

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。

スタートプロシード投資法人

第7期 資産運用報告

自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日



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7期（平成21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7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。

当期は、いわゆるサブプライム問題に端を発した全世界的な金融不安・信用収縮による景気後退、その底入れの兆しが見えない経済環境下において前期同様の73棟2,756戸（リニューアル工事により前期比1戸増加）で運用を行いました。特にJ-REIT市場においては、投資法人及びスポンサー会社の破綻、業績の下方修正が生じるなど、いまままで順調な成長を続けてきた業界にとっては、大きな転換点を迎えました。

当投資法人は、こうした厳しい経済環境の中にあっても、設立当初より掲げる「住まい」の基本概念に基づくバランスの取れたポートフォリオを構築し、ビタットハウスの不動産店舗網をはじめとしたスタートグループの有する多様なリソースを有効活用することで、着実な運用成果を上げることに注力して参りました。また、期初から現在までの間に、総計115億円のファイナンスを完了するとともに、スタートコーポレーション株式会社においては、スポンサーシップを発揮すべくグループ会社の保有していた本投資法人の投資口を取得するなど、従来にも増して緊密な連携も図って参りました。さらに、今期はプロシード西川口とプロシード弘明寺の2物件について、資本的支出としてリニューアル工事を実施し、エントランスなどの共用部のイメージアップを図り、稼働率の向上を図りました。その結果としまして、第7期は、営業収益1,489百万円、経常利益金額462百万円、当期純利益金額461百万円を計上し、分配金は、投資口一口当たり4,270円となりました。

第8期以降も引き続き、賃貸需要が最も多い中間所得者向けの賃貸住宅に特化して投資を行い、中長期に亘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、引き続き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	17
III. 貸借対照表	31
IV. 損益計算書	33
V. 投資主資本等変動計算書	34
VI. 注記表	35
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7期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）	
営業収益	1,489百万円
経常利益金額	462百万円
当期純利益金額	461百万円
総資産額	40,262百万円
純資産額	19,172百万円
1口当たり分配金 4,270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
営業収益	百万円	836	826	1,480	1,473	1,489
経常利益金額	百万円	370	346	589	534	462
当期純利益金額	百万円	369	345	593	533	461
総資産額	百万円	23,804	23,781	40,541	40,493	40,262
純資産額	百万円	11,940	11,918	19,303	19,244	19,172

分配状況

期	単位	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
1口当たり分配金	円	5,812	5,437	5,494	4,943	4,270
金銭の分配金総額	千円	369,509	345,668	593,225	533,730	461,061

予想分配金

■第8期1口当たり分配金	4,300円
■第9期1口当たり分配金	4,278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

スタート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
	第6期末	第7期末		
シングルタイプ	70,388円	69,917円	△471円	△0.7%
DINKSタイプ	93,178円	93,209円	31円	0.0%
ファミリータイプ	127,621円	127,086円	△535円	△0.4%
その他(テナント)	417,318円	403,914円	△13,404円	△3.2%
全体平均	87,919円	87,473円	△446円	△0.5%

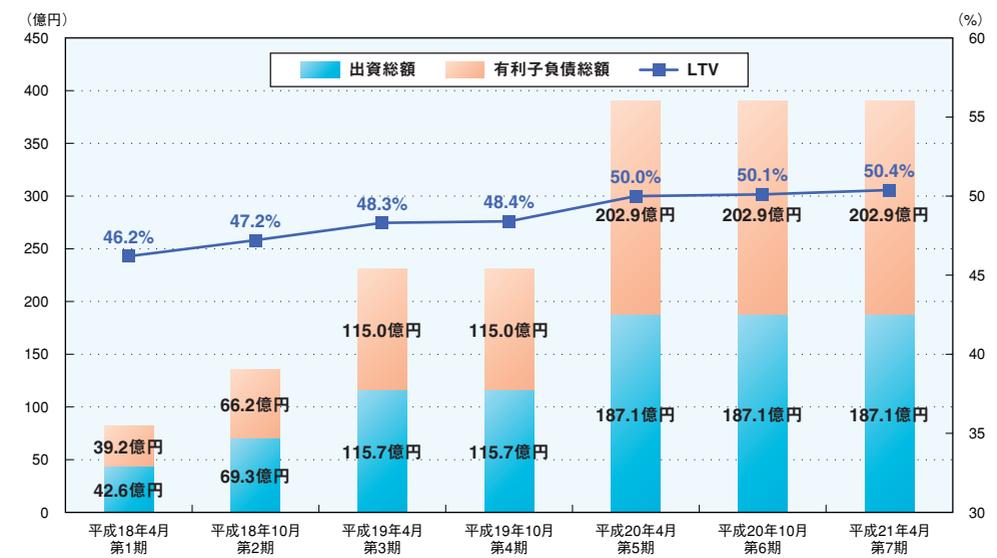
(注1) 「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。「設定賃料」は、第6期末日である平成20年10月31日時点及び第7期末日である平成21年4月30日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

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

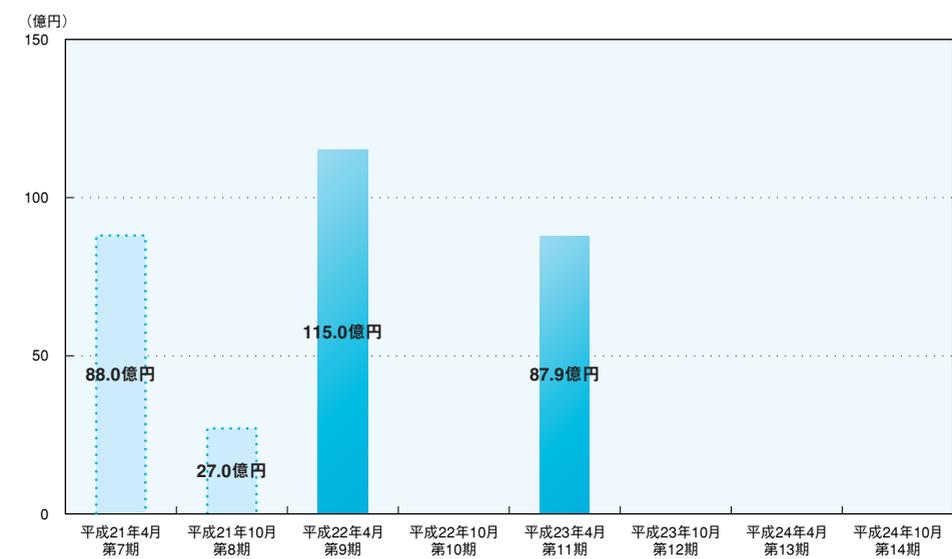
財務戦略及びリファイナンスの状況

第7期中、平成20年11月21日に48.8億円、平成20年12月1日に39.2億円のリファイナンスが完了しています。また、第8期中、平成21年5月1日に27.0億円のリファイナンスが完了しています。

