF 法		
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社中央 不動産鑑定所	1,077,000	1,065,000	1,092,000	6.30	1,077,000	6.00	6.80
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央 不動産鑑定所	683,800	461,500	715,800	5.80	683,800	5.50	6.30
C-3	プロシード葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	649,200	517,200	670,500	5.70	649,200	5.40	6.20
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	531,400	551,600	573,500	5.20	531,400	4.90	5.70
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	650,200	661,800	673,300	6.00	650,200	5.70	6.50
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央 不動産鑑定所	434,800	362,000	444,800	6.70	434,800	6.40	7.20
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	272,000	359,500	286,400	6.40	272,000	6.10	6.90
C-8	プロシードせんげん台	株式会社中央 不動産鑑定所	260,800	256,700	254,100	7.40	260,800	7.10	7.90
C-9	プロシード行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	280,100	298,400	285,100	6.80	280,100	6.50	7.30
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央 不動産鑑定所	266,900	226,300	270,900	7.00	266,900	6.70	7.50
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	259,400	259,800	260,700	6.70	259,400	6.40	7.20
C-12	プロシード幕張本郷 2	株式会社 東都鑑定	237,800	270,000	244,100	6.90	237,800	6.60	7.40
C-13	プロシード東川口	株式会社 東都鑑定	177,900	262,200	181,200	7.20	177,900	6.90	7.70
C-14	プロシード船堀	株式会社 東都鑑定	192,800	175,000	198,100	6.30	192,800	6.00	6.80
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 東都鑑定	191,700	275,200	196,900	6.20	191,700	5.90	6.70
C-16	プロシード せんげん台 2	株式会社 東都鑑定	91,300	107,300	92,900	7.50	91,300	7.20	8.00
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	856,800	595,400	902,500	5.10	856,800	4.80	5.60
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	421,900	398,000	450,800	5.20	421,900	4.80	5.70
C-19	プロシード浦安	株式会社 東都鑑定	454,600	515,600	467,900	6.70	454,600	6.40	7.20

スターツプロシード投資法人(8979)平成21年4月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 東都鑑定	477,600	388,400	490,900	6.40	477,600	6.10	6.90
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 東都鑑定	395,200	642,200	404,400	6.60	395,200	6.30	7.10
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 東都鑑定	353,300	606,800	361,900	6.60	353,300	6.30	7.10
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	717,400	471,800	747,000	5.00	717,400	4.70	5.50
C-24	プロシード都立大学2	株式会社中央 不動産鑑定所	681,000	634,700	703,600	5.20	681,000	4.90	5.70
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	338,200	283,500	311,000	5.70	338,200	5.40	6.20
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 東都鑑定	385,300	336,500	404,700	5.20	385,300	4.90	5.70
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	439,900	362,500	460,000	5.50	439,900	5.20	6.00
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	420,200	340,700	437,100	5.90	420,200	5.60	6.40
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,369,100	990,800	1,442,900	5.00	1,369,100	4.70	5.50
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	662,000	415,000	660,000	5.40	664,000	5.10	5.50
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	324,000	250,000	326,000	5.60	321,000	5.30	5.70
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	228,000	135,700	204,800	5.70	228,000	5.40	6.20
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	730,000	459,000	734,000	5.40	726,000	5.10	5.50
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	257,400	145,400	268,400	5.70	257,400	5.40	6.20
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	263,000	209,000	265,000	5.60	260,000	5.30	5.70
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	905,000	689,000	900,000	5.00	909,000	4.70	5.10
C-37	プロシード十条	株式会社アセ ットリサーチ	498,000	381,000	502,000	5.60	494,000	5.30	5.70
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	205,000	218,000	206,000	6.20	203,000	5.90	6.30
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	603,000	294,000	608,000	5.20	597,000	4.90	5.30
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	280,500	272,700	288,400	5.90	280,500	5.60	6.40
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	5,647,000	4,620,000	5,840,000 (注3)	6.00 (注3)	5,647,000	5.70	6.50
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	442,600	427,100	455,700	5.50	442,600	5.20	6.00
C-43	プロシードTX六町	株式会社 東都鑑定	142,800	147,800	146,700	6.30	142,800	6.00	6.80
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,108,000	1,113,000	1,116,000	5.90	1,105,000	5.70	6.00
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 東都鑑定	231,300	195,500	239,900	5.90	231,300	5.60	6.40
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 東都鑑定	257,200	174,000	266,000	5.80	257,200	5.50	6.30
C-47	プロシード三鷹	株式会社 東都鑑定	434,700	383,200	449,900	6.00	434,700	5.70	6.50

