

Starts Proceed Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

“Proceed(プロシード)”は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「前進する」、「続行する」という本投資法人の基本的な運営姿勢と、お住まいになる方々の快適で楽しい生活の継続を象徴しています。



Starts Proceed
Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

東京都中央区日本橋三丁目3番11号
<http://www.sp-inv.co.jp>

第 8 期 資 産 運 用 報 告

自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31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8期（平成21年10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8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、金融市場及びJ-REIT市場が落ち着きを取り戻しつつある中で、いくつかの投資法人においては、第三者割当増資による資本増強や投資法人の合併が具体化するなど、業界再編への動きが活発化して参りました。その一方で、運用資産の取得を目的として公募増資により資金調達を再開する投資法人が現われるなど各投資法人の置かれている環境の差異が明確化してきました。また、不動産売買市場においては回復の兆しが見え始めましたが、賃貸住宅市場においては賃料相場の下げ基調が続き、下げ止まり傾向が見られない状況にあります。

当投資法人は、こうした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、ピ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、前期同様の73棟2,758戸（テナントの間取り変更により前期比2戸増加）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、平成22年4月期のリファイナンスに向けて、金融機関と継続的に交渉を行う過程の中で、平成21年10月30日にスタートコーポレーション株式会社を割当先とする20億円の劣後投資法人債を発行致しました。この結果、総計202.9億円の借入金の借り換えを完了し、借入期間の長期化及び将来のリファイナンスリスクの減少を図りました。あわせて、担保の共通化も行うことにより新規金融機関の招聘も行きやすい環境整備を行いました。このような不動産の運用面での営業活動と財務面での施策を実行することにより、第8期は、営業収益1,466百万円、経常利益金額466百万円、当期純利益金額465百万円を計上し、分配金は、投資口一口当たり4,307円となりました。

第9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邁進する所存でございます。

投資主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



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

Contents

I. 投資法人の概要	1
II. 資産運用報告	16
III. 貸借対照表	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8期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）	
営業収益	1,466百万円
経常利益金額	466百万円
当期純利益金額	465百万円
総資産額	42,245百万円
純資産額	19,176百万円
1口当たり分配金 4,307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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		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	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
営業収益	百万円	826	1,480	1,473	1,489	1,466
経常利益金額	百万円	346	589	534	462	466
当期純利益金額	百万円	345	593	533	461	465
総資産額	百万円	23,781	40,541	40,493	40,262	42,245
純資産額	百万円	11,918	19,303	19,244	19,172	19,176

分配状況

期	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		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	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
1口当たり分配金	円	5,437	5,494	4,943	4,270	4,307
金銭の分配金額	千円	345,668	593,225	533,730	461,061	465,056

予想分配金

■第9期1口当たり分配金	3,641円
■第10期1口当たり分配金	4,020円

本投資法人の特色

「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

- 多様なライフスタイル等に裏づけされた賃貸住宅等への投資
- 賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

スターツグループとの協力関係

- パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づく広範な協力体制の構築
- 外部成長における、物件情報取得、ウェアハウジング機能及び開発ノウハウの有効活用
- 内部成長における、プロパティマネジメント能力、リーシング能力の活用

本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

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

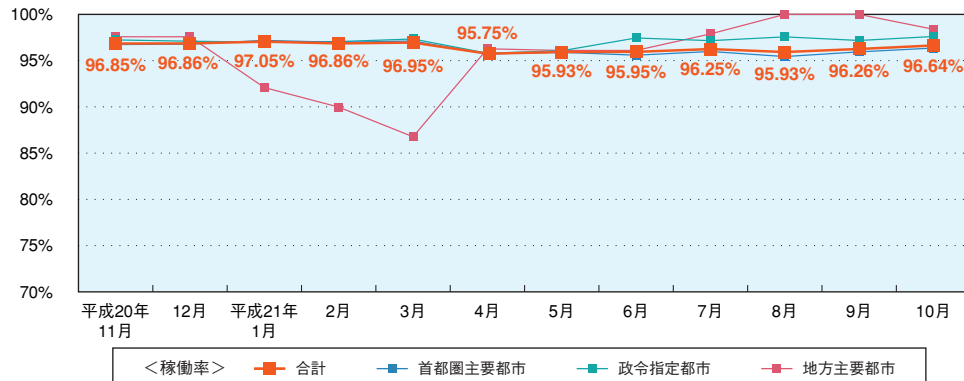
■ 住戸タイプ別平均賃料

タイプ	平均賃料		増減額	増減
	第7期末	第8期末		
シングルタイプ	69,917円	69,424円	△493円	△0.7%
DINKSタイプ	93,209円	93,877円	668円	0.7%
ファミリータイプ	127,086円	127,256円	170円	0.1%
その他(テナント)	403,914円	373,565円	△30,349円	△8.1%
全体平均	87,473円	87,220円	△253円	△0.3%

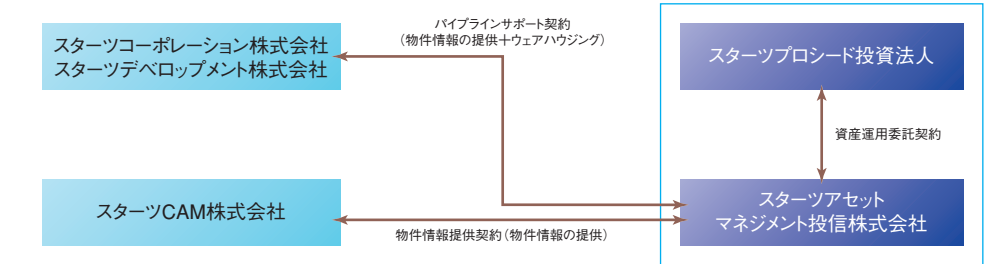
(注1) 「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。「設定賃料」は、第7期末日である平成21年4月30日時点及び第8期末日である平成21年10月31日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(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。

稼働率の推移



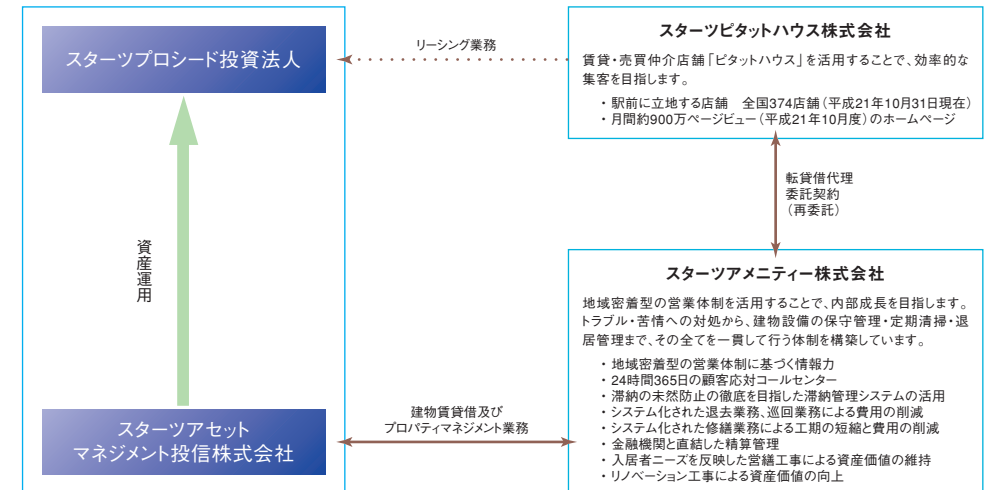
外部成長戦略



物件情報の提供	ウェアハウジング機能	多様な入居者ニーズに対応した物件の開発
スターズコーポレーション株式会社・スターズデベロップメント株式会社とのパイプラインサポート契約及びスターズCAM株式会社との物件情報提供契約の締結によって、スターズコーポレーション株式会社・スターズデベロップメント株式会社及びスターズCAM株式会社が保有する物件情報の全てについて優先的に提供を受けることが可能です。その結果、開発物件においてもスターツグループが有する営業資源を活用して、新築及び築浅物件取得に繋がる不動産等の情報を入札等の手段を経ずに取得することが可能です。	スターズコーポレーション株式会社・スターズデベロップメント株式会社とのパイプラインサポート契約の締結によって、開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスターズコーポレーション株式会社・スターズデベロップメント株式会社又はスターツグループが設立した特別目的会社が取得予定資産を保有します。	多様な入居者ニーズに対応するため、コンセプト面からのアプローチのみでなく、設計・デザイン、構造、用途等のハード面からのアプローチを行うことが、建築物のクオリティ向上及び土地のポテンシャルを引き出すために重要と考えます。スターズCAM株式会社が、土地の持つポテンシャルを最大限引き出し、安定的な賃貸住宅運営を持続的に行うことを目指して様々な種類の用途・構造に対応しています。

内部成長戦略

スターズアメンティーズ株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託と賃貸・売買仲介店舗「ビタットハウス」が担うリーシング業務



財務戦略及びリファイナンスの状況

本投資法人は、金融機関との中長期的に安定的な取引関係の維持・拡大や、資金調達先・調達手段の多様化を図って行くために、下記の具体的な施策を実行し、財務の安定化を図ります。