財務状況の推移



返済期限の分散状況



内部成長の事例 物件リニューアル工事の実施

2物件につき、稼働率の向上、賃料増額を目的とした工事を行いました。

収益性の高い物件を取得することにより外部成長を図ることが困難な現在の市況下において、今回のリニューアル工事を始めとした内部成長の動きを加速して参ります。

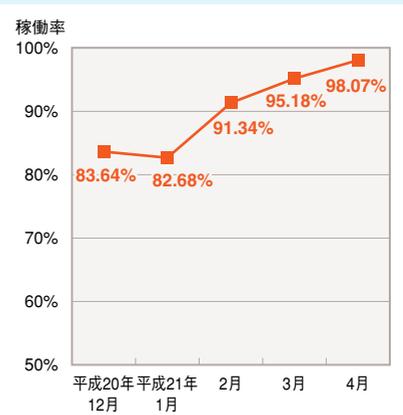
(C-52) プロシード西川口

(平成1年2月新築・単身向け104世帯)

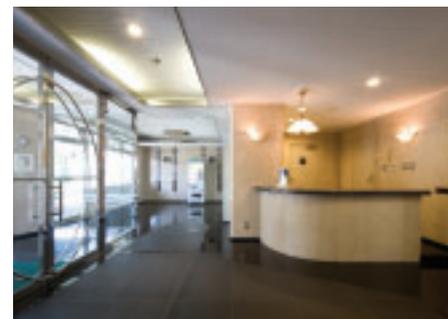
管理人室の一部を入居者用コミュニティスペースとして開放して入居者満足度を上げるとともに、エントランス・植栽を整備することで、物件のイメージアップを図りました。右グラフの通り、本リニューアル工事後、稼働率は上向きに推移しています。

工事概要 (平成21年3月6日完了)

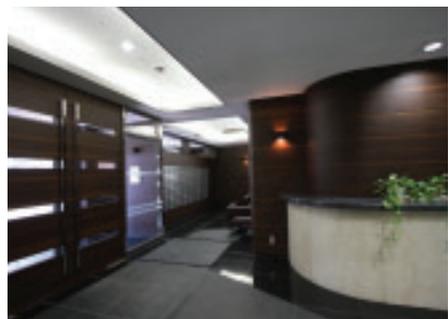
- ① エントランス改装
- ② 管理人カウンター改装
- ③ 入居者用ポスト交換
- ④ 入居者用コミュニティスペース新設
- ⑤ 宅配ボックス新設
- ⑥ 共用部電灯を省電力機器に交換
- ⑦ ランドリールーム改装



(改修前)



(改修後)



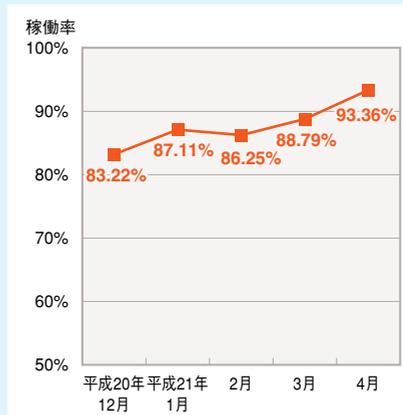
(C-53) プロシード弘明寺

(昭和63年5月新築・単身向け77世帯)

管理人室の余剰スペースを貸室1戸に変更することで総賃貸面積を増加させるとともに、エントランス・中庭をより雰囲気の良い空間に作り変えることで、物件のイメージアップを図りました。右グラフの通り、本リニューアル工事後、稼働率は上向きに推移しています。

工事概要 (平成21年2月28日完了)

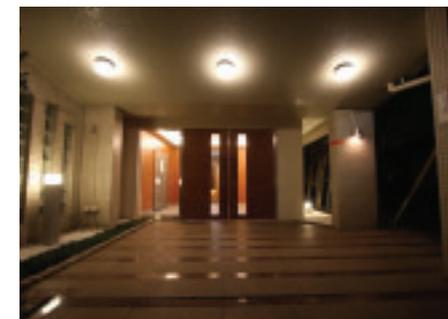
- ① エントランス改装
- ② 入居者用ポスト交換
- ③ 管理人室の一部を貸室に変更
⇒賃料収入UP
- ④ 宅配ボックス新設
- ⑤ 中庭にウッドデッキ・ベンチ新設
- ⑥ 共用部電灯を省電力機器に交換



(改修前)

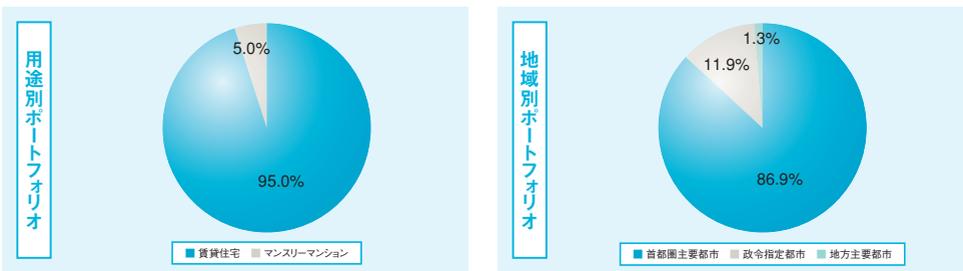


(改修後)



ポートフォリオデータ

第7期末(平成21年4月30日現在) 取得価格 36,428,500千円 物件数 73物件

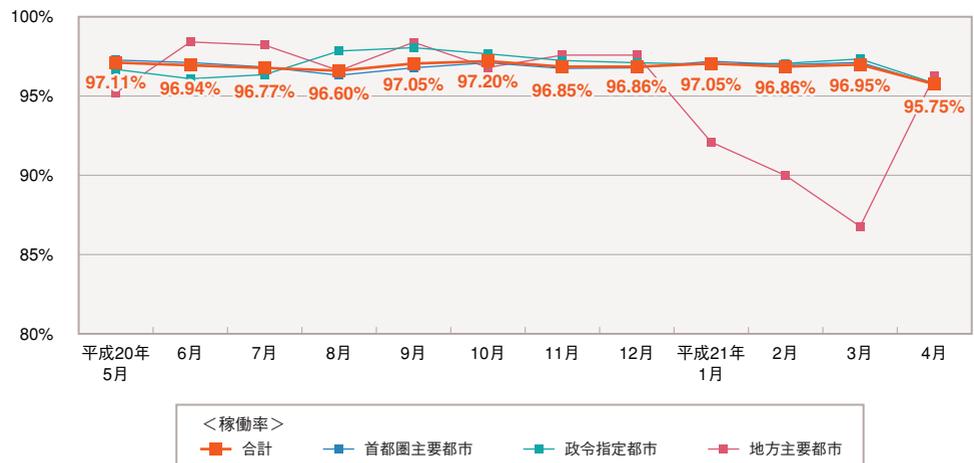


(注1)「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。
 (注2)経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の用途別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。



(注1)住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくものとします。
 (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、住戸タイプ区分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。

