

平成27年10月期 決算短信 (REIT)

平成27年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8979 U R L <http://www.sp-inv.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 平出 和也  
 資産運用会社名 スターツアセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 平出 和也  
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部長 (氏名) 松田 繁  
 TEL (03) 6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 平成28年1月28日 分配金支払開始予定日 平成28年1月18日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年10月期の運用、資産の状況 (平成27年5月1日～平成27年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年10月期	2,220	△0.9	914	△3.5	703	△3.5	701	△3.5
27年4月期	2,239	16.9	947	19.5	728	24.5	726	24.4

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
27年10月期	円 4,034	% 2.3	% 1.1	% 31.7
27年4月期	円 4,193	% 2.6	% 1.3	% 32.5

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
27年10月期	円 4,035	百万円 701	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.3
27年4月期	円 4,182	百万円 726	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.3

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 平成27年4月期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
27年10月期	百万円 61,754	百万円 30,797	% 49.9	円 177,223
27年4月期	百万円 61,893	百万円 30,822	% 49.8	円 177,370

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
27年10月期	百万円 1,282	百万円 △121	百万円 △804	百万円 3,295
27年4月期	百万円 1,128	百万円 △9,964	百万円 9,297	百万円 2,938

2. 平成28年4月期の運用状況の予想 (平成27年11月1日～平成28年4月30日) 及び平成28年10月期の運用状況の予想 (平成28年5月1日～平成28年10月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年4月期	2,240	0.9	913	△0.1	702	△0.1	700	△0.1	4,030	0
28年10月期	2,228	△0.5	910	△0.3	702	△0.0	700	△0.0	4,030	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成28年4月期) 4,030円 (平成28年10月期) 4,030円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

27年10月期	173,777口	27年4月期	173,777口
27年10月期	0口	27年4月期	0口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、7ページの「平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は平成27年12月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年7月30日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年7月30日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）にて設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了（登録番号関東財務局長 第37号）、平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行（21,600口）を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所（現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴ってJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

本投資法人は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）、マンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け住宅施設等（以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。）並びに主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スターツグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は173,777口、総資産額は61,754百万円、出資総額は30,096百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、雇用・所得環境の改善を受けて、個人消費・住宅投資が一定程度景気を下支えしたほか、企業業績が好調を続ける中、設備投資も持ち直しの動きが出始めるなど、全体としては緩やかな回復傾向が続きました。

本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏では、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれます。また、不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に取引件数、取引金額ともに高水準で堅調に推移しました。J-REIT、私募REITや国内SPCを中心とする需要は根強いものがあり、供給面で海外ファンド等による売却物件が見られたものの、新規物件の供給が限られる中、全体としては品薄状態に変化はありません。こうした需給関係を反映して、物件の売買価格の高止まり状態は依然として続いています。

##### (ハ) 運用実績

当期においては、これまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、厳選して物件取得の検討を行ってききましたが、本投資法人にとって投資効果、ポートフォリオの質の維持・向上に資する物件がなく、取得にいたるものはありませんでした。従って当期は以下の通り、内部成長に注力しました。

本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社との緊密な連携の下、賃料の引き上げ、礼金収受等収入の増加を図るとともに、エレベーターの保守点検先の見直しによる保守点検費用の削減をはじめ、各種コスト削減にも取り組みました。また、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて96%前後の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は96.3%を達成することができました。

当期末現在における本投資法人の保有資産については、前期末からの異動はなく、96物件、取得価格の合計は57,110百万円、総賃貸可能面積は146,415.29㎡となっています。

(二) 資金調達概要

当期は、平成27年5月22日に返済期限の到来した短期借入金3,700百万円（借入期間1年）の返済に充当するために、長期借入金3,700百万円（借入期間3年6ヶ月）の借入を行いました。また、この借換については、金利スワップ契約を締結することで実質的に金利を固定化し、財務基盤の安定性を向上させました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は9,615百万円、長期借入金は20,383百万円で、期末有利子負債残高は29,998百万円、期末総資産有利子負債比率は48.6%となりました。

(ホ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益2,220百万円、営業利益914百万円、経常利益703百万円、当期純利益701百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,035円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

次期の日本経済は、米国の金融引き締め、中国をはじめとする新興国の経済減速等の懸念要因はありますが、雇用・所得環境の改善や設備投資の増加といった主として内需要因を中心に、景気は引き続き緩やかな成長をしていくものと思われまます。

不動産流通市場においては、供給面の品薄状態に加え、海外ファンド等の参入もあり、良質物件の取得環境はより一層厳しさが増していくものと見込まれるため、売買価格は引き続き高止まりの状態が続いていくものと思われまます。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社と、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツアメンティエ株式会社との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスターツCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスターツグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。今後、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。また、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した物件等の売却も並行して検討します。

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、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、リーシング業務の再委託先であるスターツピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

d. 財務戦略

本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、返済期限の分散化及び金利の固定化を進めながら、財務基盤の一層の強化を目指します。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」（その後の変更及び貸付人の追加を含みます。詳細については、本投資法人の平成21年11月18日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照ください。）に基づき、平成27年11月24日に期限を迎えたタームローンL（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、株式会社三井住友銀行、オリックス銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行からの長期借入金1,318百万円）及びタームローン0（株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社香川銀行及び株式会社みずほ銀行からの長期借入金2,393百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Aの借入を行いました。

	タームローン2A (期間5年・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,700百万円
借入日	平成27年11月24日
元本返済期日	平成32年11月24日
金利 (注)	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.79%
利払期日	平成27年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

(注)利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

また、本投資法人は上記借入金タームローン2Aについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約

相手先 株式会社りそな銀行

想定元本 3,700百万円

金利等 固定支払金利 0.990%

変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.79% (注)

開始日 平成27年11月24日

終了日 平成32年11月24日

支払日 平成27年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに終了日

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローン2Aに係る金利は実質的に0.990%で固定されます。