■財務戦略の具体的な施策

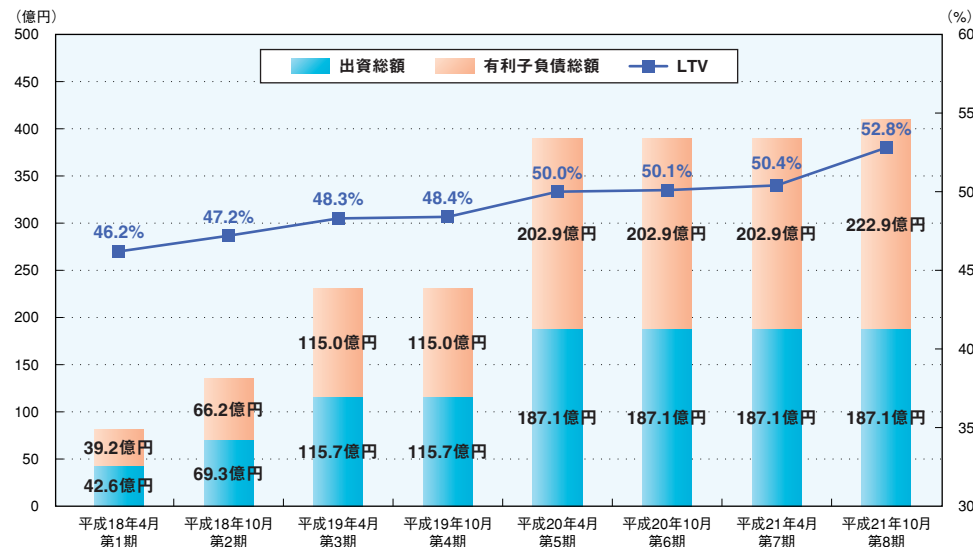
- (1) 平成21年10月30日に発行した劣後投資法人債
- (2) 新たな融資基本合意書に基づく平成21年11月24日のリファイナンス

(1) 劣後投資法人債の概要

スポンサー企業であるスタートコーポレーション株式会社を割当先とした劣後投資法人債の発行による資金調達を行いました。その結果、1口当たり純資産の希薄化を回避しつつ、負債の長期化と借入金融機関から見た有利子負債比率の低下を実現し、リファイナンスによる借入金の長期化、分散化を目指しました。

投資法人債の名称	スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債 (劣後特約付・分割禁止特約付)
割当先	スタートコーポレーション株式会社
投資法人債の総額	20億円
償還期日	平成26年10月30日
利率	6ヶ月ユーロ円LIBOR+2.40%
担保・保証の有無	無担保・無保証
財務代理人	株式会社りそな銀行
私募の取扱者	みずほ証券株式会社

財務状況の推移



(注)このグラフのLTVは、劣後投資法人債を有利子負債総額に加えて表示しています。

(2) 平成21年11月24日のリファイナンス

担保を含めた従来の融資の枠組みについての見直しを視野に入れ、取引金融機関との間で交渉を重ねた結果、新たに融資基本合意書を締結し、平成21年11月24日に返済期限の到来する既存借入金の返済並びに平成21年12月1日及び平成22年11月30日に返済期限の到来する既存借入金の期限前返済に充当するため、全借入額202億9千万円について資金の借入れを行うことで合意いたしました。

■リファイナンスのポイント

- (1) 借入れを借入期間1年、1年6か月、2年6か月とに3分割することによって、返済期日の分散化と将来のリファイナンスリスクの減少、借入れの長期化を図りました。
- (2) すべての借入金の被担保債務として、保有している全信託受益権を一括して担保に供することを目的に、信託受益権根質権設定契約を締結しました。

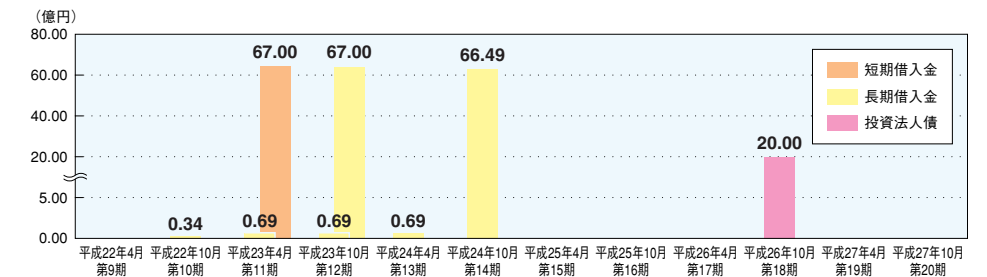
①借入金及び投資法人債の状況

種別	区分	実行前	実行後	増減額
借入金	短期借入金	11,500	6,700	△4,800
	長期借入金	8,790	13,590	4,800
	借入金合計	20,290	20,290	0
	投資法人債	2,000	2,000	0
借入金及び投資法人債の合計		22,290	22,290	0

②リファイナンス実行前の返済期限の分散状況



③リファイナンス実行後の返済期限の分散状況



劣後投資法人債を活用したポートフォリオの質の向上への取組み

平成21年10月30日に劣後投資法人債の発行により調達した20億円を原資に、平成21年12月17日に新たに3物件の購入を行いました。

C-56 プロシード篠崎2



免震装置



日当たりの良い室内



エントランスと井戸

所在地 東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
 敷地面積 723.00㎡
 延床面積 2,054.98㎡
 総賃貸可能戸数 34
 総賃貸可能駐車台数 13

＜物件の特徴＞
 区画整理の進む都営新宿線篠崎駅西口徒歩1分に立地する免震工法を採用したファミリー向け賃貸マンションです。その他の設備としては、人気のオール電化と、ペットに対応した設備も完備しています。

C-57 プロシード柏トロワ



所在地 千葉県柏市柏三丁目9番3号
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
 敷地面積 499.14㎡
 延床面積 1,241.16㎡
 総賃貸可能戸数 38
 総賃貸可能駐車台数 0



R-3 プロシード水戸2



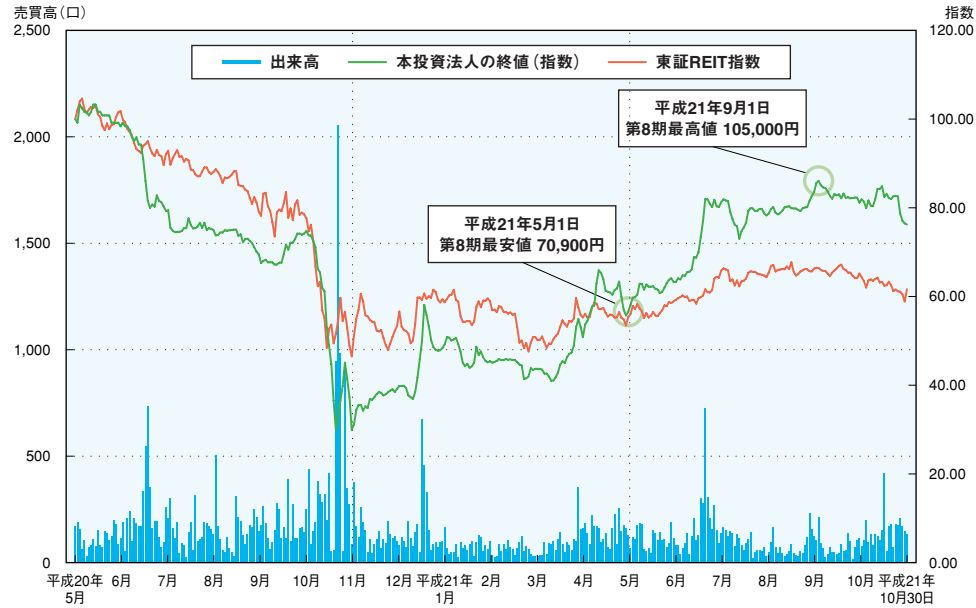
所在地 茨城県水戸市大町三丁目2番31号
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
 敷地面積 1,103.94㎡
 延床面積 1,421.46㎡
 総賃貸可能戸数 36
 総賃貸可能駐車台数 25