スターツプロシード投資法人（8979）平成 21 年 4 月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF 法		
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定株式会社	710,000	492,000	721,000	5.30	699,000	5.00	5.60
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定株式会社	649,000	465,000	659,000	5.30	639,000	5.00	5.60
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセットリサーチ	310,000	302,000	319,000	5.50	310,000	5.00	5.60
C-51	プロシード船橋本町	株式会社東都鑑定	501,800	332,800	518,700	6.10	501,800	5.80	6.60
C-52	プロシード西川口	株式会社立地評価研究所	729,000	474,000	735,000	6.00	727,000	5.80	6.10
C-53	プロシード弘明寺	株式会社立地評価研究所	466,000	424,000	471,000	6.00	464,000	5.80	6.10
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社立地評価研究所	305,000	291,000	308,000	6.10	304,000	5.90	6.20
C-55	プロシード相模大塚	株式会社立地評価研究所	194,000	229,000	195,000	6.30	193,000	6.10	6.40
G-1	プロシード本通	株式会社中央不動産鑑定所	438,800	432,200	425,400	6.90	438,800	6.60	7.40
G-2	プロシード環状通東	株式会社東都鑑定	273,000	211,000	282,000	6.60	273,000	6.30	7.10
G-3	プロシード琴似	株式会社中央不動産鑑定所	233,400	255,800	232,900	6.80	233,400	6.50	7.30
G-4	プロシード元町	株式会社東都鑑定	219,400	180,700	226,600	6.60	219,400	6.30	7.10
G-5	プロシード元町2	株式会社東都鑑定	124,000	118,200	127,800	6.90	124,000	6.60	7.40
G-6	プロシード箱崎宮	株式会社東都鑑定	103,200	68,800	106,400	6.70	103,200	6.40	7.20
G-7	プロシード箱崎宮	株式会社東都鑑定	92,500	68,100	95,500	6.70	92,500	6.40	7.20
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央不動産鑑定所	399,500	418,100	404,600	6.10	399,500	5.80	6.60
G-9	プロシード大橋	株式会社東都鑑定	228,200	258,500	236,100	6.40	228,200	6.10	6.90
G-10	プロシード那珂川	株式会社東都鑑定	226,100	182,600	232,300	7.20	226,100	6.90	7.70
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央不動産鑑定所	224,800	262,100	234,800	5.90	224,800	5.60	6.40
G-12	プロシード東大畑	株式会社東都鑑定	54,600	71,900	55,600	7.20	54,600	6.90	7.70
G-13	プロシード新栄	株式会社中央不動産鑑定所	775,900	712,300	793,900	6.00	775,900	5.70	6.50
G-14	プロシード千代田	株式会社中央不動産鑑定所	292,900	304,500	300,600	6.00	292,900	5.70	6.50
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社東都鑑定	428,300	427,300	444,600	5.90	428,300	5.60	6.40
G-16	プロシード大濠公園	株式会社東都鑑定	337,900	298,200	352,100	5.70	337,900	5.40	6.20
R-1	プロシード松山	株式会社東都鑑定	87,700	112,100	89,800	7.50	87,700	7.20	8.00
R-2	プロシード水戸	株式会社東都鑑定	380,200	333,500	390,700	7.00	380,200	6.70	7.50
	合計		35,572,300	30,931,500	36,460,200		35,526,300		

(注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の「『投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)』及び『資産の流動化に関する法律(資産流動化法)』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について」(以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法

による収益価格等による検証を行い決定された価格をもって「鑑定評価額」としています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り（所謂「キャップレート」）、DCF 法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。

（注 2）「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。

（注 3）「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。「収益価格」を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（「直接還元法」）と、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法（Discounted Cash Flow 法（「DCF 法」））があります。「直接還元法」の欄には、「直接還元法」で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。但し、（C-41）プロシード西新井については、定期借地権付建物であるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

「DCF 法」の欄には、「DCF 法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

（八）建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

取得済資産にかかる信託不動産についての建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	20 (注5)	0	72,620	15.7
C-2	プロシード東陽町	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	14,310	14.3
C-3	プロシード葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	13,835	13.9
C-4	プロシード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	50 (注5)	900	22,140	14.5
C-5	プロシード瑞江	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	23,175	14.3
C-6	プロシード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	80 (注5)	420	17,760	16.5
C-7	プロシード南葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	6,830	16,290	16.3
C-8	プロシードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	130	15,240	12.2
C-9	プロシード行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	1,020	21,400	14.5
C-10	プロシード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	30 (注5)	5,620	12,090	12.5
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	17,445	16.7
C-12	プロシード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	50 (注5)	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	320	18,960	14.8
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100 (注5)	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	9.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	12.7