(ハ) 運用状況の見通し

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況の見通しについては、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	平成28年4月期 (自平成27年11月 1日 至平成28年 4月30日)	平成28年10月期 (自平成28年 5月 1日 至平成28年10月31日)
営業収益	2,240百万円	2,228百万円
営業利益	913百万円	910百万円
経常利益	702百万円	702百万円
当期純利益	700百万円	700百万円
1口当たり分配金	4,030円	4,030円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

平成28年4月期（平成27年11月1日～平成28年4月30日）及び平成28年10月期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成28年 4月期:平成27年11月1日～平成28年 4月30日 （182日） 平成28年10月期:平成28年 5月1日～平成28年10月31日 （184日）
運用資産	・本投資法人が平成27年10月31日時点で保有している96物件を前提としており、平成28年10月期末までに新規物件の取得、既存物件の譲渡等がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・管理業務費は平成28年4月期に134百万円、平成28年10月期に134百万円を見込んでいます。</li> <li>・修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成28年4月期に80百万円、平成28年10月期に78百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、平成28年4月期に129百万円、平成28年10月期に129百万円を見込んでいます。</li> <li>・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成28年4月期に478百万円、平成28年10月期に479百万円を見込んでいます。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、平成28年4月期に298百万円、平成28年10月期に303百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息として平成28年4月期に151百万円、平成28年10月期に157百万円を見込んでいます。</li> <li>・融資関連費用として平成28年4月期に53百万円、平成28年10月期に48百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	・本書の日付現在の借入金残高29,974百万円について、約定返済を見込んで平成28年4月期末は29,908百万円、平成28年10月期末は29,830百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成28年10月期中に返済期限が到来する借入金（5,747百万円）について、全額を借換えることを前提としています。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数173,777口を前提としており、その後、平成28年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,461,626	1,773,761
信託現金及び信託預金	1,476,425	1,521,969
営業未収入金	26,759	22,044
前払費用	109,197	95,384
繰延税金資産	85	80
未収消費税等	37,165	-
その他	1,594	1,601
流動資産合計	3,112,854	3,414,843
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	32,805,819	32,836,018
減価償却累計額	△4,553,878	△4,982,292
信託建物（純額）	28,251,941	27,853,725
信託構築物	1,044,827	1,044,827
減価償却累計額	△381,182	△412,788
信託構築物（純額）	663,645	632,039
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△1,320	△1,625
信託機械及び装置（純額）	4,055	3,750
信託工具、器具及び備品	241,578	253,268
減価償却累計額	△97,266	△111,641
信託工具、器具及び備品（純額）	144,312	141,626
信託土地	29,040,889	29,040,889
有形固定資産合計	58,104,844	57,672,032
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	518,514	530,919
長期前払費用	115,180	100,531
その他	8,782	9,418
投資その他の資産合計	652,476	650,869
固定資産合計	58,757,321	58,322,901
繰延資産		
投資口交付費	23,384	16,468
繰延資産合計	23,384	16,468
資産合計	61,893,560	61,754,213



（単位：千円）

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	3,700,000	-
1年内返済予定の長期借入金	3,868,553	9,615,553
営業未払金	133,050	91,565
未払金	141,212	144,300
未払費用	814	1,669
未払法人税等	2,050	1,898
未払消費税等	-	12,970
前受金	966	998
その他	275	536
流動負債合計	7,846,923	9,869,491
固定負債		
長期借入金	22,508,951	20,383,174
信託預り敷金及び保証金	592,375	580,778
資産除去債務	122,453	123,463
固定負債合計	23,223,779	21,087,416
負債合計	31,070,703	30,956,907
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	30,096,023	30,096,023
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	726,833	701,281
剰余金合計	726,833	701,281
投資主資本合計	30,822,856	30,797,305
純資産合計	※ 30,822,856	※ 30,797,305
負債純資産合計	61,893,560	61,754,213

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）	当期 （自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）
営業収益		
貸貸事業収入	※ 2,239,837	※ 2,220,571
営業収益合計	2,239,837	2,220,571
営業費用		
貸貸事業費用	※ 1,036,104	※ 1,011,956
資産運用報酬	168,742	173,120
資産保管手数料	7,770	7,771
一般事務委託手数料	23,412	22,347
役員報酬	2,400	1,800
その他営業費用	53,566	89,367
営業費用合計	1,291,997	1,306,362
営業利益	947,840	914,209
営業外収益		
受取利息	266	288
受取保険金	3,046	5,170
未払分配金戻入	1,195	1,045
その他	-	74
営業外収益合計	4,508	6,578
営業外費用		
支払利息	146,612	153,422
投資口交付費償却	6,916	6,916
融資関連費用	69,510	56,763
その他	530	540
営業外費用合計	223,569	217,642
経常利益	728,778	703,145
税引前当期純利益	728,778	703,145
法人税、住民税及び事業税	2,104	1,956
法人税等調整額	△34	5
法人税等合計	2,069	1,961
当期純利益	726,708	701,183
前期繰越利益	124	98
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	726,833	701,281

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	25,318,449	584,091	584,091	25,902,540	25,902,540
当期変動額					
新投資口の発行	4,777,574			4,777,574	4,777,574
剰余金の配当		△583,967	△583,967	△583,967	△583,967
当期純利益		726,708	726,708	726,708	726,708
当期変動額合計	4,777,574	142,741	142,741	4,920,315	4,920,315
当期末残高	30,096,023	726,833	726,833	30,822,856	30,822,856

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	726,833	726,833	30,822,856	30,822,856
当期変動額					
剰余金の配当		△726,735	△726,735	△726,735	△726,735
当期純利益		701,183	701,183	701,183	701,183
当期変動額合計	-	△25,551	△25,551	△25,551	△25,551
当期末残高	30,096,023	701,281	701,281	30,797,305	30,797,305