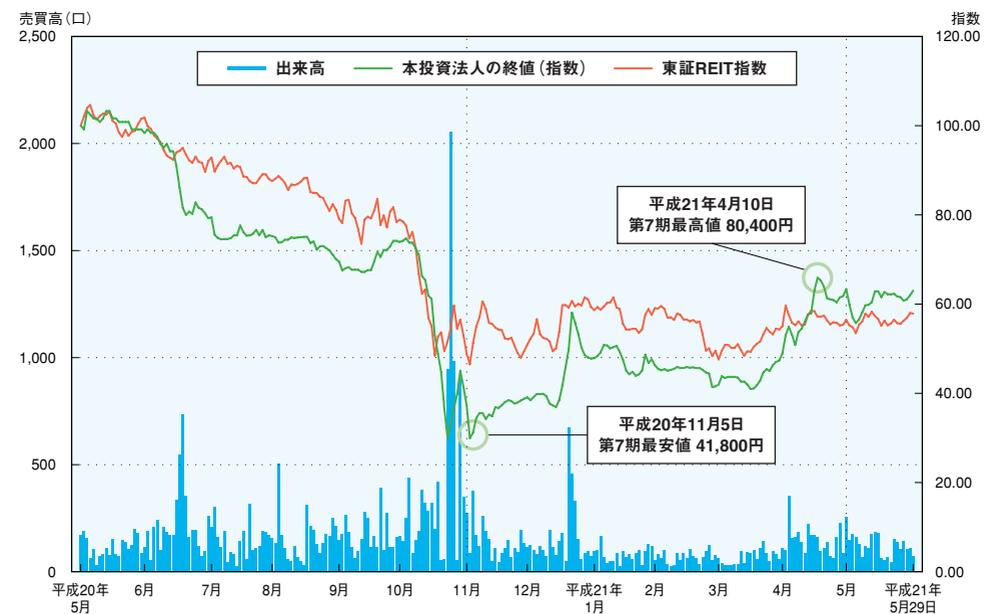
稼働率の推移



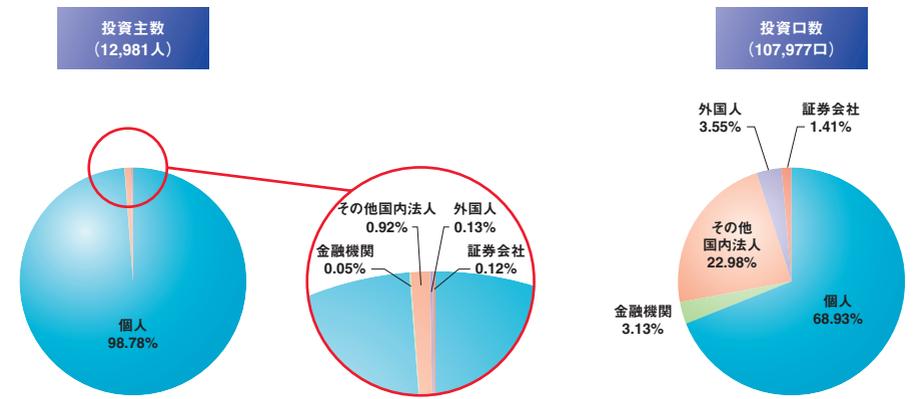
投資口の状況

投資口価格の推移

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円及び同日付東証リート指数1,515.03を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成21年5月29日まで併示されています。



投資主の状況 第7期末(平成21年4月30日現在)



(注)比率は、小数点第3位未満を四捨五入して記載しています。

物件一覽

第7期末(平成21年4月30日現在)保有物件

■取得済資産

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	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)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日	
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.95	3,322.17	3,078.09	50	41	92.65	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	1.78	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	1.89	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	1.53	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.65	2,076.68	2,002.97	28	22	96.45	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	1.15	1,673.19	1,469.59	31	1	87.83	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	0.83	1,045.28	925.76	16	7	88.57	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	0.71	1,344.74	1,280.28	43	10	95.21	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.87	1,218.56	1,157.54	20	7	94.99	14.5	昭和63年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.77	963.00	877.50	34	3	91.12	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	0.79	838.95	838.95	26	6	100.00	16.7	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.61	1,104.84	954.18	22	10	86.36	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	0.57	648.11	627.11	30	14	96.76	14.8	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.62	479.52	479.52	24	1	100.00	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	0.47	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	0.24	695.81	641.02	12	4	92.13	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.57	890.22	809.34	40	6	90.91	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	1.37	527.88	489.66	26	0	92.76	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.18	1,786.58	1,454.48	21	8	81.41	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	1.28	1,629.07	1,505.50	27	9	92.41	19.2	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代線ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	1.05	1,805.76	1,738.88	27	32	96.30	9.6	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代線ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.93	1,605.12	1,538.24	24	31	95.83	9.5	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大生	東京都	790,400	2.17	808.65	766.09	37	2	94.74	12.7	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大2	東京都	772,200	2.12	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	0.93	570.53	570.53	19	0	100.00	14.0	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	1.28	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	1.25	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	1.22	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	4.22	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	1.75	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	0.93	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	0.61	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	2.04	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	0.76	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	0.78	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	2.59	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	1.46	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	0.66	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	1.74	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	0.84	602.39	577.69	25	3	95.90	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	14.20	19,890.60	18,843.81	289	146	94.74	アルティア棟 5.8 オザリア棟 5.4 集会所棟 11.1 保育所棟 12.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.26	764.48	705.34	26	0	92.26	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	0.43	518.31	491.81	20	2	94.89	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	3.13	3,061.94	3,061.94	54	35	100.00	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	0.74	483.43	450.09	29	0	93.10	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.79	449.96	449.96	28	0	100.00	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.31	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ト	千葉県	732,000	2.01	1,279.93	1,252.21	44	5	97.83	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	1.89	1,391.55	1,357.59	47	0	97.56	11.9	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.91	659.68	659.68	24	3	100.00	12.9	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.46	996.44	971.46	40	0	97.49	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	2.42	1,630.24	1,598.84	104	2	98.07	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	1.52	1,246.48	1,163.72	77	0	93.36	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	0.98	855.00	855.00	50	4	100.00	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	0.64	741.24	712.24	29	7	96.09	19.4	平成3年4月5日
首都圏主要都市小計			31,643,200	86.86	76,071.75	72,822.03	2,162	453	95.73		

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	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)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日	
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	1.06	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	0.64	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	0.56	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	0.41	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	0.23	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	0.23	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	0.22	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	1.11	1,101.56	1,030.95	44	6	93.59	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.57	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	0.41	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	0.75	620.22	341.75	10	8	55.10	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	0.15	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	2.18	1,958.44	1,811.96	77	11	92.52	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	0.85	922.40	862.39	30	4	93.49	10.4	平成19年3月12日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	1.25	1,312.29	1,238.43	46	10	94.37	0.7	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	1.24	1,128.92	1,001.95	50	8	88.75	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.87	18,011.97	17,255.57	541	161	95.80		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.21	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	1.05	1,223.83	1,192.87	36	7	97.47	9.7	平成19年1月7日
地方主要都市小計			461,600	1.27	1,918.89	1,847.43	53	15	96.28		
ポートフォリオ合計			36,428,500	100.00	96,002.61	91,925.03	2,756	629	95.75	7.1	