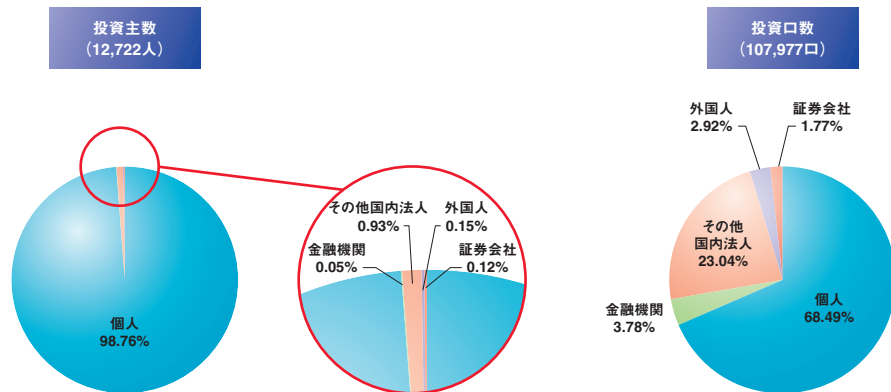
投資口の状況

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10月30日まで併示されています。



投資主の状況 第8期末(平成21年10月31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。

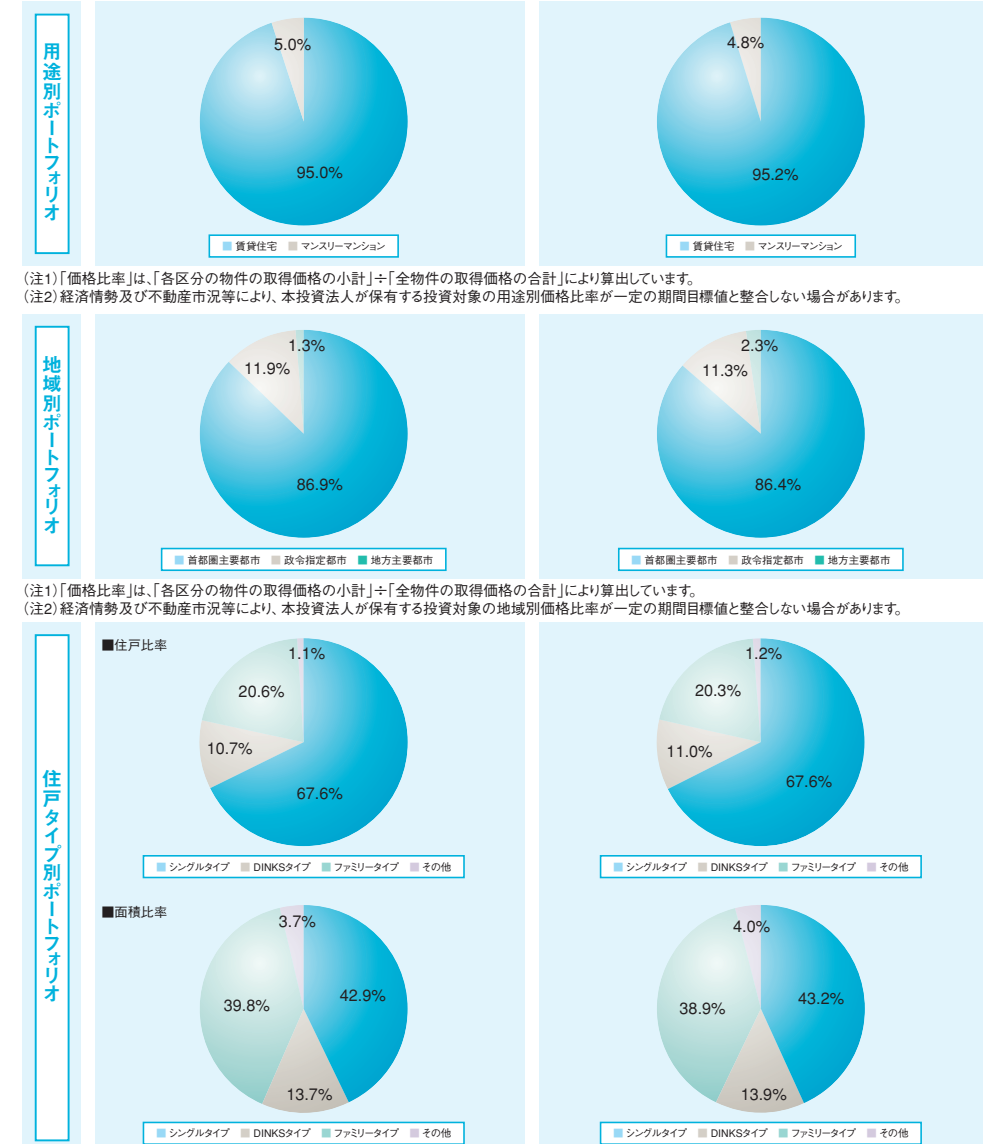
ポートフォリオデータ

第8期末(平成21年10月31日現在)

取得価格	36,428,500千円
物件数	73物件

決算後取得資産取得後

取得価格	38,295,800千円
物件数	76物件



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

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

(注1) 住戸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。

物件一覧

取得済資産

Table with columns: 物件番号, 物件名称, 所在地, 取得価格(千円), 投資割合(%), 鑑定価格(千円), 貸借対照表計上額(千円), 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), 総賃貸可能駐車台数(注4)(台), 稼働率(注4)(%), PML(%), 築年月日

Table with columns: 物件番号, 物件名称, 所在地, 取得価格(千円), 投資割合(%), 鑑定価格(千円), 貸借対照表計上額(千円), 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), 総賃貸可能駐車台数(注4)(台), 稼働率(注4)(%), PML(%), 築年月日

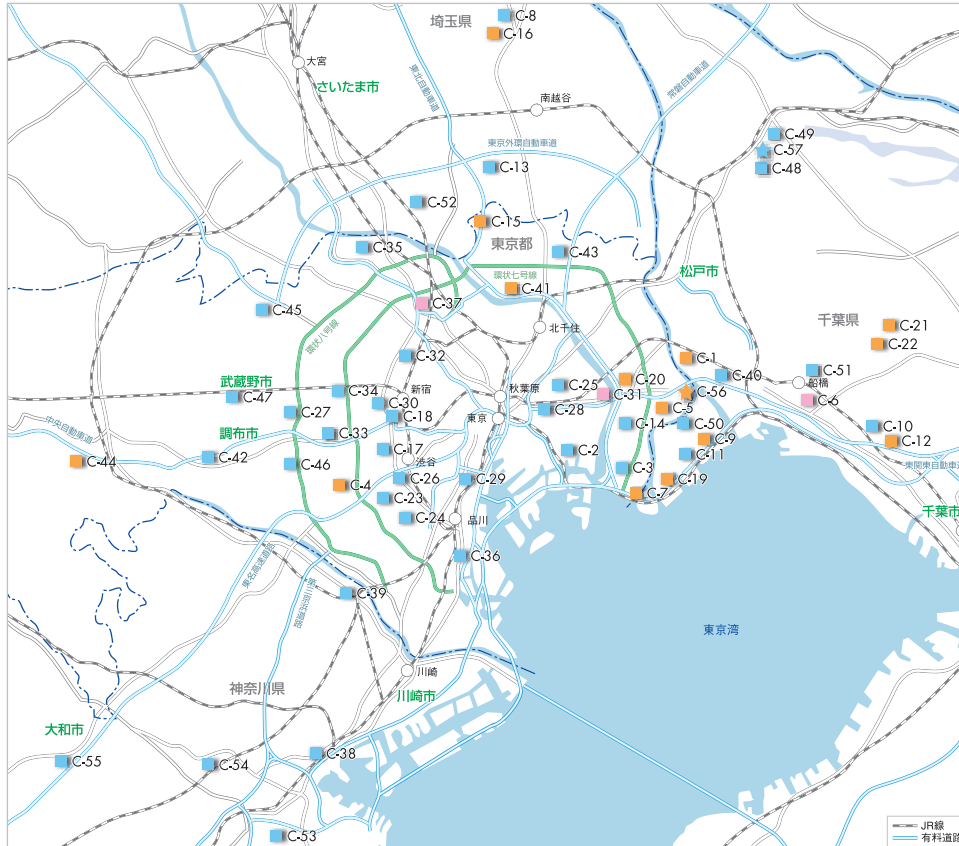
決算後取得資産

Table with columns: 物件番号, 物件名称, 所在地, 取得価格(千円), 投資割合(%), 鑑定価格(千円), 貸借対照表計上額(千円), 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), 総賃貸可能駐車台数(注4)(台), 稼働率(注4)(%), PML(%), 築年月日

- (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、総賃貸可能面積のうち、(i)「パス・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転賃面積の合計を、(ii)「パス・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が可能な戸数を記載しています。
(注4) 「稼働率」には、取得済資産については平成21年10月31日現在、決算後取得資産については平成21年11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、少数第3位を四捨五入して記載しています。決算後取得資産については平成21年10月31日現在の所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
(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。