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
I 当期末処分利益	726,833,470円	701,281,775円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	726,735,414円 (4,182円)	701,190,195円 (4,035円)
III 次期繰越利益	98,056円	91,580円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる726,735,414円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる701,190,195円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）	当期 （自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	728,778	703,145
減価償却費	472,363	474,700
投資口交付費償却	6,916	6,916
受取利息	△266	△288
支払利息	146,612	153,422
営業未収入金の増減額（△は増加）	△10,714	4,714
前払費用の増減額（△は増加）	△12,981	13,812
未収消費税等の増減額（△は増加）	△37,165	37,165
未払消費税等の増減額（△は減少）	△7,081	12,970
営業未払金の増減額（△は減少）	△1,053	13,042
未払金の増減額（△は減少）	20,434	2,640
長期前払費用の増減額（△は増加）	△30,038	14,649
その他	548	250
小計	1,276,353	1,437,141
利息の受取額	266	288
利息の支払額	△146,604	△152,568
法人税等の支払額	△1,557	△2,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,128,457	1,282,752
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△10,045,286	△96,415
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	135,117	37,105
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△54,173	△48,702
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△636	△13,041
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,964,979	△121,054
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	5,200,000	-
短期借入金の返済による支出	△7,200,000	△3,700,000
長期借入れによる収入	11,647,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△4,526,328	△78,776
投資口の発行による収入	4,777,574	-
投資口交付費の支出	△19,104	-
分配金の支払額	△581,836	△725,242
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,297,305	△804,019
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	460,783	357,678
現金及び現金同等物の期首残高	2,477,268	2,938,052
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,938,052	※ 3,295,731

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～64年 信託構築物 10～45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 5～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 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 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※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

前 期 (平成27年4月30日)	当 期 (平成27年10月31日)
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)	当 期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,953,256	1,949,795
共益費	113,666	113,855
駐車場収入	63,222	61,509
付帯収入	1,839	2,185
その他賃貸事業収入	107,852	93,226
不動産賃貸事業収益合計	2,239,837	2,220,571
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	137,351	136,705
修繕費	101,205	70,216
公租公課	117,612	129,949
信託報酬	34,853	34,885
水道光熱費	49,273	44,504
損害保険料	7,453	7,446
減価償却費	472,363	474,700
その他賃貸事業費用	115,989	113,548
不動産賃貸事業費用合計	1,036,104	1,011,956
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,203,732	1,208,615

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)	当 期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	173,777口	173,777口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※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）

	前 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)	当 期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
現金及び預金	1,461,626	1,773,761
信託現金及び信託預金	1,476,425	1,521,969
現金及び現金同等物	2,938,052	3,295,731

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前 期 (平成27年4月30日)	当 期 (平成27年10月31日)
1年内	83,664	85,932
1年超	3,527,870	3,572,221
合計	3,611,534	3,658,154

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としていますが、原則として預金に限定して運用する方針としています。また、資金調達については、主に投資口の発行、借入により、これを行う方針としています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。

また、借入金は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。



2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注3）	1,461,626	1,461,626	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,476,425	1,476,425	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	518,514	271,866	△ 246,647
(4) 短期借入金（注4）	3,700,000	3,700,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	3,868,553	3,868,553	-
(6) 長期借入金（注4）	22,508,951	22,522,871	13,920
(7) デリバティブ取引	-	-	-

平成27年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注3）	1,773,761	1,773,761	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,521,969	1,521,969	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	530,919	281,451	△ 249,468
(4) 短期借入金（注4）	-	-	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	9,615,553	9,615,553	-
(6) 長期借入金（注4）	20,383,174	20,387,967	4,792
(7) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 信託差入敷金及び保証金

その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	592,375	580,778

※賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成27年4月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,461,626	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,476,425	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	518,434

金銭債権の決算日（平成27年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,773,761	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,521,969	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	530,839

（注4）借入金の決算日（平成27年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,700,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	3,868,553	-	-	-	-	-
長期借入金	-	9,318,673	8,190,277	2,500,000	2,500,000	-

借入金の決算日（平成27年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	9,615,553	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,683,174	6,500,000	3,700,000	2,500,000	-

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成27年4月30日）及び当期（平成27年10月31日）において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成27年4月30日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	5,000,000	（注）	-

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における（6）長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（平成27年10月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	8,700,000	8,700,000	（注）	-

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における（6）長期借入金の時価に含めて記載しています。

(税効果会計に関する注記)

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)

	前 期 (平成27年4月30日)	当 期 (平成27年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	85	80
資産除去債務	40,568	40,841
繰延税金資産小計	40,654	40,922
評価性引当額	△40,568	△40,841
繰延税金資産合計	85	80
繰延税金資産の純額	85	80

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：%)

	前 期 (平成27年4月30日)	当 期 (平成27年10月31日)
法定実効税率 (調整)	34.15	32.31
支払分配金の損金算入額	△34.05	△32.22
評価性引当額の増減	2.51	0.04
その他	△2.33	0.15
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28	0.28

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

平成25年5月1日付で取得した（C-58）プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間（59～62年）と見積り、割引率は1.624～1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)	当 期 (自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日)
期首残高	64,477	122,453
有形固定資産の取得に伴う増加額	56,973	-
時の経過による調整額	1,001	1,009
期末残高	122,453	123,463

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要投資主 (法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	11,039,484	持株会社	被所有 直接 13.0%	運用資産の 購入先	信託受益権の購入 (注)	979,700	-	-

(注) 利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）及び当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）において該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	58,357	営業未払金	119,809
							修繕工事費	309,220		
							保守点検費	78,994		
							広告宣伝費	42,059		
							更新手数料	12,903		
賃料収入等(注2)	399,217	信託預り敷金及び保証金(注2)	88,360							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	218,884	未払金	102,011
							機関運営事務報酬の支払	800	未払金	864
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都江戸川区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	8,137,000	-	-

(注1) 資金的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（367,958千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（1,870,255千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（31,258千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（75,066千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（517,309千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（13,294千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬50,141千円が含まれています。

(注4) 利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	58,247	営業未払金	62,464
							修繕工事費	109,740		
							保守点検費	78,458		
							広告宣伝費	36,894		
							更新手数料	12,985		
賃料収入等(注2)	400,975	信託預り敷金及び保証金(注2)	87,814							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払	173,120	未払金	105,254
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	324

(注1) 資産の取得原価に含めた消費税等を除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（367,700千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（1,851,551千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（33,275千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（74,124千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（506,654千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（13,690千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）及び当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）において該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	48,427,693	58,104,844
期中増減額(注2)	9,677,150	△432,812
期末残高	58,104,844	57,672,032
期末時価(注3)	61,305,000	62,077,100