(注1)「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。
(注2)「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、(i)「バス・スルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、(ii)「バス・スルー及び固定賃料」型マスターリース契約並びに「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計をそれぞれ記載しています。
(注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可能な戸数を記載しています。
(注4)「稼働率」には、平成21年4月30日現在の、各物件の「総賃貸可能面積」に占める「賃貸面積」の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
(注5) C-41プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また、C-41プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。
(注6) C-44プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

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-12 プロシード幕張本郷2	C-23 プロシード都立大学	C-34 プロシード高円寺南	C-45 プロシード大泉学園
C-2 プロシード東陽町	C-13 プロシード東川口	C-24 プロシード都立大学2	C-35 プロシード蓮根	C-46 プロシード千歳烏山
C-3 プロシード葛西	C-14 プロシード船堀	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-36 プロシード大井町	C-47 プロシード三鷹
C-4 プロシード三軒茶屋	C-15 プロシード竹ノ塚	C-26 プロシード目黒青葉台	C-37 プロシード十条	C-48 プロシード柏エースト
C-5 プロシード瑞江	C-16 プロシードせんげん台2	C-27 プロシード杉並宮前	C-38 プロシード白楽	C-49 プロシード柏ノール
C-6 プロシード船橋宮本	C-17 プロシード松涛	C-28 プロシード両国	C-39 プロシード新丸子	C-50 プロシード行徳駅前
C-7 プロシード南葛西	C-18 プロシード参宮橋	C-29 プロシード三田	C-40 プロシード本八幡	C-51 プロシード船橋本町
C-8 プロシードせんげん台	C-19 プロシード浦安	C-30 プロシード中野橋	C-41 プロシード西新井	C-52 プロシード西川口
C-9 プロシード行徳	C-20 プロシード新小岩	C-31 プロシード亀戸	C-42 プロシード調布	C-53 プロシード弘明寺
C-10 プロシード幕張本郷	C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I	C-32 プロシード高田馬場	C-43 プロシードTX六町	C-54 プロシード鶴ヶ峰
C-11 プロシード南行徳	C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II	C-33 プロシード新高円寺	C-44 プロシード中河原	C-55 プロシード相模大塚

政令指定都市・地方主要都市



首都圏主要都市の主な物件

C-41 PROCEED NISHIARAI

プロシード西新井



本投資法人が広範な協力関係を構築しているスタートグループが、東武伊勢崎線西新井駅前の再開発にあたって、独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅開発・運営事業者の一般公募に応募・当選し、都内でも有数の大規模再開発事業として開発を行った大規模賃貸住宅です。

- 建物の特徴
- ・ 次世代型オール電化システム
 - ・ 災害対策型賃貸マンション
 - ・ カードキーシステム採用
 - ・ ペット対応マンション アルティア棟(A)
 - ・ 女性の視点で開発したDINKS向けマンション オザリア棟(B)
 - ・ 集会所棟(C)
 - ・ 保育所棟(D)

- 物件概要
- 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
- 敷地面積 9,900.04㎡
- 延床面積 22,008.98㎡
- 総賃貸可能戸数 289戸
- 総賃貸可能駐車台数 146台



インフラ停止時にも使用可能な「井戸」



災害時の炊き出しに使用可能な「かまどベンチ」



C-1

プロシード市川
PROCEED ICHIKAWA

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7階建
敷地面積	2,057.00㎡
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

C-2

プロシード東陽町
PROCEED TOYOCHO

所在地	東京都江東区南砂二丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積	330.58㎡
延床面積	1,432.32㎡
総賃貸可能戸数	45
総賃貸可能駐車台数	5



C-17

プロシード松濤
PROCEED SHOTO

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



首都圏主要都市の主な物件

政令指定都市・地方主要都市の主な物件



C-24 プロシード都立大学2
PROCEED TORITSU DAIGAKU 2

所在地	東京都目黒区平町一丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積	420.14㎡
延床面積	1,002.09㎡
総賃貸可能戸数	36
総賃貸可能駐車台数	2



G-8 プロシード太閤通
PROCEED TAIKODORI

所在地	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積	295.70㎡
延床面積	1,249.15㎡
総賃貸可能戸数	44
総賃貸可能駐車台数	6



C-29 プロシード三田
PROCEED MITA

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㎡
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



G-15 プロシード福岡高宮
PROCEED FUKUOKA TAKAMIYA

所在地	福岡県福岡市南区野間一丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	338.62㎡
延床面積	1,425.05㎡
総賃貸可能戸数	46
総賃貸可能駐車台数	10



C-44 プロシード中河原(A)一番館/(B)二番館
PROCEED NAKAGAWARA

所在地	東京都府中市分梅町五丁目
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



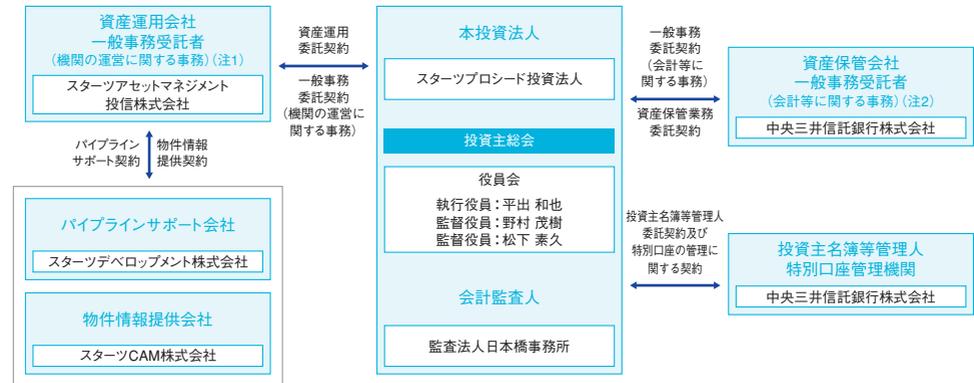
R-2 プロシード水戸
PROCEED MITO

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8階建
敷地面積	352.77㎡
延床面積	1,345.71㎡
総賃貸可能戸数	36
総賃貸可能駐車台数	7

投資法人の概要

名称 スタートプロシード投資法人

投資法人の概要



(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会の運営に関する事務(投資主総会招集通知及び決議通知等投資主総会関係書類の発送並びに議決権行使書又は議決権代理行使委任状の作成に関する事務を除きます。)をいいます。以下同じです。
 (注2) 会計等に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。以下同じです。