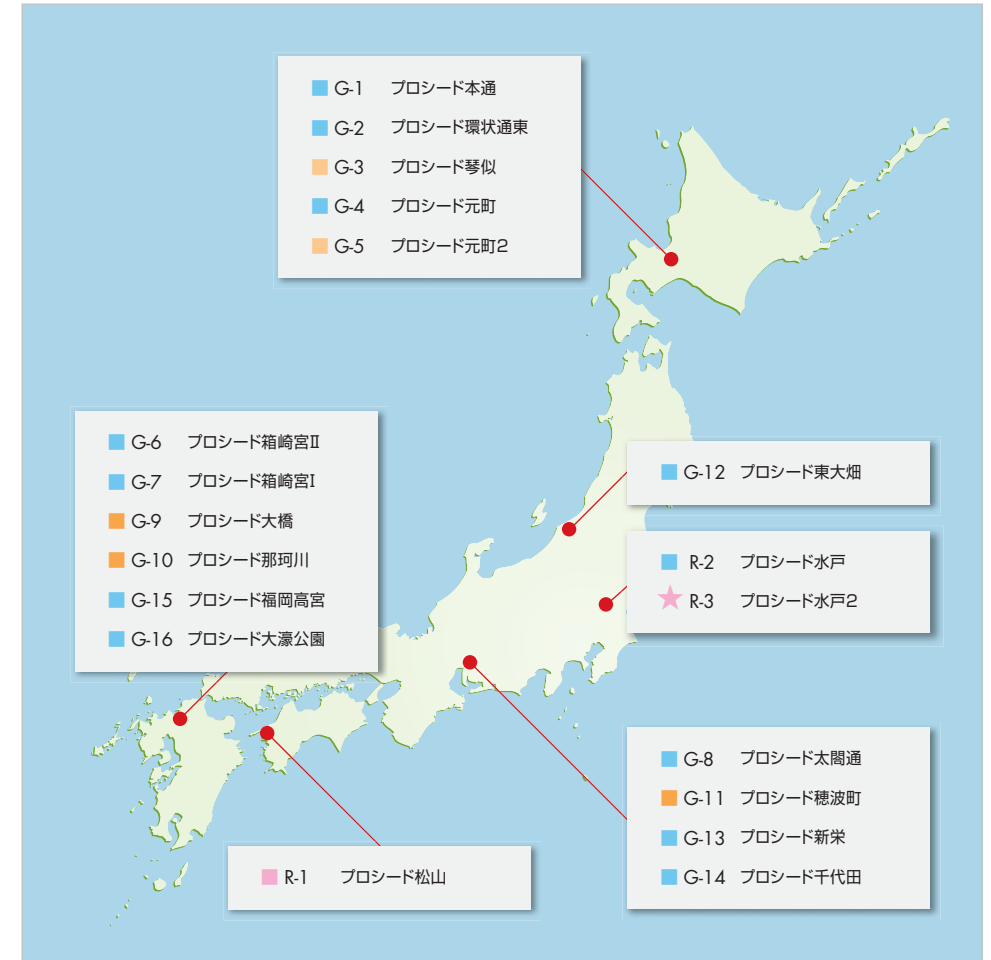
ポートフォリオマップ

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-13 プロシード東川口	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-37 プロシード十条
C-2 プロシード東陽町	C-14 プロシード船堀	C-26 プロシード目黒青葉台	C-38 プロシード白楽
C-3 プロシード葛西	C-15 プロシード竹ノ塚	C-27 プロシード杉並宮前	C-39 プロシード新丸子
C-4 プロシード三軒茶屋	C-16 プロシードせんげん台2	C-28 プロシード兩國	C-40 プロシード本八幡
C-5 プロシード瑞江	C-17 プロシード松涛	C-29 プロシード三田	C-41 プロシード西新井
C-6 プロシード船橋宮本	C-18 プロシード参宮橋	C-30 プロシード中野新橋	C-42 プロシード調布
C-7 プロシード南葛西	C-19 プロシード浦安	C-31 プロシード亀戸	C-43 プロシードTX六町
C-8 プロシードせんげん台	C-20 プロシード新小岩	C-32 プロシード高田馬場	C-44 プロシード中河原
C-9 プロシード行徳	C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I	C-33 プロシード新高門寺	C-45 プロシード大泉学園
C-10 プロシード幕張本郷	C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II	C-34 プロシード高円寺南	C-46 プロシード千歳鳥山
C-11 プロシード南行徳	C-23 プロシード都立大学	C-35 プロシード蓮根	C-47 プロシード三鷹
C-12 プロシード幕張本郷2	C-24 プロシード都立大学2	C-36 プロシード大井町	C-48 プロシード柏エスト

政令指定都市・地方主要都市



第8期以前に取得した主要な資産



C-41 プロシード西新井



C-2 プロシード東陽町



C-24 プロシード都立大学2



C-29 プロシード三田



C-1 プロシード市川



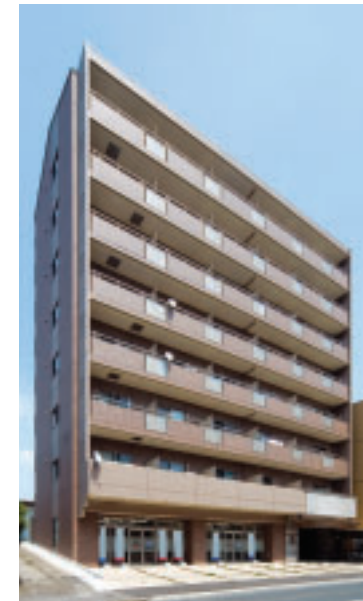
C-17 プロシード松濤



G-8 プロシード太閤通



G-15 プロシード福岡高宮



R-2 プロシード水戸



C-44 プロシード中河原

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間	単位	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		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	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
営業収益	百万円	826	1,480	1,473	1,489	1,466
(うち賃貸事業収入)	百万円	(826)	(1,480)	(1,473)	(1,489)	(1,466)
営業費用	百万円	358	723	720	768	730
(うち賃貸事業費用)	百万円	(252)	(550)	(541)	(594)	(572)
営業利益金額	百万円	467	756	752	720	735
経常利益金額	百万円	346	589	534	462	466
当期純利益金額(a)	百万円	345	593	533	461	465
総資産額(b)	百万円	23,781	40,541	40,493	40,262	42,245
純資産額(c)	百万円	11,918	19,303	19,244	19,172	19,176
出資総額	百万円	11,574	18,710	18,710	18,710	18,710
発行済投資口数(d)	口	63,577	107,977	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額(c)/(d)	円	187,464	178,772	178,225	177,556	177,593
1口当たり当期純利益金額(注2)	円	5,438	5,768	4,943	4,270	4,306
分配総額(e)	百万円	345	593	533	461	465
1口当たり分配金額(e)/(d)	円	5,437	5,494	4,943	4,270	4,307
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,437)	(5,494)	(4,943)	(4,270)	(4,307)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注3)	%	1.5 (2.9)	1.8 (3.7)	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)
自己資本利益率(注3)	%	2.9 (5.7)	3.8 (7.6)	2.8 (5.5)	2.4 (4.8)	2.4 (4.8)
自己資本比率(c)/(b)	%	50.1	47.6	47.5	47.6	45.4
配当性向(注1)(e)/(a)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	53	73	73	73	73
総賃貸可能戸数(注4)	戸	1,609	2,755	2,755	2,756	2,758
総賃貸可能面積	㎡	54,745.09	95,972.06	95,972.06	96,002.61	96,002.61
期末稼働率(注4)	%	97.9	97.5	97.2	95.8	96.6
当期減価償却費	百万円	104	233	259	261	264
当期資本的支出額	百万円	91	136	75	99	60
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	679	1,163	1,191	1,156	1,157
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	7,084	7,656	7,347	6,695	6,828
FFO倍率(注3)	倍	13.2	8.0	3.0	5.1	6.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	6.4	6.7	6.0	5.5	5.9
金利償却前当期純利益	百万円	533	972	951	884	879
支払利息	百万円	82	146	157	161	150
有利子負債総額	百万円	11,500	20,290	20,290	20,290	22,290
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	48.4	50.0	50.1	50.4	52.8
当期運用日数	日	184	182	184	181	184

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(注2) 1口当たり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出しております。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 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)	
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額 / 期末総資産額	

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

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、スターツアメンティ株式会社へ、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、最悪期を脱し、緩やかな景気回復を辿ってきましたが、これも主として外需に依存したもので、国内の民間需要は弱含んだまま推移し、回復の足取りとしては極めて弱いものでした。実質GDP成長率で見ると、7-9月期の実質GDPは前期比プラス0.3%(同年率換算でプラス1.3%)と、4-6月期に続き2四半期連続のプラス成長となりましたが、部門別で見ると、景気回復に貢献したのは、中国をはじめとする新興国向けの輸出の伸びや、政府の経済対策による下支え効果等がもたらした個人消費の伸びに支えられたもので、設備投資、住宅投資も統落しているおり、内需主導の景気回復には程遠いものでした。

地価動向については、平成21年7月1日時点の都道府県地価調査によりますと、平成20年7月以降の1年間で、全国平均で下落となり、住宅地・商業地を含む全用途で前回よりも下落幅が拡大しました。三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)においては、前回まで全用途平均で3年連続して上昇を示していましたが、今回下落に転じました。前回上昇を示した中心部を含むほぼ全ての地点で下落となり、住宅地・商業地を含むほとんどの用途で地方圏を上回る下落を示しました。地方圏においては、今回下落幅が拡大し、前回上昇を示した地方ブロック中心都市を含むほぼ全ての地点で下落となりました。全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに下落しました。

不動産投資・流通市場は、金融機関による不動産融資に対する姿勢に一部緩和の兆しが見え始めたものの、売却物件そのものが少ない状況が続いたため、底値感が形成されにくい状態にありました。住居系不動産については、比較的規模の小さい資産には価格調整が進んだなか、値ごろ感から個人投資家を中心に底堅い需要が見られ、取引が散見されましたが、全体としての取引量は低位で推移している状況でした。また、賃貸住宅市場については賃料相場の下げ基調が続き、下げどまり傾向は見られませんでした。本投資法人が投資の対象としている平均的な所得世帯が入居可能な物件のエリアにおける賃料相場については、下げ基調にあるとはいえ、東京都心部の高額物件に比べると、相対的にその下げ幅は小さく、やや弱含みで推移する状況が続きました。

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、その投資対象を首都圏をはじめ平均的な所得世帯が入居可能な物件のエリアとしているため、景気後退の影響は相対的には受けにくいといえます。