スターツプロシード投資法人（8979）平成21年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成18年10月24日	0	0	7,330	13.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成18年10月24日	0	0	5,030	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成18年10月24日	0	430	20,340	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成18年9月26日	0	377	6,970	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成18年11月13日	0	730	22,750	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成18年10月24日	0	0	14,230	12.9
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	6,700	24,500	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	1,000	16,300	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	2,900	12,600	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	8,700	26,400	10.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	2,300	8,300	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	4,600	17,400	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	9,600	30,600	14.6
C-37	プロシード十条	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	8,300	22,300	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	4,000	10,900	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	6,000	18,700	14.2
C-40	プロシード本八幡	前田建設工業株式会社	平成19年1月26日	0	320	9,130	8.7
C-41	プロシード西新井(注6)	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	40,660	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	0	3,070	13.8
C-43	プロシードTX六町	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	380	11,980	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	200 (注5)	2,700	35,400	(A) 13.5 (B) 12.0
C-45	プロシード大泉学園	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	620 (注5)	5,150	15,060	9.4
C-46	プロシード千歳烏山	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	790	10,520	11.9
C-47	プロシード三鷹	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	12,310	27,440	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	11,000	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	10,410	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	4,830	12.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月9日	0	0	13,200	13.1
C-52	プロシード西川口	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	25 (注5)	8,840	59,370	14.3

スターツプロシード投資法人（8979）平成21年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	0	3,500	44,500	18.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	0	3,000	24,700	13.8
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	0	1,300	19,800	19.4
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	12.6
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	13.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	11.7
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	14.0
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	12.1
G-6	プロシード箱崎宮	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	1.2
G-7	プロシード箱崎宮	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	5,670	11,570	10.4
G-13	プロシード新栄	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	14,010	5.6
G-14	プロシード千代田	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	60	5,870	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	5,070	0.7
G-16	プロシード大濠公園	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	430 (注5)	750	16,700	1.8
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	2,080	10,350	13.0
R-2	プロシード水戸	前田建設工業株式会社	平成19年10月9日	0	0	5,120	9.7
(ポートフォリオ PML)							7.1

(注1) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を記載しています。

(注2) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して2年以内が必要と見込まれる修繕費を記載しています。

(注3) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内が必要と見込まれる修繕費を記載しています。

(注4) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

(注5) 平成21年4月30日（第7期末）現在、修繕工事は完了しております。

(注6) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注7) (C-44) プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成21年7月 至 平成21年10月	27		
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成21年7月 至 平成21年10月	25		
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	外壁改修・塗装工事	自 平成21年5月 至 平成21年7月	18		
プロシード大井町 (東京都品川区)	セキュリティ設備設置工事	自 平成21年5月 至 平成21年5月	10		

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第7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99百万円であり、当期費用に区分された修繕費30百万円と合わせて約130百万円の費用を要する工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	完工月	支出総額(百万円)
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	エントランス改修工事	平成21年2月	19
プロシード新丸子 (神奈川県川崎市)	外壁改修・防水工事	平成21年3月	18
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	エントランス改修工事	平成21年3月	15
プロシード新丸子 (神奈川県川崎市)	雨水排水改修工事	平成20年12月	9
プロシード大濠公園 (福岡県福岡市)	インターフォン設置工事	平成20年12月	7
その他			29
合 計			99

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位:百万円)

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	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
前期末積立金残高	69	51	33	44	91
当期積立額	15	75	130	60	90
当期積立金取崩額	33	92	119	12	124
次期繰越額	51	33	44	91	56

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

賃貸借状況の概要

取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,078.09	50	46	86,610	14,304	パス・スルー
C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,654	6,946	パス・スルー及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,916	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	36,336	6,782	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	51,108	11,146	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,673.19	1,469.59	31	28	40,769	18,801	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	925.76	16	14	26,503	4,011	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,280.28	43	41	29,304	3,230	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	26,232	4,220	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	877.50	34	31	26,244	3,232	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	25,038	4,986	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	954.18	22	19	21,756	3,320	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	20,184	2,428	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	18,936	2,239	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,764	3,045	パス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	641.02	12	11	10,212	1,503	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	809.34	40	37	55,368	1,853	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	489.66	26	24	30,000	1,575	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,454.48	21	17	40,432	6,798	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,505.50	27	25	44,136	7,198	パス・スルー
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	1,805.76	1,738.88	27	26	35,164	7,234	パス・スルー
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	1,605.12	1,538.24	24	23	31,276	6,249	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	766.09	37	35	46,764	2,657	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	2,461	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	396	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,818	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,812	固定賃料