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。

(注2) 前期増減額のうち主な増加理由は、(C-64) プロシード日本橋堀留町他6物件の取得（9,928,378千円）及び資本的支出（221,136千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（472,363千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、資本的支出（41,089千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（474,700千円）によるものです。

(注3) 期末時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）	当 期 （自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）
1口当たり純資産額	177,370円	177,223円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,193円	4,034円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）	当 期 （自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日）
当期純利益（千円）	726,708	701,183
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	726,708	701,183
期中平均投資口数（口）	173,300	173,777

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 5月 2日	私 募 設 立	750	750	150,000	150,000	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000	4,254,000	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130	4,259,130	(注3)
平成18年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537	6,746,667	(注4)
平成18年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262	6,930,929	(注5)
平成18年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230	11,400,159	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900	11,574,059	(注7)
平成19年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856	18,710,915	(注8)
平成25年 5月 1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607,534	25,318,449	(注9)
平成26年11月 4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777,574	30,096,023	(注10)

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社（平成21年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。）が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格192,103円（発行価額（引受価額）184,262円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注5) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格181,300円（発行価額（引受価額）173,900円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注7) (注6)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格167,580円（発行価額（引受価額）160,740円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格185,035円（発行価額（引受価額）178,582円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格171,882円（発行価額（引受価額）165,888円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第19期 (平成27年4月30日現在)		第20期 (平成27年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	41,957,971	67.8	41,654,574	67.5
		政令指定都市	14,442,077	23.3	14,331,675	23.2
		地方主要都市	1,704,795	2.8	1,685,782	2.7
小計			58,104,844	93.9	57,672,032	93.4
預金・その他の資産			3,788,716	6.1	4,082,181	6.6
資産総額計			61,893,560	100.0	61,754,213	100.0

	第19期 (平成27年4月30日現在)		第20期 (平成27年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	31,070,703	50.2	30,956,907	50.1
純資産総額(注3)	30,822,856	49.8	30,797,305	49.9

(注1) 「保有総額」は、決算期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、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、全信託不動産及び不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産又は不動産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額及びその比率を、「金額」については千円未満を切捨て、「総資産に対する比率」については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

(2) 投資資産

平成27年10月31日（第20期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.9	1,036,640	1,250,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.1	588,145	785,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.2	620,034	729,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.0	634,234	513,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.1	631,832	723,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.7	473,645	493,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.5	335,289	279,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.5	273,976	298,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.6	352,312	317,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.5	287,439	297,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.5	308,877	311,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.4	225,026	244,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.4	200,403	194,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.4	240,858	234,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.3	174,609	217,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2	95,695	104,000
	C-17	プロシード松溝	937,400	1.6	905,453	877,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.9	492,171	460,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.8	486,096	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.8	496,717	540,000



地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	0.7	411,617	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.6	365,263	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.4	765,344	722,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.4	743,929	740,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.6	319,437	409,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.8	467,942	428,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.8	452,545	455,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.8	436,851	507,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	2.7	1,471,504	1,564,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.1	693,840	660,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.6	362,799	332,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.4	263,267	250,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.3	806,616	814,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.5	316,119	233,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.5	334,526	250,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.7	1,011,589	895,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.9	579,665	540,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.4	272,213	188,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.1	683,805	597,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.5	281,010	322,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	9.1	4,034,846	6,540,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.8	434,632	523,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.3	183,575	167,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.0	1,240,790	1,230,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.5	293,105	263,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.5	335,819	297,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.8	544,090	537,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.3	715,068	660,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.2	667,425	579,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.6	304,968	355,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.9	524,995	568,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.5	954,601	756,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.0	605,671	593,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.6	380,272	358,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.4	242,134	201,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.6	878,499	1,070,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.9	523,554	613,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	2.7	1,608,084	1,980,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.7	433,322	503,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.6	347,351	366,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	1.2	725,418	841,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.9	529,012	559,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.3	769,047	839,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	2.6	1,548,834	1,550,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.7	1,096,391	1,050,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.5	876,183	845,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.5	957,524	928,000
		小計	41,487,700	72.6	41,654,574	44,732,000
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	0.7	363,436	502,000
	G-2	プロシード環状通東	233,700	0.4	240,505	292,000
	G-3	プロシード琴似	204,900	0.4	217,384	264,000
	G-4	プロシード元町	148,700	0.3	139,763	226,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)	
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)			
政令 指定都市	G-5	プロシード元町2	85,500	0.1	85,047	128,000	
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.1	82,523	91,100	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.1	79,236	82,700	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.7	342,287	446,000	
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.4	220,480	242,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3	155,666	242,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.5	246,846	223,000	
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	59,646	40,800	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.4	717,751	887,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.5	282,758	351,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.8	435,903	459,000	
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.8	497,753	363,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.8	1,037,081	1,210,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.9	512,829	592,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.4	227,458	258,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	3.4	1,998,479	2,230,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.5	920,247	1,040,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.4	826,496	896,000	
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.3	171,025	170,000	
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	3.6	2,193,880	2,100,000	
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	3.7	2,277,183	2,170,000	
	小計			13,969,000	24.5	14,331,675	15,505,600
	地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.1	105,670	95,500
		R-2	プロシード水戸	383,700	0.7	347,146	448,000
		R-3	プロシード水戸2	416,900	0.7	391,732	495,000
R-4		プロシード筑波学園都市	775,600	1.4	841,232	801,000	
小計			1,654,100	2.9	1,685,782	1,839,500	
ポートフォリオ 合計			57,110,800	100.0	57,672,032	62,077,100	

(注1) 「取得価格」の「金額」は、当該取得済資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、平成27年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、利害関係者でない不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 取得済資産にかかる信託不動産の物件名、所在地、所有形態、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成元年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成元年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成元年 10月2日	20(0)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成元年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	平成元年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成元年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 (一部専有 部分は 共有持分)	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F・ B2F	平成20年 3月17日	88(30)