当期は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメンティ株式会社と密接な連携をとりながら、稼働率の低調な運用資産に対しては空室の早期解消に力点を置き、周辺マーケットの動向をもとに賃料設定の見直しを実施し、一部賃料の引下げも行いながら、空室の解消に努めました。一方で、各エリアの不動産市場において相対的に競争優位にある運用資産においては、賃料の値上げを実施するなど、メリハリのある対応を行いました。これらの施策によって、稼働率は通期にわたり概ね96%前後と安定的に推移し、期末稼働率は96.64%と前期末の95.75%を上回る実績となり、全体での設定賃料も小幅な減少にとどめることができました。さらに運用資産の設備・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し、共用部の利便性や美観の一層の向上と継続的な各種コストの削減に地道に取り組んでまいりました。コスト削減の一例として、共用部の電気料金を引き下げるべく、29棟の運用資産に対し、電気契約容量の低減効果の出る電子ブレーカーの設置を行いました(年間約3百万円の削減効果が見込まれます)。

(3) 資金調達状況

当期は、平成21年5月1日に返済期限の到来する既存借入の返済を目的として、同日付で株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から2,700百万円の借入を行いました。また財務基盤の強化を図ることを目的として、平成21年10月30日にスターツコーポレーション株式会社を割当先とした第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)(以下「劣後投資法人債」といいます。)を発行しております。この結果、当期末における借入金の残高は短期借入金11,500百万円、長期借入金8,790百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円であり、期末総資産有利子負債比率は52.8%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,466百万円、営業利益735百万円、経常利益466百万円、当期純利益465百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,307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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月
最 高	227,000円	185,000円	126,000円	80,400円	105,000円
最 低	182,000円	117,000円	36,550円	41,800円	70,900円

4.分配金等の実績

当期(第8期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,307円となりました。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
計算期間	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	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
当期末処分利益総額	345,725千円	593,269千円	533,738千円	461,131千円	465,111千円
利益留保額	57千円	44千円	8千円	69千円	55千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	465,056千円 (4,307円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	465,056千円 (4,307円)
うち出資戻戻総額 (1口当たり出資戻戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5.今後の運用方針及び対処すべき課題

現在の日本経済は、これまでの緩やかな回復基調に、新たにデフレの進行や円高といったマイナス要因が加わり、決して楽観視できない状況に入りつつあると認識しております。国内部門においては、デフレの進行により、企業収益が圧迫され、設備投資意欲は冷え込みが予想されます。個人部門においても厳しい雇用情勢、家計所得の減少が見込まれるため、個人消費が息切れしないよう継続的な政府の経済対策が望まれます。こうしたことから、日本経済は依然として輸出と政府の経済対策依存の構造は変わらず、政府の経済対策、為替動向を注視していくべきと考えます。

(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)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。

(2) 内部成長戦略

本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツアメンティエ株式会社が定期的に開催している協議を継続させるとともに、本資産運用会社による運用資産の設備・住戸内設備等をはじめ定期清掃状況に至るまでの定期的なチェック体制をより強化するとともに、宅配ロッカーの新規設置やエントランス等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、スターツアメンティエ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、スターツアメンティエ株式会社を通じて、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、賃料のみならず、礼金や敷金の設定、さらには賃料発生時期の設定など、きめ細かく柔軟に賃貸条件を設定し、空室期間の短縮を図ります。また、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ぬは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、これまでと同等以上に安全性を重視した保守的な財務活動を継続していくため、レバレッジコントロールを適切に行ってまいります。劣後投資法人債の発行はこうした問題を解決しようとするもので、金融機関との間ではLTVの算出において本劣後投資法人債が負債の額から控除されることで合意しております。

6.決算後に生じた重要な事実

(1) 資金の借入

本投資法人は、平成21年11月19日付で融資基本合意書を締結した上で、同日付でタームローン毎に個別の金銭消費貸借契約を締結し、平成21年11月24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。

	タームローンA (期間1年)	タームローンB (期間1年6ヶ月)	タームローンC (期間2年6ヶ月)
借 入 先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行
借 入 残 高	6,700百万円	6,700百万円	6,890百万円
返 済 期 日(注1)	平成22年11月24日	平成23年5月24日	平成24年5月24日
金 利(注2)	1.22364% 変動金利	1.72364% 変動金利	1.97364% 変動金利
元本返済方法(注3)	期限一括返済	期限一括返済	平成22年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各34,450千円を返済し、返済期日に6,648,850千円を返済
担 保 の 有 無	有担保		
保 証 の 有 無(注4)	無保証		

(注1) 返済期限が休日に該当する場合、弁済日は前銀行営業日となります。
 (注2) 利率の適用期間は、平成21年11月24日(同日を含みます。)から平成22年2月26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。

(2) 資産の取得

本投資法人は平成21年12月17日付で、以下に記載の3個の不動産信託受益権を取得しました。かかる不動産信託受益権にかかる各信託不動産の概要は、以下のとおりです。

①C-56 プロシード篠崎2

取得価格	913,300千円
所在地(住居表示)	東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号
敷地面積	723.00㎡
延床面積	2,054.98㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
建築時期	平成20年9月18日
総賃貸可能面積	2,134.07㎡
総賃貸可能戸数	34戸

②C-57 プロシード柏トロワ

取得価格	537,100千円
所在地(住居表示)	千葉県柏市柏三丁目9番3号
敷地面積	499.14㎡
延床面積	1,241.16㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
建築時期	平成21年5月8日
総賃貸可能面積	1,149.95㎡
総賃貸可能戸数	38戸

③R-3 プロシード水戸2

取得価格	416,900千円
所在地(住居表示)	茨城県水戸市大町三丁目2番31号
敷地面積	1,103.94㎡
延床面積	1,421.46㎡
構造	鉄筋コンクリート造合金メッキ銅板葺9階建
建築時期	平成20年3月11日
総賃貸可能面積	1,381.34㎡
総賃貸可能戸数	36戸

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	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	平成21年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	63,577口	107,977口	107,977口	107,977口	107,977口
出資総額	11,574百万円	18,710百万円	18,710百万円	18,710百万円	18,710百万円
投資主数	8,405人	14,258人	13,188人	12,981人	12,722人

2. 投資口に関する事項

平成21年10月31日現在における投資主のうち、その有する投資口数の発行済投資口総数に対する割合が高い上位20名は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
スタートコーポレーション株式会社	21,451	19.86
株式会社南日本銀行	2,295	2.12
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	1,413	1.30
BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	1,087	1.00
CLEARSTREAM BANKING S. A.	892	0.82
前川 邦彦	823	0.76
マネックス証券株式会社	754	0.69
野村證券株式会社	651	0.60
株式会社北陸銀行	465	0.43
FGCS N. V. RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	438	0.40
井口 一弘	400	0.37
宮田 重明	384	0.35
佐藤 賢一	377	0.34
高田 恵子	370	0.34
金沢 賢一郎	338	0.31
高田 治	310	0.28
中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
日本証券金融株式会社	292	0.27
松本 純治	281	0.26
カブドットコム証券株式会社	277	0.25
合計	33,598	31.11

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しております。

3. 役員等に関する事項

平成21年10月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	平出 和也	スタートアップ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	奥野総合法律事務所 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事	600
監督役員	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事	600
会計監査人	監査法人日本橋事務所	—	6,000

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成21年10月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	スタートアップアセットマネジメント投信株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人(名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人(投資法人債)	株式会社りそな銀行
一般事務受託会社(会計等に関する事務)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託会社(機関の運営に関する事務)	スタートアップアセットマネジメント投信株式会社
一般事務受託会社(投資法人債に関する事務)	株式会社りそな銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第7期 (平成21年4月30日現在)		第8期 (平成21年10月31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	33,051	82.1	32,882	77.8
	政令指定都市	4,551	11.3	4,521	10.7
	地方主要都市	508	1.3	503	1.2
小計		38,111	94.7	37,907	89.7
預金・その他の資産		2,151	5.3	4,338	10.3
資産総額計		40,262	100.0	42,245	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10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (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	5,144	19,890.60	19,154.09	96.30	19.4	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,545	1,500.57	1,500.57	100.00	2.8	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,210	3,061.94	3,061.94	100.00	3.0	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,103	3,322.17	3,139.11	94.49	3.1	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,023	961.88	961.88	100.00	2.2	共同住宅
C-52	プロシード西川口	954	1,630.24	1,488.94	91.33	2.2	共同住宅
C-17	プロシード松濤	945	890.22	829.30	93.16	1.8	共同住宅
G-13	プロシード新栄	821	1,958.44	1,784.51	91.12	2.3	共同住宅
C-23	プロシード都立大学	796	808.65	766.09	94.74	1.6	共同住宅
C-33	プロシード新高円寺	793	1,040.24	1,040.24	100.00	1.6	共同住宅
合計		14,339	35,064.95	33,726.67	96.18	39.9	

(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10月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸 可能面積 (m ²)	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	1,052	1,103
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	673	638
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	640	677
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	514	569
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	630	612
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	421	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	267	312
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	261	278
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	278	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	255	301
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	信託受益権	838.95	255	290
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	231	224
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	173	209
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	195	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	185	172
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	89	88
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	信託受益権	890.22	836	945
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	413	507
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	439	490
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	475	502
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	381	398
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	343	353
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	信託受益権	808.65	692	796
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	673	787
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	信託受益権	570.53	335	349