資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業の内容

名称	スタートアセットマネジメント投信株式会社
資本金の額	150,000,000円(平成21年4月30日現在)
事業内容	投資運用業

沿革

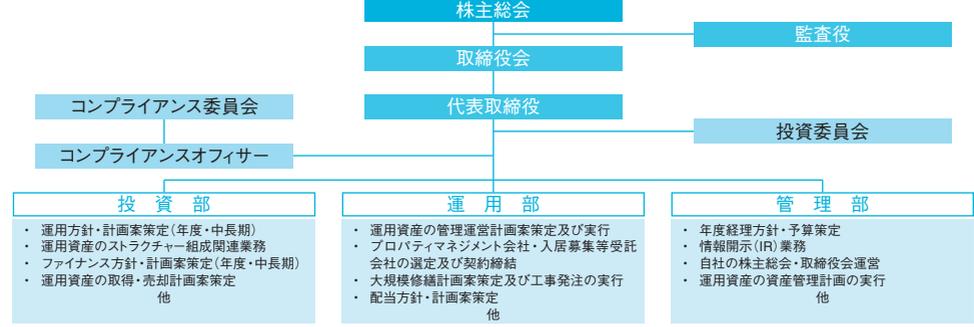
平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(第)280325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出

株主構成

株主	住所	所有株式数	比率(%)
スタートアムニティー株式会社	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	2,000株	66.6%
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スタート八重洲中央ビル	1,000株	33.3%

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

組織図



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

計算期間	単位	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
営業収益	百万円	836	826	1,480	1,473	1,489
(うち賃貸事業収入)	百万円	(836)	(826)	(1,480)	(1,473)	(1,489)
営業費用	百万円	368	358	723	720	768
(うち賃貸事業費用)	百万円	(249)	(252)	(550)	(541)	(594)
営業利益金額	百万円	468	467	756	752	720
経常利益金額	百万円	370	346	589	534	462
当期純利益金額(a)	百万円	369	345	593	533	461
総資産額(b)	百万円	23,804	23,781	40,541	40,493	40,262
純資産額(c)	百万円	11,940	11,918	19,303	19,244	19,172
出資総額	百万円	11,574	11,574	18,710	18,710	18,710
発行済投資口数(d)	口	63,577	63,577	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額(c)/(d)	円	187,814	187,464	178,772	178,225	177,556
1口当たり当期純利益金額(注2)	円	6,111	5,438	5,768	4,943	4,270
分配総額(e)	百万円	369	345	593	533	461
1口当たり分配金額(e)/(d)	円	5,812	5,437	5,494	4,943	4,270
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,812)	(5,437)	(5,494)	(4,943)	(4,270)
(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)	%	2.0 (3.9)	1.5 (2.9)	1.8 (3.7)	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)
自己資本利益率(注3)	%	3.9 (7.8)	2.9 (5.7)	3.8 (7.6)	2.8 (5.5)	2.4 (4.8)
自己資本比率(c)/(b)	%	50.2	50.1	47.6	47.5	47.6
配当性向(注1)(e)/(a)	%	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
【その他参考情報】						
投資物件数	件	53	53	73	73	73
総賃貸可能戸数(注4)	戸	1,609	1,609	2,755	2,755	2,756
総賃貸可能面積	m ²	54,745.09	54,745.09	95,972.06	95,972.06	96,002.61
期末稼働率(注4)	%	95.7	97.9	97.5	97.2	95.8
当期減価償却費	百万円	101	104	233	259	261
当期資本的支出額	百万円	43	91	136	75	99
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	689	679	1,163	1,191	1,156
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	7,416	7,084	7,656	7,347	6,695
FFO倍率(注3)	倍	15.0	13.2	8.0	3.0	5.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	7.8	6.4	6.7	6.0	5.5
金利償却前当期純利益	百万円	540	533	972	951	884
支払利息	百万円	68	82	146	157	161
有利子負債総額	百万円	11,500	11,500	20,290	20,290	20,290
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	48.3	48.4	50.0	50.1	50.4
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しております。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位未満を切捨てて表示しております。
 (注2) 1口当たりの当期純利益金額は、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います。
 (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	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	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)/発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益/支払利息	
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。)を、以下、同じです。)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、スタートアップアセットマネジメント株式会社へ、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。

(2) 投資環境と運用実績

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。

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、スタートアップアセットマネジメント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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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4,270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) 1口当たり発行価格200,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格200,000円(引受価額190,000円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行いたしました。

(注3) 1口当たり発行価格190,000円にて、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。)に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注4) 1口当たり発行価格192,103円(引受価額184,262円)にて、新規物件の取得資金の調達等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) 1口当たり発行価格184,262円にて、新光証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注6) 1口当たり発行価格181,300円(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を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格173,900円にて、新光証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行いたしました。

(注8) 1口当たり発行価格167,580円(引受価額160,740円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として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ジャスダック証券取引所不動産投資信託証券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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月
最 高	237,000円	227,000円	185,000円	126,000円	80,400円
最 低	180,000円	182,000円	117,000円	36,550円	41,800円

4. 分配金等の実績

当期(第7期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末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4,270円となりました。

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間	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
当期末未処分利益総額	369,532千円	345,725千円	593,269千円	533,738千円	461,131千円
利益留保額	22千円	57千円	44千円	8千円	69千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	369,509千円 (5,812円)	345,668千円 (5,437円)	593,225千円 (5,494円)	533,730千円 (4,943円)	461,061千円 (4,270円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	369,509千円 (5,812円)	345,668千円 (5,437円)	593,225千円 (5,494円)	533,730千円 (4,943円)	461,061千円 (4,270円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— 千円 (— 円)				

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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ます。

(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364億円（取得価格ベース）の水準となっています。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、スターツ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。

(2) 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ツアムニティー株式会社と、定期的に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、定期的に運用資産の設備・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、スターツアム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、スターツアムニティー株式会社を通じて、スターツビ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「ビタットハウス」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リーシングの実施や、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。

(3) 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、これまでと同様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。

6. 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た場合には、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。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年4月30日現在	平成19年10月31日現在	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
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	63,577口	63,577口	107,977口	107,977口	107,977口
出資総額	11,574百万円	11,574百万円	18,710百万円	18,710百万円	18,710百万円
投資主数	8,986人	8,405人	14,258人	13,188人	12,981人

2. 投資口に関する事項

平成21年4月30日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に 対する所有投資 口数の割合 (%) (注1)
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
－ (注2)	823	0.76
BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	778	0.72
マネックス証券株式会社自己	724	0.67
株式会社北陸銀行	545	0.50
HSBC BANK PLC-CLIENTS NONTAX TREATY	447	0.41
－ (注2)	400	0.37
－ (注2)	380	0.35
－ (注2)	377	0.34
－ (注2)	370	0.34
J. P. MORGAN CLEARING CORP-SEC	360	0.33
－ (注2)	353	0.32
－ (注2)	338	0.31
－ (注2)	310	0.28
日本証券金融株式会社	306	0.28
－ (注2)	300	0.27
中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
－ (注2)	280	0.25
合 計	32,550	30.14