スターツプロシード投資法人(8979)平成27年10月期決算短信

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	平成19年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	平成3年 10月7日	35(1)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	平成9年 2月10日	66(34)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	平成15年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	平成13年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注11)	RC/10F	平成18年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 (注12)	3,107.84	RC/13F	平成26年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	平成18年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注13)	(A)平成5年 10月17日 (B)昭和60年 7月23日 (注13)	63(39)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市 白石区	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成元年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡 那珂川町	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市 中央区	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市 中央区	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	平成20年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	平成20年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	平成20年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	平成19年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	平成19年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	平成19年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	平成19年 2月28日	1(0) (注14)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	平成19年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市長区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	平成17年 8月19日	72(45)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	平成20年 3月3日	34(35)
合計					74,237.51	168,543.99	-	-	3,969 (992)

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

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

（注3）（C-1）プロシード市川の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数以下の記載がありません。

（注4）（C-29）プロシード三田の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、153,427分の150,057です。

（注5）（C-41）プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、（A）：アルティア棟、（B）：オザリア棟、（C）：集会所棟、（D）：保育所棟のそれぞれについて記載しています。

（注6）（C-44）プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、（A）：一番館、（B）：二番館のそれぞれについて記載しています。

（注7）（C-55）プロシード相模大塚の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。

（注8）（C-56）プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、276,587分の213,407です。

（注9）（C-58）プロシード篠崎タワーの土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、400,000分の150,172です。

（注10）（C-58）プロシード篠崎タワーの建物の面積は、区分所有権を有する建物の面積（駐車場に関しては共有持分割合である4分の3を乗じた面積）の合計を記載しています。

（注11）（C-64）プロシード日本橋堀留町の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。

（注12）（C-65）プロシードTX流山セントラルパークの土地の面積は、敷地全体の面積であり、転定期借地権の準共有持分の割合は、100,000,000分の73,964,088です。

（注13）（C-67）プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、（A）：一番館、（B）：二番館のそれぞれについて記載しています。

（注14）（G-23）グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、平成27年10月31日現在の本物件の入居者数は18人です。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成27年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

平成27年10月31日（第20期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,250,000	958,000	1,270,000	5.5	1,250,000	5.3	5.7
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	785,000	440,000	800,000	5.1	785,000	4.9	5.3
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	729,000	473,000	737,000	5.0	729,000	4.8	5.2
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	513,000	481,000	523,000	4.8	513,000	4.6	5.0
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	723,000	623,000	731,000	5.2	723,000	5.0	5.4
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	493,000	327,000	492,000	5.9	493,000	5.7	6.1
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	279,000	339,000	280,000	5.7	279,000	5.5	5.9
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	298,000	212,000	288,000	6.7	298,000	6.5	6.9
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	317,000	263,000	319,000	5.7	317,000	5.5	5.9
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	297,000	223,000	300,000	6.0	297,000	5.8	6.2
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	311,000	224,000	311,000	5.6	311,000	5.4	5.8
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	244,000	314,000	244,000	5.9	244,000	5.6	6.0
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	194,000	257,000	195,000	6.0	193,000	5.7	6.1
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	234,000	194,000	237,000	5.1	233,000	4.8	5.2
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	217,000	262,000	218,000	5.4	216,000	5.2	5.5
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	104,000	113,000	104,000	6.7	104,000	6.5	6.9
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	877,000	513,000	888,000	4.8	877,000	4.6	5.0
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	460,000	421,000	465,000	4.9	460,000	4.7	5.1
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	498,000	455,000	6.0	456,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	540,000	465,000	543,000	5.3	539,000	5.0	5.4
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	386,000	648,000	390,000	6.1	386,000	5.8	6.2
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	348,000	608,000	354,000	6.1	346,000	5.8	6.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	722,000	457,000	736,000	4.7	722,000	4.5	4.9
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	740,000	603,000	739,000	4.9	740,000	4.7	5.1
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	409,000	250,000	368,000	4.9	409,000	4.7	5.1
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	428,000	313,000	431,000	4.6	427,000	4.3	4.7
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	455,000	430,000	456,000	4.7	455,000	4.5	4.8
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	507,000	299,000	515,000	4.9	507,000	4.7	5.1
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,564,000	917,000	1,580,000	4.4	1,557,000	4.2	4.5
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	660,000	419,000	661,000	4.8	659,000	4.5	4.9
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	332,000	262,000	334,000	5.2	331,000	4.9	5.3
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	250,000	129,000	219,000	5.2	250,000	5.0	5.4
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	814,000	448,000	695,000	4.8	811,000	4.5	4.9
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	233,000	148,000	232,000	5.0	233,000	4.7	5.1
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	250,000	205,000	252,000	5.2	249,000	4.9	5.3
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	895,000	662,000	905,000	5.0	892,000	4.7	5.1
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	540,000	340,000	541,000	5.2	539,000	4.9	5.3
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	188,000	188,000	189,000	5.6	187,000	5.3	5.7
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	597,000	318,000	607,000	5.1	593,000	4.8	5.2
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	322,000	237,000	323,000	5.2	322,000	5.0	5.4
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,540,000	6,310,000	6,620,000 (注4)	5.1 (注4)	6,540,000	4.9	5.3
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	523,000	477,000	532,000	4.8	523,000	4.6	5.0
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	167,000	171,000	168,000	5.4	167,000	5.2	5.5
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,230,000	1,155,000	1,239,000	5.1	1,226,000	4.9	5.2
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	263,000	233,000	261,000	5.2	263,000	4.9	5.3