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	490
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	423	480
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	429	468
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	1,336	1,545
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	640	669
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	317	376
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号	信託受益権	278.36	234	251
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	724	793
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	253	294
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	261	308
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	895	1,023
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	491	563
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	196	277
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	599	697
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	信託受益権	602.39	272	321
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井柴町一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	19,890.60	5,593	5,144
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	433	478
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	信託受益権	518.31	134	171
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目10番1号	信託受益権	3,061.94	1,098	1,210
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	223	289
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	250	310
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	信託受益権	739.48	434	508
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	666	770
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	606	727
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	308	345
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	496	567
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	717	954
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	611
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	295	381
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	187	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	427	395
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目3番20号	信託受益権	1,183.47	269	237
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	227	230
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	213	149
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	122	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	100	91
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	89	86
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	393	398
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	224	221
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	223	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	206	276
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	53	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	753	821
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	信託受益権	922.40	285	326
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	418	487
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	319	492
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	88	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	378	404
合計				96,002.61	34,878	37,907

(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」にもつき、不動産鑑定士による鑑定評価額(平成21年10月31日を価格時点とした収益還元法にもとづく価格を標準として算出した鑑定評価による)を記載しています。

本投資法人が投資する各物件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 (H20.11.1~H21.4.30)				当期 (H21.5.1~H21.10.31)				
	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	92.65	47,784	3.2	47	94.49	45,059	3.1
C-2	プロシード東陽町	45	100.00	23,590	1.6	45	100.00	23,136	1.6
C-3	プロシード葛西	57	100.00	30,326	2.0	55	96.19	25,315	1.7
C-4	プロシード三軒茶屋	9	100.00	20,629	1.4	9	100.00	21,516	1.5
C-5	プロシード瑞江	27	96.45	27,745	1.9	27	96.45	26,688	1.8
C-6	プロシード船橋宮本	28	87.83	21,715	1.5	28	86.31	19,663	1.3
C-7	プロシード南葛西	14	88.57	13,480	0.9	16	100.00	13,646	0.9
C-8	プロシードせんげん台	41	95.21	15,077	1.0	43	100.00	15,372	1.0
C-9	プロシード行徳	19	94.99	14,274	1.0	19	94.99	13,166	0.9
C-10	プロシード幕張本郷	31	91.12	12,809	0.9	31	91.09	13,516	0.9
C-11	プロシード南行徳	26	100.00	13,746	0.9	25	96.89	13,522	0.9
C-12	プロシード幕張本郷2	19	86.36	11,874	0.8	22	100.00	11,100	0.8
C-13	プロシード東川口	29	96.76	10,234	0.7	28	93.52	9,796	0.7
C-14	プロシード船堀	24	100.00	10,239	0.7	24	100.00	9,809	0.7
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.00	9,235	0.6	15	100.00	9,137	0.6
C-16	プロシードせんげん台2	11	92.13	5,624	0.4	12	100.00	5,040	0.3
C-17	プロシード松濤	37	90.91	28,995	1.9	38	93.16	26,274	1.8
C-18	プロシード参宮橋	24	92.76	15,104	1.0	24	92.53	15,102	1.0
C-19	プロシード浦安	17	81.41	22,762	1.5	19	89.54	19,457	1.3
C-20	プロシード新小岩	25	92.41	23,187	1.6	27	100.00	22,775	1.6
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	26	96.30	19,666	1.3	24	88.89	18,932	1.3
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	23	95.83	16,954	1.1	23	95.83	17,149	1.2
C-23	プロシード都立大学	35	94.74	24,396	1.6	35	94.74	22,975	1.6
C-24	プロシード都立大学2	36	100.00	21,597	1.5	36	100.00	21,519	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	12,573	0.9
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.00	13,819	0.9	29	100.00	13,843	0.9
C-28	プロシード両国	27	100.00	14,814	1.0	27	100.00	14,836	1.0
C-29	プロシード三田	72	100.00	40,937	2.7	72	100.00	40,937	2.8
C-30	プロシード中野新橋	50	100.00	19,956	1.3	50	100.00	20,018	1.4
C-31	プロシード亀戸	23	100.00	10,962	0.7	23	100.00	11,344	0.8
C-32	プロシード高田馬場	17	100.00	7,634	0.5	17	100.00	7,655	0.5
C-33	プロシード新高円寺	57	100.00	23,112	1.6	57	100.00	23,126	1.6
C-34	プロシード高円寺南	20	100.00	8,298	0.6	20	100.00	8,300	0.6
C-35	プロシード蓮根	29	100.00	9,360	0.6	29	100.00	9,364	0.6
C-36	プロシード大井町	59	100.00	25,170	1.7	59	100.00	32,250	2.2
C-37	プロシード十条	30	100.00	16,491	1.1	30	100.00	16,632	1.1
C-38	プロシード白楽	27	100.00	8,646	0.6	27	100.00	8,673	0.6
C-39	プロシード新丸子	46	100.00	17,484	1.2	46	100.00	17,517	1.2
C-40	プロシード本八幡	24	95.90	12,604	0.8	25	100.00	11,827	0.8
C-41	プロシード西新井	273	94.74	285,800	19.2	280	96.30	284,718	19.4
C-42	プロシード調布	24	92.26	19,683	1.3	25	96.68	17,882	1.2
C-43	プロシードTX六町	19	94.89	7,036	0.5	20	100.00	7,024	0.5
C-44	プロシード中河原	54	100.00	45,023	3.0	54	100.00	43,889	3.0
C-45	プロシード大泉学園	27	93.10	10,602	0.7	29	100.00	9,982	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11月 至 平成21年12月	27	—	—
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外壁改修・塗装工事	自 平成22年1月 至 平成22年3月	26	—	—
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11月 至 平成21年12月	25	—	—
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	10Fリノベーション工事	自 平成21年11月 至 平成22年1月	19	—	—
プロシード竹ノ塚 (東京都足立区)	外壁改修・塗装工事	自 平成22年1月 至 平成22年3月	15	—	—

(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8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60百万円であり、当期費用に区分された修繕費31百万円と合わせて約92百万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)
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	外壁改修・塗装工事	平成21年7月	17
プロシード本通 (北海道札幌市)	インターフォン設置工事	平成21年6月	4
プロシード大井町 (東京都品川区)	防犯カメラ設置工事	平成21年5月	4
その他			34
合計			60

(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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	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	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
前期末積立金残高	51	33	44	91	56
当期積立額	75	130	60	90	25
当期積立金取崩額	92	119	12	124	29
次期繰越額	33	44	91	56	52

(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 (H20.11.1~H21.4.30)				当期 (H21.5.1~H21.10.31)				
	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	28	100.00	11,268	0.8	28	100.00	10,656	0.7
C-47	プロシード三鷹	47	100.00	19,579	1.3	47	100.00	16,251	1.1
C-48	プロシード柏エスト	43	97.83	25,887	1.7	42	95.67	24,394	1.7
C-49	プロシード柏ノール	46	97.56	22,954	1.5	45	95.65	22,071	1.5
C-50	プロシード行徳駅前	24	100.00	11,834	0.8	23	95.79	12,424	0.8
C-51	プロシード船橋本町	39	97.49	20,405	1.4	38	95.01	20,419	1.4
C-52	プロシード西川口	102	98.07	32,165	2.2	95	91.33	32,064	2.2
C-53	プロシード弘明寺	72	93.36	20,660	1.4	69	89.78	21,804	1.5
C-54	プロシード鶴ヶ峰	50	100.00	14,731	1.0	43	86.00	13,847	0.9
C-55	プロシード相模大塚	28	96.09	9,744	0.7	26	89.41	9,424	0.6
G-1	プロシード本通	67	100.00	20,107	1.4	67	100.00	20,119	1.4
G-2	プロシード環状通東	34	100.00	11,346	0.8	34	100.00	11,814	0.8
G-3	プロシード琴似	28	100.00	10,853	0.7	28	100.00	10,832	0.7
G-4	プロシード元町	35	100.00	8,910	0.6	35	100.00	8,925	0.6
G-5	プロシード元町2	19	100.00	5,703	0.4	19	100.00	5,345	0.4
G-6	プロシード箱崎宮II	19	100.00	4,225	0.3	19	100.00	4,213	0.3
G-7	プロシード箱崎宮I	19	100.00	3,932	0.3	19	100.00	3,934	0.3
G-8	プロシード太閤通	42	93.59	16,993	1.1	41	93.50	18,940	1.3
G-9	プロシード大橋	16	100.00	9,676	0.6	16	100.00	9,661	0.7
G-10	プロシード那珂川	38	100.00	10,152	0.7	38	100.00	10,158	0.7
G-11	プロシード穂波町	5	55.10	7,806	0.5	10	100.00	9,214	0.6
G-12	プロシード東大畑	9	100.00	3,258	0.2	9	100.00	3,450	0.2
G-13	プロシード新栄	71	92.52	33,781	2.3	70	91.12	33,781	2.3
G-14	プロシード千代田	28	93.49	14,027	0.9	30	100.00	14,289	1.0
G-15	プロシード福岡高宮	43	94.37	17,695	1.2	44	95.57	16,789	1.1
G-16	プロシード大濠公園	44	88.75	15,141	1.0	44	88.85	14,069	1.0
R-1	プロシード松山	16	94.17	5,584	0.4	17	100.00	5,687	0.4
R-2	プロシード水戸	35	97.47	19,002	1.3	35	97.47	18,042	1.2
合計		2,661	95.75	1,489,437	100.0	2,665	96.64	1,466,032	100.0