(注1) 発行済投資口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。

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

3. 役員等に関する事項

平成21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	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	野村 茂樹	弁護士 奥野総合法律事務所 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事	600
監督役員	松下 素久	公認会計士 松下公認会計士事務所 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 (注2)	あずさ監査法人	—	—
	監査法人日本橋事務所	—	6,000

(注1) 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。

(注2) 平成21年1月19日開催の本投資法人投資主総会の終結の時をもってあずさ監査法人が任期満了により退任し、その後任として監査法人日本橋事務所を選任しております。

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21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
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

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6期 (平成20年10月31日現在)		第7期 (平成21年4月30日現在)	
		保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	首都圏主要都市	33,175	81.9	33,051	82.1
	政令指定都市	4,583	11.3	4,551	11.3
	地方主要都市	513	1.3	508	1.3
小計		38,273	94.5	38,111	94.7
預金・その他の資産		2,219	5.5	2,151	5.3
資産総額計		40,493	100.0	40,262	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または不動産の貸借対照表計上額の比率を表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています)。

2. 主要な保有資産

平成21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	5,237	19,890.60	18,843.81	94.74	19.2	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,551	1,500.57	1,500.57	100.00	2.7	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,214	3,061.94	3,061.94	100.00	3.0	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,109	3,322.17	3,078.09	92.65	3.2	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,020	961.88	961.88	100.00	1.7	共同住宅
C-52	プロシード西川口	955	1,630.24	1,598.84	98.07	2.2	共同住宅
C-17	プロシード松濤	947	890.22	809.34	90.91	1.9	共同住宅
G-13	プロシード新栄	829	1,958.44	1,811.96	92.52	2.3	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	798	808.65	766.09	94.74	1.6	共同住宅
C-33	プロシード新高円寺	795	1,040.24	1,040.24	100.00	1.6	共同住宅
合計		14,459	35,064.95	33,472.76	95.46	39.4	

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「対賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しております。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21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	1,077	1,109
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	683	642
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	649	682
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	531	571
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	650	614
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	1,673.19	434	423
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	272	313
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	280
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	280	324
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	266	283
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	259	291
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	237	225
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	177	210
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	192	232
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	191	173
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号	信託受益権	695.81	91	89
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	856	947
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	421	508
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	454	489
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	503
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	395	400
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	353	354
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	717	798
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目2番3号	信託受益権	831.74	681	791
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	338	352

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-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	信託受益権	485.15	385	492
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目15番12号	信託受益権	680.50	439	482
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	420	471
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	1,369	1,551
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	662	671
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	324	377
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	228	251
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀の内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	730	795
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	257	295
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	263	309
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	905	1,020
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	498	564
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	205	278
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	603	699
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	280	325
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	19,890.60	5,647	5,237
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	442	481
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	142	172
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	1,108	1,214
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	231	290
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	257	311
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	434	509
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	710	774
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	649	732
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	310	348
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	501	571
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	729	955
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	466	613
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	305	382
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	194	255
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	438	392
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3番20号	信託受益権	1,183.47	273	236
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	233	231
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	219	150
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	124	88
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	103	92
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	92	87
G-8	プロシード大濠通	愛知県名古屋市中村区大濠通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	399	403
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号	信託受益権	1,140.00	228	222
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町川縄二丁目15番地	信託受益権	1,414.96	226	156
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55番地	信託受益権	620.22	224	279
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	54	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	775	829
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	292	329
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	428	492
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	337	494
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市榊崎四丁目7番26号	信託受益権	695.06	87	99
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	380	408
合計				96,002.61	35,572	38,111

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」にもとづき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成21年4月30日を価格時点とした収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価による)を記載しています。

本投資法人が投資する各物件ごとの賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 (H20.5.1~H20.10.31)				当期 (H20.11.1~H21.4.30)				
	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	46	90.40	45,816	3.1	46	92.65	47,784	3.2
C-2	プロシード東陽町	45	100.00	23,278	1.6	45	100.00	23,590	1.6
C-3	プロシード葛西	57	100.00	25,746	1.7	57	100.00	30,326	2.0
C-4	プロシード三軒茶屋	8	89.89	20,917	1.4	9	100.00	20,629	1.4
C-5	プロシード瑞江	27	96.45	26,902	1.8	27	96.45	27,745	1.9
C-6	プロシード船橋宮本	30	97.21	20,896	1.4	28	87.83	21,715	1.5
C-7	プロシード南葛西	16	100.00	15,305	1.0	14	88.57	13,480	0.9
C-8	プロシードせんげん台	39	90.76	14,757	1.0	41	95.21	15,077	1.0
C-9	プロシード行徳	19	94.99	13,172	0.9	19	94.99	14,274	1.0
C-10	プロシード幕張本郷	31	91.43	13,938	0.9	31	91.12	12,809	0.9
C-11	プロシード南行徳	26	100.00	13,618	0.9	26	100.00	13,746	0.9
C-12	プロシード幕張本郷2	22	100.00	11,728	0.8	19	86.36	11,874	0.8
C-13	プロシード東川口	26	87.04	9,970	0.7	29	96.76	10,234	0.7
C-14	プロシード船堀	23	95.83	12,390	0.8	24	100.00	10,239	0.7
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.00	9,231	0.6	15	100.00	9,235	0.6
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.00	5,398	0.4	11	92.13	5,624	0.4
C-17	プロシード松涛	39	97.72	28,726	2.0	37	90.91	28,995	1.9
C-18	プロシード参宮橋	25	95.73	13,820	0.9	24	92.76	15,104	1.0
C-19	プロシード浦安	21	100.00	22,224	1.5	17	81.41	22,762	1.5
C-20	プロシード新小岩	26	96.21	23,387	1.6	25	92.41	23,187	1.6
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	27	100.00	19,397	1.3	26	96.30	19,666	1.3
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	23	95.83	16,296	1.1	23	95.83	16,954	1.1
C-23	プロシード都立大学	37	100.00	24,066	1.6	35	94.74	24,396	1.6
C-24	プロシード都立大学2	36	100.00	21,573	1.5	36	100.00	21,597	1.5
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.00	11,322	0.8	19	100.00	11,322	0.8
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.00	12,192	0.8	24	100.00	12,192	0.8
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.00	13,834	0.9	29	100.00	13,819	0.9
C-28	プロシード両国	27	100.00	14,846	1.0	27	100.00	14,814	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	19,956	1.4	50	100.00	19,956	1.3
C-31	プロシード亀戸	23	100.00	10,968	0.7	23	100.00	10,962	0.7
C-32	プロシード高田馬場	17	100.00	7,667	0.5	17	100.00	7,634	0.5
C-33	プロシード新高円寺	57	100.00	23,298	1.6	57	100.00	23,112	1.6
C-34	プロシード高円寺南	20	100.00	8,326	0.6	20	100.00	8,298	0.6
C-35	プロシード蓮根	29	100.00	9,371	0.6	29	100.00	9,360	0.6
C-36	プロシード大井町	59	100.00	25,270	1.7	59	100.00	25,170	1.7
C-37	プロシード十条	30	100.00	16,449	1.1	30	100.00	16,491	1.1
C-38	プロシード白楽	27	100.00	8,646	0.6	27	100.00	8,646	0.6
C-39	プロシード新丸子	46	100.00	17,694	1.2	46	100.00	17,484	1.2
C-40	プロシード本八幡	25	100.00	12,454	0.8	24	95.90	12,604	0.8
C-41	プロシード西新井	284	98.16	284,942	19.3	273	94.74	285,800	19.2
C-42	プロシード調布	26	100.00	18,253	1.2	24	92.26	19,683	1.3
C-43	プロシードTX六町	19	94.99	7,240	0.5	19	94.89	7,036	0.5
C-44	プロシード中河原	54	100.00	43,875	3.0	54	100.00	45,023	3.0
C-45	プロシード大泉学園	28	96.55	10,199	0.7	27	93.10	10,602	0.7