物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	297,000	228,000	299,000	4.9	296,000	4.7	5.0
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	537,000	378,000	525,000	5.0	537,000	4.7	5.1
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	660,000	356,000	669,000	5.2	651,000	5.0	5.4
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	579,000	319,000	587,000	5.2	571,000	5.0	5.4
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	355,000	362,000	359,000	4.8	354,000	4.5	4.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	568,000	298,000	569,000	5.1	567,000	4.8	5.2
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	756,000	468,000	760,000	5.3	754,000	5.1	5.4
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	593,000	471,000	595,000	5.2	592,000	5.0	5.3
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	358,000	251,000	357,000	5.4	358,000	5.2	5.5
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	201,000	243,000	202,000	5.6	201,000	5.4	5.7
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,070,000	858,000	1,080,000	4.7	1,070,000	4.4	4.8
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	613,000	396,000	621,000	5.2	604,000	5.0	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	1,980,000	1,510,000	2,020,000	4.9	1,980,000	4.7	5.3
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	503,000	391,000	506,000	4.7	501,000	4.5	4.8
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	366,000	341,000	369,000	5.0	364,000	4.8	5.1
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	841,000	895,000	846,000	5.0	839,000	4.8	5.1
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	559,000	398,000	564,000	5.0	557,000	4.8	5.1
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	839,000	795,000	845,000	5.2	837,000	5.0	5.3
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,550,000	1,020,000	1,570,000	4.4	1,550,000	4.2	4.6
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,050,000	969,000	1,030,000	5.7	1,050,000	5.5	6.0
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	845,000	634,000	855,000	5.3	845,000	5.1	5.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	928,000	1,450,000	885,000	5.4	928,000	5.2	5.6
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	502,000	345,000	428,000	6.0	502,000	5.8	6.2
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	292,000	209,000	271,000	5.8	292,000	5.6	6.0
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	264,000	220,000	257,000	6.0	264,000	5.8	6.2
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	226,000	173,000	206,000	5.9	226,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	128,000	124,000	126,000	6.1	128,000	5.9	6.3
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	91,100	48,800	91,000	6.7	91,100	6.2	6.9
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	82,700	49,200	82,700	6.7	82,700	6.2	6.9
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	446,000	355,000	443,000	5.5	446,000	5.3	5.7
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	242,000	178,000	244,000	5.9	239,000	5.7	6.1
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	242,000	137,000	244,000	6.4	239,000	6.2	6.6
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	223,000	242,000	224,000	5.3	223,000	5.1	5.5
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	40,800	81,800	38,900	6.4	41,000	6.0	6.4
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	887,000	702,000	877,000	5.4	887,000	5.2	5.6
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	351,000	319,000	351,000	5.4	351,000	5.2	5.6
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	459,000	269,000	462,000	5.5	455,000	5.2	5.7
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	363,000	211,000	368,000	5.3	358,000	5.1	5.5
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,210,000	840,000	1,200,000	5.2	1,210,000	5.0	5.4
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	592,000	557,000	593,000	5.2	592,000	5.0	5.4
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	258,000	332,000	258,000	5.8	258,000	5.6	6.0
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,230,000	1,190,000	2,260,000	4.9	2,200,000	4.7	5.1
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	1,040,000	542,000	1,050,000	4.9	1,020,000	4.7	5.1
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	896,000	532,000	907,000	5.2	884,000	5.0	5.4
G-23	グループホーム たのしい家 大正（注5）	森井総合鑑定 株式会社	170,000	123,000	172,000	6.3	168,000	6.1	6.5
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,100,000	1,970,000	2,100,000	5.1	2,100,000	4.9	5.3
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,170,000	1,780,000	2,180,000	5.2	2,170,000	5.0	5.4
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	95,500	75,600	97,200	7.0	93,700	6.8	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	448,000	360,000	445,000	5.8	449,000	5.6	5.9
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	495,000	426,000	500,000	5.8	493,000	5.6	5.9
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	801,000	886,000	794,000	5.7	801,000	5.5	5.9
合計			62,077,100	50,135,400	62,129,800	-	61,920,500	-	-

（注1）「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（以下、あわせて「不動産鑑定評価基準等」といいます。）に基づき、原則として、DCF法（連続する複数の期間に発生す

る純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。以下同じです。）による収益価格及び直接還元法（若しくは有期還元法。一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。以下同じです。）による収益価格等による検証を行って決定された価格です。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り（所謂「キャップレート」）」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についてもあわせて記載しています。

- (注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
- (注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注4) (C-41) プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間等を考慮して、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注5) (G-23) グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であることなどのグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-1	プロシード市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	30,157	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	23,723	8.6
C-3	プロシード葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	23,205	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	33,876	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	16,684	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	43,381	4.7
C-7	プロシード南葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	25,606	10.4
C-8	プロシードせんげん台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	24,108	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	18,811	8.7
C-11	プロシード南行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	20,061	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	22,033	4.8
C-13	プロシード東川口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,911	3.6

スタートプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-14	プロシード船堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,676	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	13,351	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,833	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	23,690	6.9
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	6,761	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社インターリスク総研	平成27年3月2日	0	0	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	52,630	8.7
C-30	プロシード中野新橋	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	22,950	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	8,291	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	22,320	10.0
C-34	プロシード高円寺南	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	7,870	11.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	16,410	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	28,750	13.0
C-37	プロシード十条	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	20,360	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	30,130	11.7
C-40	プロシード本八幡	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	8,940	4.4
C-41	プロシード西新井（注5）	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	92,790	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5

スタートプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-42	プロシード調布	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	11,470	6.4
C-43	プロシードTX六町	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	10,310	6.6
C-44	プロシード中河原（注6）	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	45,920	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	11,970	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	9,130	11.7
C-47	プロシード三鷹	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	22,900	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	15,834	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	14,450	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	12,606	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	9,596	5.7
C-52	プロシード西川口	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	48,310	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	20,990	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	23,710	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー（注7）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	51,954	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	7,010	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,113	14.0
C-61	プロシード市川南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	31,774	2.0
C-62	プロシード市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	18,963	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	38,751	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	2,800	7.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	11,850	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西（注6）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(A) 平成26年9月 (B) 平成26年8月	0	0	39,940	(A) 11.0 (B) 8.1
G-1	プロシード本通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	32,054	5.0
G-2	プロシード環状通東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	0	0	25,880	5.5

スタートプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
G-3	プロシード琴似	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	0	0	10,938	4.0
G-4	プロシード元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	11,061	5.1
G-5	プロシード元町2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	7,507	6.5
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	14,470	8.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	15,400	8.0
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	9,152	11.3
G-9	プロシード大橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,745	8.0
G-10	プロシード那珂川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,199	8.1
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	4,908	10.5
G-12	プロシード東大畑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	12,619	13.7
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	13,840	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,980	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,600	3.2
G-16	プロシード大濠公園	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	17,310	10.6
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	30,669	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,726	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	13,701	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	36,992	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,329	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,437	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年1月	0	0	4,005	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	90	0	16,798	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	400	0	19,198	6.2
R-1	プロシード松山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	9,677	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,450	4.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	23,870	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	11,998	3.8
(ポートフォリオ PML)							3.2

(注1) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して2年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内で必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

- (注4) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会の調査による平成26年9月時点の数値です。
- (注5) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注6) (C-44) プロシード中河原及び(C-67) プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館についてそれぞれ記載しています。
- (注7) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況は、以下のとおりです。

- ・平成27年5月1日以降、平成27年10月31日（第20期末）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード 市川	プロシード 東陽町	プロシード 葛西	プロシード 三軒茶屋	プロシード 瑞江
(A) 賃貸事業収入	42,356	23,003	25,360	15,550	24,161
賃貸料収入	40,163	22,949	25,137	14,825	22,839
その他収入	2,192	54	223	724	1,322
(B) 賃貸事業費用	9,264	2,030	4,966	4,484	8,644
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,530	85	1,324	607	855
公租公課	2,682	1,309	1,385	910	1,996
水道光熱費	493	-	412	408	610
修繕費	1,344	37	19	415	3,000
定期保守代金	798	119	1,262	908	882
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	1,015	-	54	525	691
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	849	6	23	278	77
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	33,092	20,973	20,394	11,065	15,516
(D) 減価償却費	6,937	4,389	5,158	3,421	3,834
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	26,154	16,584	15,235	7,644	11,682
(F) 資本的支出	432	502	100	-	848
(G) NCF=(C)-(F)	32,660	20,471	20,294	11,065	14,667



スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
(A) 賃貸事業収入	21,647	13,513	14,473	12,691	11,650
賃貸料収入	20,298	12,575	13,777	12,400	10,502
その他収入	1,348	937	696	291	1,147
(B) 賃貸事業費用	5,399	3,703	3,994	2,762	3,532
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	768	475	519	476	397
公租公課	1,191	1,114	809	798	665
水道光熱費	735	288	208	148	373
修繕費	835	383	850	291	898
定期保守代金	717	565	608	250	325
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	334	62	166	200	213
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	334	357	388	149	248
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,248	9,810	10,479	9,928	8,118
(D) 減価償却費	4,097	2,466	2,090	2,052	1,641
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,150	7,343	8,388	7,876	6,476
(F) 資本的支出	733	1,521	230	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,514	8,288	10,249	9,928	8,118

（単位：千円）

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード 南行徳	プロシード 幕張本郷2	プロシード 東川口	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚
(A) 賃貸事業収入	12,113	10,577	8,758	9,153	8,376
賃貸料収入	11,876	10,198	8,481	8,212	7,893
その他収入	237	379	277	940	483
(B) 賃貸事業費用	2,614	2,891	2,976	3,079	3,265
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	452	387	316	303	302
公租公課	762	710	688	400	576
水道光熱費	129	128	246	914	119
修繕費	119	597	360	486	1,404
定期保守代金	366	389	597	318	211
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	221	68	220	52	71
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	117	143	116	176	131
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,498	7,686	5,781	6,073	5,110
(D) 減価償却費	1,699	1,386	1,248	989	1,222
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,799	6,299	4,533	5,084	3,888
(F) 資本的支出	-	301	362	-	305
(G) NCF = (C) - (F)	9,498	7,384	5,419	6,073	4,805

スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
(A) 賃貸事業収入	5,108	27,125	13,873	17,109	20,818
賃貸料収入	4,899	25,468	12,961	16,403	19,507
その他収入	209	1,656	912	706	1,310
(B) 賃貸事業費用	1,599	5,913	3,111	4,157	5,890
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	187	972	480	633	748
公租公課	269	1,038	665	1,162	1,202
水道光熱費	52	330	152	370	427
修繕費	346	864	127	660	1,290
定期保守代金	148	1,232	820	612	1,077
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	60	729	218	120	334
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	107	337	256	158	371
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,508	21,211	10,761	12,951	14,927
(D) 減価償却費	891	3,476	1,290	3,364	2,553
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,617	17,735	9,471	9,586	12,374
(F) 資本的支出	1,038	-	-	930	828
(G) NCF = (C) - (F)	2,470	21,211	10,761	12,020	14,099

（単位：千円）

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
(A) 賃貸事業収入	16,344	14,798	21,454	21,533	11,322
賃貸料収入	15,422	13,729	20,837	21,456	11,322
その他収入	921	1,068	617	77	-
(B) 賃貸事業費用	4,364	3,858	4,494	1,506	1,034
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	590	527	772	-	-
公租公課	1,396	1,279	884	1,052	596
水道光熱費	214	116	197	-	-
修繕費	743	596	319	-	-
定期保守代金	257	230	1,164	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	423	253	343	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	306	430	405	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,979	10,940	16,960	20,026	10,287
(D) 減価償却費	2,552	2,167	2,646	3,733	2,534
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,427	8,772	14,314	16,293	7,753
(F) 資本的支出	228	114	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,750	10,825	16,960	20,026	10,287

スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋
(A) 賃貸事業収入	12,343	13,818	14,801	40,938	20,002
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	151	30	71	0	46
(B) 賃貸事業費用	1,212	1,197	1,258	4,602	1,184
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	474	717	814	1,901	815
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	13	21	-	89	-
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	35	57	42	42	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	2	2	2	2,168	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,130	12,621	13,542	36,336	18,818
(D) 減価償却費	1,965	2,622	2,699	6,158	2,992
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,164	9,999	10,842	30,177	15,826
(F) 資本的支出	100	-	-	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	11,029	12,621	13,542	36,336	18,718