スタートプロシード投資法人（8979）平成21年4月期決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	1,570	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	5,167	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	2,529	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	2,205	固定賃料
C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,892	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,878	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	2,498	固定賃料
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	14,160	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	4,885	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,520	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料
C-40	プロシード本八幡	602.39	577.69	25	24	23,256	3,418	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	18,843.81	289	273	536,565	81,494	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	705.34	26	24	33,972	7,278	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	491.81	20	19	13,383	1,281	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	80,969	38,383	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	450.09	29	27	19,351	1,418	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	21,132	1,528	パス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,252.21	44	43	46,488	3,174	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,357.59	47	46	44,592	3,014	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,740	1,777	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	40,860	5,304	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,598.84	104	102	62,004	4,778	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,163.72	77	72	43,632	3,084	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	855.00	50	50	28,164	2,138	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	712.24	29	28	18,108	1,803	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		76,071.75	72,822.03	2,162	2,093	2,401,959	360,249	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,980	固定賃料

スターツプロシード投資法人（8979）平成21年4月期決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,198	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,635	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	1,006	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	1,123	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮	415.30	415.30	19	19	8,374	378	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮	411.50	411.50	19	19	7,846	231	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,030.95	44	42	34,896	5,250	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	3,658	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	2,034	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	341.75	10	5	16,233	2,879	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	6,300	6,062	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,811.96	77	71	58,728	4,204	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	862.39	30	28	27,468	2,594	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,238.43	46	43	34,591	1,246	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,001.95	50	44	29,700	1,789	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,255.57	541	517	367,653	42,269	
R-1	プロシード松山	695.06	654.56	17	16	10,752	465	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,192.87	36	35	35,195	4,709	パス・スルー
地方主要都市 小計		1,918.89	1,847.43	53	51	45,947	5,174	
ポートフォリオ合計		96,002.61	91,925.03	2,756	2,661	2,815,560	407,693	

(注1)「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注2)「賃貸面積」には、マスターリース種別において、「パス・スルー」と記載のある物件はマスターリース会社とエンドテナント（マスターリース会社との間で転貸借契約を締結しているテナント及び信託受託者との間で賃貸借契約を締結しているテナント（マスターリース会社を除く。）をいいます。以下、同じです。）との間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計を、「固定賃料」と記載のある物件は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」と記載のある物件はパス・スルー型の賃貸部分の賃貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計をそれぞれ記載しています。

(注3)「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が可能な戸数を記載しています。

(注4)「賃貸戸数」には、平成21年4月30日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に係わず、マスターリース会社に対して賃貸している戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。

(注5)「年間賃料収入」には、信託受託者とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場等の敷金を含みます。）の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7)「マスターリース種別」には、マスターリース賃料の形式を記載しています。「パス・スルー」とは、マスターリー

スターツプロシード投資法人（8979）平成 21 年 4 月期決算短信

ス会社が信託受託者に対して、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型（マスターリース会社が信託受託者に対して固定金額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）又は「パス・スルー及び固定賃料」型（エンドテナントが支払った賃料等の合計額が予め定められた金額（以下「最低賃料」といいます。）以上の場合には「パス・スルー」型と同様のマスターリース賃料の形式ですが、最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が信託受託者に最低賃料をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）を採用した方が投資効率性が高いと本資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型又は「パス・スルー及び固定賃料」型を採用する場合があります。

（ロ）稼働率の推移

	物件名称	稼働率（％）					
		H20年11月	H20年12月	H21年1月	H21年2月	H21年3月	H21年4月
C-1	プロシード市川	92.24	92.24	92.33	93.35	98.16	92.65
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	98.26	96.51	96.51	93.03	100.00	100.00
C-4	プロシード三軒茶屋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-5	プロシード瑞江	96.45	96.45	96.45	96.45	92.90	96.45
C-6	プロシード船橋宮本	94.71	97.50	97.50	90.33	90.33	87.83
C-7	プロシード南葛西	94.28	88.57	94.28	94.28	88.57	88.57
C-8	プロシードせんげん台	95.36	93.04	93.04	93.04	97.71	95.21
C-9	プロシード行徳	94.99	94.99	100.00	100.00	100.00	94.99
C-10	プロシード幕張本郷	91.43	88.47	88.47	97.20	94.08	91.12
C-11	プロシード南行徳	100.00	100.00	96.89	95.16	100.00	100.00
C-12	プロシード幕張本郷2	100.00	100.00	95.45	90.91	86.36	86.36
C-13	プロシード東川口	90.28	90.28	96.76	100.00	100.00	96.76
C-14	プロシード船堀	100.00	100.00	95.83	100.00	100.00	100.00
C-15	プロシード竹ノ塚	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-16	プロシードせんげん台2	91.15	91.15	91.15	100.00	100.00	92.13
C-17	プロシード松濤	100.00	97.72	100.00	100.00	95.48	90.91
C-18	プロシード参宮橋	95.73	96.04	100.00	95.36	100.00	92.76
C-19	プロシード浦安	100.00	100.00	95.83	86.53	90.73	81.41
C-20	プロシード新小岩	96.21	96.21	100.00	95.69	92.41	92.41
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	100.00	100.00	96.30	96.30	100.00	96.30
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	91.67	91.67	100.00	100.00	100.00	95.83
C-23	プロシード都立大学	97.37	97.37	100.00	97.37	94.74	94.74
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