(注1) 「賃貸戸数」は、各物件のエンドテナント(マスターリース会社との転賃借契約を継続しているテナントをいいます。)の数を、固定賃料型のマスターリース契約を締結している場合は、全室稼働していると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10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

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7期	第8期
(a) 資産運用報酬	89,697	85,472
(b) 資産保管報酬	6,974	6,990
(c) 一般事務委託報酬	23,111	20,509
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他の費用	51,841	43,303
合計	174,025	158,675

2. 借入状況

平成21年10月31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	1.59241%	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	1.59241%	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	1.59241%	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	1.59241%	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	1.59342%	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	1.59342%	平成21年12月1日	期限一括返済	有担保無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	1,350,000	1.78463%	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	1,350,000	1.78463%	平成21年11月21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	1.24241%	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	1.24241%	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	1.24241%	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	1.24241%	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	1.24241%	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	1.24241%	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	1.24241%	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	1.24241%	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

銘柄	発行残高 (千円)	平均利率	発行年月日	償却期限	摘要
第1回無担保投資法人債 (劣後特約付・分割禁止特約付)	2,000,000	2.92750%	平成21年10月30日	平成26年10月30日	無担保無保証 変動金利

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	46,347	スタートアムニティー株式会社	46,347	100%
修繕費	31,698	スタートアムニティー株式会社	31,698	100%
保守点検費	52,506	スタートアムニティー株式会社	52,506	100%
広告宣伝費	12,232	スタートアムニティー株式会社	12,232	100%
更新手数料	7,909	スタートアムニティー株式会社	7,909	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トアムニティー株式会社について、上記のとおり記載しております。

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

資産運用会社(スタートアセットマネジメント投信株式会社)は、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10月20日	スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)私募の取扱契約の締結	左記投資法人債総額金20億円の発行にあたり、平成21年10月20日付にて私募の取扱(当該投資法人債の取得の申込みの勧誘及び受付)を委託する契約をみずほ証券株式会社、本投資法人及び資産運用会社であるスタートアセットマネジメント投信株式会社の間で締結しました。
平成21年10月20日	スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)事務委託契約の締結	左記投資法人債総額金20億円の発行にあたり、平成21年10月20日付にて当該投資法人債に係る事務を委託する契約を株式会社りそな銀行と本投資法人の間で締結しました。

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21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	513,017	2,773,385
信託現金及び信託預金	※1 1,022,729	1,033,216
営業未収入金	17,221	21,870
前払費用	138,520	48,685
繰延税金資産	22	18
その他	1,145	591
流動資産合計	1,692,655	3,877,767
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,727,542	18,772,465
減価償却累計額	△ 984,504	△ 1,223,337
信託建物(純額)	※1 17,743,037	17,549,128
信託構築物	756,975	757,185
減価償却累計額	△ 74,197	△ 96,681
信託構築物(純額)	※1 682,778	660,504
信託工具、器具及び備品	35,083	50,415
減価償却累計額	△ 3,993	△ 6,684
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 31,089	43,730
信託土地	※1 19,654,483	19,654,483
有形固定資産合計	38,111,389	37,907,845
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	403,365	410,220
長期前払費用	27,585	14,362
その他	1,378	2,014
投資その他の資産合計	442,329	436,596
固定資産合計	38,553,718	38,344,442
繰延資産		
投資法人発行費	—	15,597
投資口交付費	16,152	8,139
繰延資産合計	16,152	23,736
資産合計	40,262,526	42,245,947

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成21年4月30日)	当期 (平成21年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金 ※1	8,800,000	11,500,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	2,700,000	—
営業未払金	25,423	25,461
未払金	297,078	298,046
未払費用	66,859	52,863
未払法人税等	846	922
未払消費税等	1,713	2,723
前受金	791	751
その他	73	97
流動負債合計	11,892,787	11,880,864
固定負債		
長期借入金 ※1	8,790,000	8,790,000
投資法人債	—	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	407,693	399,056
固定負債合計	9,197,693	11,189,056
負債合計	21,090,480	23,069,920
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※2	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 (△)	461,131	465,111
剰余金合計	461,131	465,111
投資主資本合計	19,172,046	19,176,026
純資産合計	19,172,046	19,176,026
負債純資産合計	40,262,526	42,245,947

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入 ※1	1,489,437	1,466,032
営業収益合計	1,489,437	1,466,032
営業費用		
賃貸事業費用 ※1	594,621	572,220
資産運用報酬	89,697	85,472
資産保管手数料	6,974	6,990
一般事務委託手数料	23,111	20,509
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	51,841	43,303
営業費用合計	768,646	730,895
営業利益	720,791	735,136
営業外収益		
受取利息	1,057	306
未払分配金戻入	—	708
営業外収益合計	1,057	1,014
営業外費用		
支払利息	161,642	150,005
投資法人債利息	—	162
投資法人債発行費償却	—	264
融資関連費用	70,659	95,361
投資口交付費償却	10,950	8,012
その他	16,436	16,314
営業外費用合計	259,689	270,120
経常利益	462,159	466,029
税引前当期純利益	462,159	466,029
法人税、住民税及び事業税	1,058	983
法人税等調整額	△ 22	3
法人税等合計	1,036	987
当期純利益	461,122	465,042
前期繰越利益	8	69
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	461,131	465,111

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11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
投資主資本		
出資総額 ※		
前期末残高	18,710,915	18,710,915
当期末残高	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	533,738	461,131
当期変動額		
剰余金の配当	△ 533,730	△ 461,061
当期純利益	461,122	465,042
当期変動額合計	△ 72,607	3,980
当期末残高	461,131	465,111
剰余金合計		
前期末残高	533,738	461,131
当期変動額		
剰余金の分配	△ 533,730	△ 461,061
当期純利益	461,122	465,042
当期変動額合計	△ 72,607	3,980
当期末残高	461,131	465,111
投資主資本合計		
前期末残高	19,244,653	19,172,046
当期変動額		
剰余金の配当	△ 533,730	△ 461,061
当期純利益	461,122	465,042
当期変動額合計	△ 72,607	3,980
当期末残高	19,172,046	19,176,026
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△ 450	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	450	—
当期変動額合計	450	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
前期末残高	19,244,203	19,172,046
当期変動額		
剰余金の配当	△ 533,730	△ 461,061
当期純利益	461,122	465,042
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	450	—
当期変動額合計	△ 72,157	3,980
当期末残高	19,172,046	19,176,026

〔注記表〕

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

科目	前期(ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しております。 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 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 8～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。	①投資口交付費 同左 ②投資法人債発行費 投資法人債の償却までの期間にわたり定額法により償却しております。
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。	

期別 科目	前期(ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
5. その他財務諸表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21年4月30日現在)	当期 (平成21年10月31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</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,014,982</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>17,533,666</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>681,159</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>31,089</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>19,540,198</td></tr> <tr><td>合計</td><td>38,801,096</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>8,800,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>2,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,790,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,290,000</td></tr> </table>	(単位：千円)		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	(単位：千円)		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>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,024,811</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>17,343,461</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>658,940</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td>43,730</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>19,540,198</td></tr> <tr><td>合計</td><td>38,611,142</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td>短期借入金</td><td>11,500,000</td></tr> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td>—</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>8,790,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,290,000</td></tr> </table>	(単位：千円)		信託現金及び信託預金	1,024,811	信託建物	17,343,461	信託構築物	658,940	信託工具器具備品	43,730	信託土地	19,540,198	合計	38,611,142	(単位：千円)		短期借入金	11,500,000	一年以内返済予定長期借入金	—	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000
(単位：千円)																																																	
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																																																
(単位：千円)																																																	
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																																																
(単位：千円)																																																	
信託現金及び信託預金	1,024,811																																																
信託建物	17,343,461																																																
信託構築物	658,940																																																
信託工具器具備品	43,730																																																
信託土地	19,540,198																																																
合計	38,611,142																																																
(単位：千円)																																																	
短期借入金	11,500,000																																																
一年以内返済予定長期借入金	—																																																
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>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>50,000千円</p>																																																