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

既存投資物件に関し、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。

2. 期中の資本的支出

第7期において、本投資法人が信託不動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。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごと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。

不動産等の名称	前期 (H20.5.1～H20.10.31)				当期 (H20.11.1～H21.4.30)				
	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-46	プロシード千歳烏山	27	96.43	10,350	0.7	28	100.00	11,268	0.8
C-47	プロシード三鷹	47	100.00	17,063	1.2	47	100.00	19,579	1.3
C-48	プロシード柏エスト	44	100.00	24,444	1.7	43	97.83	25,887	1.7
C-49	プロシード柏ノール	46	97.83	21,999	1.5	46	97.56	22,954	1.5
C-50	プロシード行徳駅前	24	100.00	12,049	0.8	24	100.00	11,834	0.8
C-51	プロシード船橋本町	36	90.00	22,620	1.5	39	97.49	20,405	1.4
C-52	プロシード西川口	83	79.80	30,091	2.0	102	98.07	32,165	2.2
C-53	プロシード弘明寺	63	83.24	22,005	1.5	72	93.36	20,660	1.4
C-54	プロシード鶴ヶ峰	48	96.00	15,032	1.0	50	100.00	14,731	1.0
C-55	プロシード相模大塚	29	100.00	9,648	0.7	28	96.09	9,744	0.7
G-1	プロシード本通	67	100.00	20,110	1.4	67	100.00	20,107	1.4
G-2	プロシード環状通東	34	100.00	11,346	0.8	34	100.00	11,346	0.8
G-3	プロシード琴似	28	100.00	10,853	0.7	28	100.00	10,853	0.7
G-4	プロシード元町	35	100.00	8,921	0.6	35	100.00	8,910	0.6
G-5	プロシード元町2	19	100.00	5,344	0.4	19	100.00	5,703	0.4
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	19	100.00	4,213	0.3	19	100.00	4,225	0.3
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	19	100.00	3,924	0.3	19	100.00	3,932	0.3
G-8	プロシード太閤通	41	93.50	17,414	1.2	42	93.59	16,993	1.1
G-9	プロシード大橋	16	100.00	9,661	0.7	16	100.00	9,676	0.6
G-10	プロシード那珂川	38	100.00	10,142	0.7	38	100.00	10,152	0.7
G-11	プロシード穂波町	9	87.27	9,120	0.6	5	55.10	7,806	0.5
G-12	プロシード東大畑	8	90.04	3,264	0.2	9	100.00	3,258	0.2
G-13	プロシード新米	72	93.37	33,243	2.3	71	92.52	33,781	2.3
G-14	プロシード千代田	30	100.00	14,381	1.0	28	93.49	14,027	0.9
G-15	プロシード福岡高宮	44	96.26	17,210	1.2	43	94.37	17,695	1.2
G-16	プロシード大濠公園	47	94.51	13,928	0.9	44	88.75	15,141	1.0
R-1	プロシード松山	17	100.00	6,022	0.4	16	94.17	5,584	0.4
R-2	プロシード水戸	34	94.98	18,389	1.2	35	97.47	19,002	1.3
合計		2,665	97.20	1,473,105	100.0	2,661	95.75	1,489,437	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見なして記載しています。

(注2)「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入を記載し、千円未満を切り捨てています。

(注3)「対賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に一括して記載しており、平成21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。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第6期	第7期
(a) 資産運用報酬	98,315	89,697
(b) 資産保管報酬	6,985	6,974
(c) 一般事務委託報酬	21,604	23,111
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他の費用	49,833	51,841
合計	179,139	174,025

2. 借入状況

平成21年4月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

借入先	借入残高 (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	株式会社りそな銀行	1,340,000	1.78126%	平成21年11月21日	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	1,340,000	1.78126%	平成21年11月21日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	1,200,000	1.78126%	平成21年11月21日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	1,000,000	1.78126%	平成21年11月21日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	1,960,000	1.80707%	平成21年12月1日	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	1,960,000	1.80707%	平成21年12月1日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
予定長期借入金 1年以内返済	株式会社りそな銀行	1,350,000	1.56692%	平成21年5月1日	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	1.56692%	平成21年5月1日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
長期借入金	株式会社りそな銀行	324,000	1.45732%	平成22年11月30日	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	2,906,000	1.45732%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	1,165,000	1.45732%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	1,295,000	1.45732%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	176,000	1.45732%	平成22年11月30日	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	1,584,000	1.45732%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社千葉銀行	635,000	1.45732%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社武蔵野銀行	705,000	1.45732%	平成22年11月30日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
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弁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。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	46,975	スターツアメンティエ株式会社	46,975	100%
修繕費	30,552	スターツアメンティエ株式会社	30,552	100%
保守点検費	43,565	スターツアメンティエ株式会社	43,565	100%
広告宣伝費	14,201	スターツアメンティエ株式会社	14,201	100%
更新手数料	11,995	スターツアメンティエ株式会社	11,995	100%

(注) 利害関係人等とは、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ツアメンティエ株式会社について、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(スターツアセットマネジメント投信株式会社)は、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、III.貸借対照表、IV.損益計算書、V.投資主資本等変動計算書、VI.注記表及びVII.金銭の分配に係る計算書をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	件名	概要
平成21年1月29日	株式等の電子化に伴う投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座管理委託契約の締結	本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間で、平成21年1月5日より実施された株式等の電子化に対応するため、平成17年5月2日付名義書換事務委託契約を終了し、あらたに投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。

2. その他

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

貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (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

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成20年10月31日)	当期 (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	13,849	25,423
未払金	251,163	297,078
未払費用	85,851	66,859
未払法人税等	316	846
未払消費税等	4,437	1,713
前受金	391	791
デリバティブ債務	742	—
その他	4	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	402,168	407,693
長期未払金	200,000	—
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 (△)	533,738	461,131
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