スタートプロシード投資法人（8979）平成21年4月期決算短信

	物件名称	稼働率（％）					
		H20年11月	H20年12月	H21年1月	H21年2月	H21年3月	H21年4月
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	100.00	92.40	96.50	89.51	96.50	95.90
C-41	プロシード西新井	97.46	97.84	98.14	98.51	96.96	94.74
C-42	プロシード調布	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	92.26
C-43	プロシードTX六町	94.99	89.57	94.99	100.00	100.00	94.89
C-44	プロシード中河原	98.58	98.58	100.00	98.21	98.21	100.00
C-45	プロシード大泉学園	100.00	100.00	93.10	93.10	100.00	93.10
C-46	プロシード千歳烏山	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	97.83	97.83	93.15	95.31	95.59	97.83
C-49	プロシード柏ノール	95.79	97.83	97.83	97.83	96.09	97.56
C-50	プロシード行徳駅前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-51	プロシード船橋本町	90.00	92.50	92.50	92.50	97.49	97.49
C-52	プロシード西川口	78.83	83.64	82.68	91.34	95.18	98.07
C-53	プロシード弘明寺	83.24	83.22	87.11	86.25	88.79	93.36
C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.00	96.00	96.00	96.00	100.00	100.00
C-55	プロシード相模大塚	93.30	93.30	97.18	93.27	92.18	96.09
首都圏主要都市 小計		96.74	96.78	97.19	96.98	97.12	95.73
G-1	プロシード本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	プロシード環状通東	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	プロシード琴似	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	プロシード元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	プロシード元町2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	93.50	89.29	89.28	91.38	93.58	93.59
G-9	プロシード大橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	プロシード那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	71.30	87.27	87.27	87.27	78.63	55.10
G-12	プロシード東大畑	90.04	77.09	87.05	87.05	100.00	100.00
G-13	プロシード新栄	92.16	89.67	90.93	90.93	93.60	92.52
G-14	プロシード千代田	100.00	100.00	100.00	96.78	93.49	93.49
G-15	プロシード福岡高宮	98.15	97.42	94.83	96.22	98.11	94.37
G-16	プロシード大濠公園	96.46	98.17	94.68	94.68	94.22	88.75
政令指定都市 小計		97.24	97.10	97.00	97.06	97.34	95.80
R-1	プロシード松山	93.31	93.31	87.48	81.66	81.66	94.17
R-2	プロシード水戸	100.00	100.00	94.70	94.70	89.68	97.47
地方主要都市 小計		97.58	97.58	92.09	89.98	86.77	96.28
ポートフォリオ合計		96.85	96.86	97.05	96.86	96.95	95.75

(注1) 本表には、平成20年11月から平成21年4月までの各月の稼働率を記載しています。

(注2) 「稼働率」には、該当する月の末日時点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。

（八）主要なテナントの概要

取得済資産にかかる信託不動産における主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の 10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 (注 2) (千円)	総賃貸可能面積 (注 3) (㎡)	賃貸面積 (注 4) (㎡)	稼働率 (注 5) (%)	敷金等
スタートアメニティー株式会社(注 1)	不動産管理業	2,815,560	96,002.61	91,925.03	95.75	(注 6)

(注 1) スタートアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行又は三菱 UFJ 信託銀行株式会社から一括して賃借を受けています。

(注 2) 「年間賃料」には、平成 21 年 4 月 30 日(第 7 期末)時点における、信託受託者とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12 倍)し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(注 3) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

(注 4) 「賃貸面積」には、以下の()、()又は()の条件に従って計算される面積の合計を記載しています。

() マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計

() マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

() マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、パス・スルー型の賃貸部分の賃貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計

(注 5) 「稼働率」には、平成 21 年 4 月 30 日(第 7 期末)現在の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注 6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。)と同額です(詳細な金額は、前記「(イ) 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。)