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)																																																																																				
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td>1,305,338</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>57,649</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>43,458</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>1,991</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>81,000</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,489,437</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>90,540</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>30,552</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>84,288</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>27,635</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>23,917</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>9,094</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>261,875</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>66,716</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>594,621</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td>894,816</td></tr> </table>	(単位：千円)		A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	1,305,338	共益費	57,649	駐車場収入	43,458	付帯収入	1,991	その他賃料収入	81,000	不動産賃貸事業収益合計	1,489,437	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	90,540	修繕費	30,552	公租公課	84,288	信託報酬	27,635	水道光熱費	23,917	損害保険料	9,094	減価償却費	261,875	その他賃貸事業費用	66,716	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)	894,816	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>賃貸料</td><td>1,293,848</td></tr> <tr><td>共益費</td><td>56,941</td></tr> <tr><td>駐車場収入</td><td>42,130</td></tr> <tr><td>付帯収入</td><td>2,276</td></tr> <tr><td>その他賃料収入</td><td>70,836</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,466,032</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>管理業務費</td><td>98,854</td></tr> <tr><td>修繕費</td><td>31,698</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td>59,681</td></tr> <tr><td>信託報酬</td><td>27,635</td></tr> <tr><td>水道光熱費</td><td>21,099</td></tr> <tr><td>損害保険料</td><td>9,048</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td>264,008</td></tr> <tr><td>その他賃貸事業費用</td><td>60,194</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>572,220</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</td><td>893,812</td></tr> </table>	(単位：千円)		A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	1,293,848	共益費	56,941	駐車場収入	42,130	付帯収入	2,276	その他賃料収入	70,836	不動産賃貸事業収益合計	1,466,032	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	98,854	修繕費	31,698	公租公課	59,681	信託報酬	27,635	水道光熱費	21,099	損害保険料	9,048	減価償却費	264,008	その他賃貸事業費用	60,194	不動産賃貸事業費用合計	572,220	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	893,812
(単位：千円)																																																																																					
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																					
賃貸事業収入																																																																																					
賃貸料	1,305,338																																																																																				
共益費	57,649																																																																																				
駐車場収入	43,458																																																																																				
付帯収入	1,991																																																																																				
その他賃料収入	81,000																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	1,489,437																																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																					
賃貸事業費用																																																																																					
管理業務費	90,540																																																																																				
修繕費	30,552																																																																																				
公租公課	84,288																																																																																				
信託報酬	27,635																																																																																				
水道光熱費	23,917																																																																																				
損害保険料	9,094																																																																																				
減価償却費	261,875																																																																																				
その他賃貸事業費用	66,716																																																																																				
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)	894,816																																																																																				
(単位：千円)																																																																																					
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																					
賃貸事業収入																																																																																					
賃貸料	1,293,848																																																																																				
共益費	56,941																																																																																				
駐車場収入	42,130																																																																																				
付帯収入	2,276																																																																																				
その他賃料収入	70,836																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	1,466,032																																																																																				
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																					
賃貸事業費用																																																																																					
管理業務費	98,854																																																																																				
修繕費	31,698																																																																																				
公租公課	59,681																																																																																				
信託報酬	27,635																																																																																				
水道光熱費	21,099																																																																																				
損害保険料	9,048																																																																																				
減価償却費	264,008																																																																																				
その他賃貸事業費用	60,194																																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	572,220																																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	893,812																																																																																				

(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11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口数 107,977口	発行済投資口数 107,977口

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 22	未払事業税損金不算入額 18
繰延税金資産合計 22	繰延税金資産合計 18
(繰延税金資産の純額) 22	(繰延税金資産の純額) 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 (調整) 39.33	法定実効税率 (調整) 39.33
支払分配金の損金算入額 △39.24	支払分配金の損金算入額 △39.25
その他 0.13	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 0.21

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 64,260	1年以内リース料 65,832
1年超リース料 2,859,570	1年超リース料 2,891,122
合計 2,923,830	合計 2,956,954

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成20年11月1日 至平成21年4月30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	—	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	信託預り敷金保証金	
賃料収入等	410,306						
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。

当期(自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等 及び主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	持株会社	19.86%	投資法人債の発行(注1)	2,000,000	投資法人債	2,000,000
				投資法人債利息の支払(注1)	162	未払費用	162
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	46,347	営業未払金	25,461
				修繕工事費	84,770		
				保守点検費	52,506		
				広告宣伝費	12,232		
				更新手数料	7,909	信託預り敷金保証金	
賃料収入等	404,005						
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	15,775	未払金	12,475
				一般事務委託報酬	20,209		

(注1) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び、発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定いたしました。
(注2) 利害関係人との取引条件については、市場の実勢に基づき、決定しております。
(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、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11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
1口当たり純資産額 177,556円	1口当たり純資産額 177,593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 4,306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11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
当期純利益金額(千円) 461,122	当期純利益金額(千円) 465,042
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) 461,122	普通投資口に係る当期純利益金額(千円) 465,042
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11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
<p>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。</p> <p>【タームローン】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行</p> <p>②借入金額 : 2,700百万円</p> <p>③利率 : 1.80909%</p> <p>④借入実行日 : 平成21年5月1日</p> <p>⑤返済期日 : 平成21年11月21日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p>	<p>1. 資金の借入 平成21年11月24日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>【タームローンA】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>②借入金額 : 6,700百万円</p> <p>③利率 : 1.22364%</p> <p>④借入実行日 : 平成21年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成22年11月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>【タームローンB】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>②借入金額 : 6,700百万円</p> <p>③利率 : 1.72364%</p> <p>④借入実行日 : 平成21年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成23年5月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>【タームローンC】</p> <p>①借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>②借入金額 : 6,890百万円</p> <p>③利率 : 1.97364%</p> <p>④借入実行日 : 平成21年11月24日</p> <p>⑤返済期日 : 平成24年5月24日</p> <p>⑥担保の有無 : 有担保</p> <p>2. 資産の取得 本投資法人は、第8期末(平成21年10月31日)後、以下の物件を取得しています。</p> <p>①プロシード篠崎2 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 913,300千円 取得日 : 平成21年12月17日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地723.00㎡ 建物2,054.98㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期 : 平成20年9月18日 総賃貸可能面積 : 2,134.07㎡</p> <p>②プロシード柏トロフ (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 537,100千円 取得日 : 平成21年12月17日</p>

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

VII. 金銭の分配に係る計算書

金銭の分配に係る計算書

項目	前期(ご参考) (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
I 当期末処分利益	461,131,202円	465,111,986円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	461,061,790円 (4,270円)	465,056,939円 (4,307円)
III 次期繰越利益	69,412円	55,047円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」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。	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465,056,939円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 12 月 14 日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士
業務執行社員

小倉 明

指定社員 公認会計士
業務執行社員

渡邊 均

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の平成 21 年 5 月 1 日から平成 21 年 10 月 31 日までの第 8 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は、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及び資産の取得を行っている。

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11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	462,159	466,029
減価償却費	261,875	264,008
投資法人債発行費償却	—	264
投資口交付費償却	10,950	8,012
受取利息	△ 1,057	△ 306
支払利息	161,642	150,167
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 7,406	△ 4,649
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 90,676	89,835
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 2,724	1,009
営業未払金の増減額 (△は減少)	11,574	38
未払金の増減額 (△は減少)	42,502	1,458
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)	2,224	13,222
その他	△ 163	537
小計	650,901	989,629
利息の受取額	1,057	306
利息の支払額	△ 180,634	△ 164,164
法人税等の支払額	△ 528	△ 907
営業活動によるキャッシュ・フロー	470,796	824,862
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	△ 99,991	△ 60,464
差入敷金保証金の差入による支出	—	△ 6,854
信託預り敷金保証金の収入	49,301	33,129
信託預り敷金保証金の支出	△ 43,426	△ 41,766
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	△ 94,753	△ 76,592
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	2,700,000
長期借入金返済による支出	△ 8,800,000	△ 2,700,000
投資法人債の発行による収入	—	2,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△ 15,861
分配金の支払額	△ 530,316	△ 461,552
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 530,316	1,522,585
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 154,273	2,270,855
現金及び現金同等物の期首残高	1,690,020	1,535,746
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,535,746	3,806,602

(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)

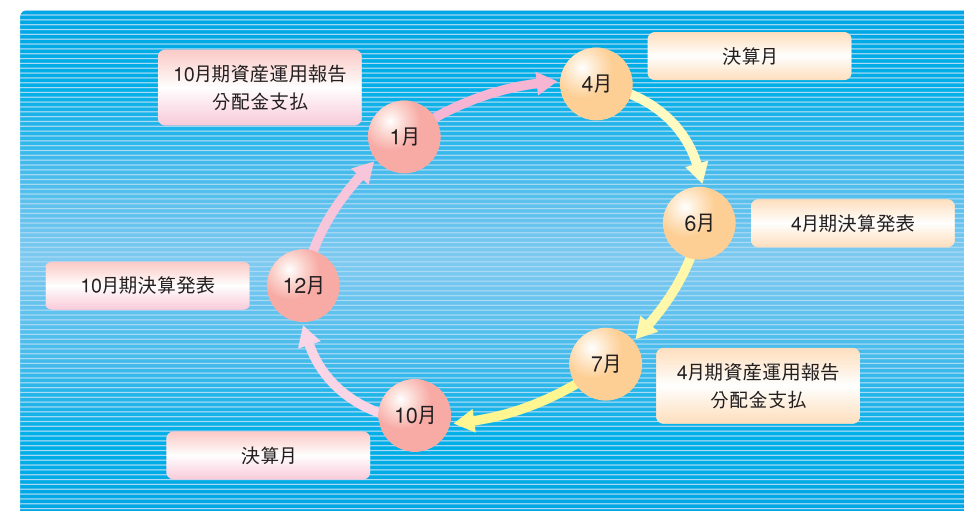
科目	前期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成21年4月30日現在)	(単位：千円) (平成21年10月31日現在)
現金及び預金 513,017	現金及び預金 2,773,385
信託現金及び信託預金 1,022,729	信託現金及び信託預金 1,033,216
現金及び現金同等物 1,535,746	現金及び現金同等物 3,806,602

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けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込などのご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、中央三井信託銀行証券代行部(0120-78-2031)へご連絡ください。

「分配金計算書」について

分配金支払いの際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、平成22年より分配金支払いの都度「分配金計算書」を同封させていただいております。※確定申告をなされる投資主様は、大切に保管してください。