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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		
賃貸事業収入	※1	1,473,105
営業収益合計	1,473,105	1,489,437
営業費用		
賃貸事業費用	※1	541,583
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

投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （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

〔注記表〕

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

科目	期別 前期（ご参考） （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. 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 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 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 同左 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	①投資口交付費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 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. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 ②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 ③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。 ④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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左

科目	期別 前期(ご参考) (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)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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> <p>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> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>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>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</p> <p>同左</p> <p>② 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成20年10月31日現在)		当期 (平成21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。		※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)		(単位:千円)
信託現金及び信託預金	1,044,065	信託現金及び信託預金	1,014,982
信託建物	17,683,058	信託建物	17,533,666
信託構築物	703,585	信託構築物	681,159
信託工具器具備品	17,396	信託工具器具備品	31,089
信託土地	19,540,198	信託土地	19,540,198
合計	38,988,303	合計	38,801,096
担保を付している債務は次のとおりです。		担保を付している債務は次のとおりです。	
	(単位:千円)		(単位:千円)
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	短期借入金	8,800,000
長期借入金	8,790,000	一年以内返済予定長期借入金	2,700,000
合計	20,290,000	長期借入金	8,790,000
合計	20,290,000	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		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位:千円)		(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	1,310,445	賃貸料	1,305,338
共益費	57,782	共益費	57,649
駐車場収入	44,677	駐車場収入	43,458
付帯収入	2,528	付帯収入	1,991
その他賃料収入	57,670	その他賃料収入	81,000
不動産賃貸事業収益合計	1,473,105	不動産賃貸事業収益合計	1,489,437
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	86,432	管理業務費	90,540
修繕費	21,022	修繕費	30,552
公租公課	58,472	公租公課	84,288
信託報酬	27,635	信託報酬	27,635
水道光熱費	22,416	水道光熱費	23,917
損害保険料	9,032	損害保険料	9,094
減価償却費	259,665	減価償却費	261,875
その他賃貸事業費用	56,908	その他賃貸事業費用	66,716
不動産賃貸事業費用合計	541,583	不動産賃貸事業費用合計	594,621
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	931,521	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	894,816

(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 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)	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)
繰延ヘッジ損益 292	未払事業税損金不算入額 22
繰延税金資産合計 292	繰延税金資産合計 22
(繰延税金資産の純額) 292	(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：%)	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	法定実効税率 39.33
(調整)	(調整)
支払分配金の損算入額 △39.31	支払分配金の損算入額 △39.24
その他 0.14	その他 0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22	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。	

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (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)	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 64,260	1年以内リース料 64,260
1年超リース料 2,891,700	1年超リース料 2,859,570
合計 2,955,960	合計 2,923,830

(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) (ご参考)

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)
利害関係人等	スタートアメニティー株式会社	不動産管理業	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		
				賃料収入等	410,723	信託預り敷金保証金	94,029
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	15,775	未払金	13,419
				一般事務委託報酬	21,404		

(注1) 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います。

当期(自平成20年11月1日 至平成21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)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	スタートアメニティー株式会社	不動産管理業	—	委託管理料	46,975	営業未払金・未払金	30,200
				修繕工事費	130,543		
				保守点検費	43,565		
				広告宣伝費	14,201		
				更新手数料	11,995		
				賃料収入等	410,306	信託預り敷金保証金	99,046
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	15,775	未払金	11,488
				一般事務委託報酬	22,311		

(注1) 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います。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (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) 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(ご参考) (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】	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】
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	①借入先 :株式会社りそな銀行 :株式会社あおぞら銀行
②借入金額 :4,880百万円	②借入金額 :2,700百万円
③利率 :1.82333%	③利率 :1.80909%
④借入実行日 :平成20年11月21日	④借入実行日 :平成21年5月1日
⑤返済期日 :平成21年11月21日	⑤返済期日 :平成21年11月21日
⑥担保の有無 :有担保	⑥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】	
①借入先 :株式会社りそな銀行 :株式会社あおぞら銀行	
②借入金額 :3,920百万円	
③利率 :1.86833%	
④借入実行日 :平成20年12月1日	
⑤返済期日 :平成21年12月1日	
⑥担保の有無 :有担保	

金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) (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)
I 当期末処分利益	533,738,603円	461,131,202円
II 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)
III 次期繰越利益	8,292円	69,412円
分配金の額の算出方法	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。	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。

独立監査人の監査報告書

平成 21 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 小倉 明 
業務執行社員指定社員 公認会計士 渡邊 均 
業務執行社員

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 20 年 11 月 1 日から平成 21 年 4 月 30 日までの第 7 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及び附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期 (自平成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
未取消費税等の増減額 (△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 (△は減少)	—	△ 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

(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)

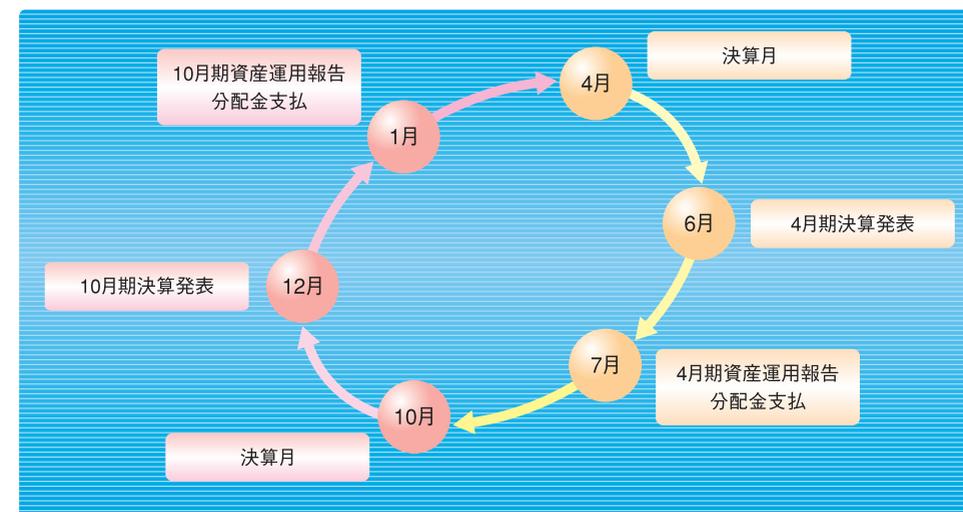
科目	前期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)	当期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自平成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 637,644	現金及び預金 513,017
信託現金及び信託預金 1,052,376	信託現金及び信託預金 1,022,729
現金及び現金同等物 1,690,020	現金及び現金同等物 1,535,746

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または郵便局にお持ちいただくことでお受取頂けます。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。

上場投資口分配金等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正(平成20年4月30日法律第23号)により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。

分配金領収証にてお受取りの投資主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振替を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は確定申告を行う際その添付資料としてご使用いただくことができます。

投資主様のご住所・お名前に関する文字についてのご案内

株券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構(ほふり)が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたしております。このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。