（単位：千円）

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,626	23,138	8,298	9,352
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	6	26	-	10
(B) 賃貸事業費用	1,162	596	1,206	741	872
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	690	235	768	277	476
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	112	28	60	124	42
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	40	14	59	20	34
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	312	312	312	312	312
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,799	7,029	21,931	7,556	8,479
(D) 減価償却費	2,220	1,331	3,371	985	2,158
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,579	5,698	18,559	6,570	6,321
(F) 資本的支出	388	-	16,092	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	9,410	7,029	5,839	7,556	8,379

スターツプロシード投資法人(8979)平成27年10月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
(A) 賃貸事業収入	25,176	16,442	9,045	17,556	10,664
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,164
その他収入	6	80	399	120	499
(B) 賃貸事業費用	1,791	1,369	952	1,157	2,877
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	380
公租公課	1,343	864	517	724	610
水道光熱費	-	-	-	-	135
修繕費	58	104	79	-	502
定期保守代金	-	-	14	70	576
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	141
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	6	27	5	5	80
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,384	15,073	8,092	16,398	7,786
(D) 減価償却費	5,070	2,701	1,564	2,241	3,875
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,314	12,371	6,528	14,157	3,911
(F) 資本的支出	-	262	237	-	108
(G) NCF = (C) - (F)	23,384	14,810	7,854	16,398	7,678

(単位：千円)

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園
(A) 賃貸事業収入	296,072	15,901	6,567	43,148	9,516
賃貸料収入	284,533	15,046	6,187	40,881	9,081
その他収入	11,539	855	380	2,266	435
(B) 賃貸事業費用	103,456	3,396	1,931	6,982	2,114
賃借料	34,710	-	-	-	-
物件管理委託費	10,695	553	180	1,181	255
公租公課	16,223	876	380	2,208	389
水道光熱費	9,697	157	157	512	163
修繕費	10,121	173	318	457	174
定期保守代金	17,366	532	327	1,366	468
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	2,551	425	89	125	119
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	628	220	101	668	165
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	192,615	12,505	4,635	36,165	7,402
(D) 減価償却費	93,563	3,616	991	5,999	950
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	99,051	8,889	3,644	30,166	6,452
(F) 資本的支出	-	-	183	1,202	-
(G) NCF = (C) - (F)	192,615	12,505	4,452	34,963	7,402

スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
(A) 賃貸事業収入	9,747	16,193	21,934	19,780	11,427
賃貸料収入	9,213	16,128	21,270	18,831	10,907
その他収入	534	65	664	948	519
(B) 賃貸事業費用	2,119	2,111	4,228	5,204	2,675
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	266	483	588	516	409
公租公課	323	823	1,213	1,378	596
水道光熱費	127	-	359	360	190
修繕費	242	395	434	688	40
定期保守代金	539	-	883	914	564
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	111	-	112	758	193
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	132	5	216	165	219
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,628	14,081	17,706	14,576	8,751
(D) 減価償却費	1,185	2,546	4,671	5,019	3,420
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,443	11,534	13,034	9,557	5,331
(F) 資本的支出	108	100	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,520	13,981	17,706	14,576	8,751

（単位：千円）

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚
(A) 賃貸事業収入	18,511	29,918	22,831	13,406	8,047
賃貸料収入	18,005	26,122	19,992	12,781	7,851
その他収入	506	3,795	2,839	625	196
(B) 賃貸事業費用	3,591	9,135	6,779	3,603	3,151
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	505	705	572	350	228
公租公課	992	1,587	993	742	538
水道光熱費	171	2,108	1,812	335	247
修繕費	515	1,393	1,060	602	966
定期保守代金	634	1,687	1,233	613	492
保険料	53	84	86	64	56
仲介手数料及び広告費	172	745	472	258	232
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	148	474	199	285	39
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,920	20,783	16,051	9,803	4,896
(D) 減価償却費	3,552	5,008	4,962	2,432	1,644
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,367	15,774	11,089	7,370	3,251
(F) 資本的支出	-	301	289	205	100
(G) NCF = (C) - (F)	14,920	20,481	15,762	9,597	4,795

スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
(A) 賃貸事業収入	33,680	20,899	85,059	16,464	13,327
賃貸料収入	30,658	19,695	81,978	15,797	11,939
その他収入	3,022	1,203	3,081	666	1,387
(B) 賃貸事業費用	8,240	5,005	27,560	3,647	5,293
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	870	730	2,285	431	345
公租公課	2,021	1,120	5,796	831	661
水道光熱費	1,654	153	811	208	1,122
修繕費	573	758	910	209	1,581
定期保守代金	-	781	-	1,077	684
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	645	650	359	400	376
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,073	403	10,872	169	164
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,440	15,893	57,499	12,816	8,033
(D) 減価償却費	8,984	5,604	25,153	2,783	1,394
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,456	10,289	32,346	10,033	6,639
(F) 資本的支出	-	-	-	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,440	15,893	57,499	12,716	8,033

（単位：千円）

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	C-65
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鵠沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セント ラルパーク
(A) 賃貸事業収入	30,219	18,308	33,015	40,960	40,517
賃貸料収入	28,244	16,960	29,932	39,113	39,352
その他収入	1,975	1,348	3,082	1,847	1,165
(B) 賃貸事業費用	6,823	3,460	10,097	8,397	8,395
賃借料	-	-	-	-	2,343
物件管理委託費	773	488	1,155	1,092	1,120
公租公課	1,484	834	2,313	1,927	1,800
水道光熱費	1,533	176	2,690	580	66
修繕費	894	429	537	806	83
定期保守代金	1,173	578	2,394	839	-
保険料	101	55	131	92	146
仲介手数料及び広告費	262	320	311	1,812	472
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	286	263	248	896	2,088
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,396	14,847	22,917	32,563	32,122
(D) 減価償却費	3,070	2,989	6,139	4,383	18,526
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,325	11,858	16,777	28,179	13,596
(F) 資本的支出	-	703	345	114	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,396	14,144	22,571	32,449	32,122

スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-66	C-67
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西
(A) 賃貸事業収入	27,961	37,105
賃貸料収入	25,237	35,019
その他収入	2,723	2,085
(B) 賃貸事業費用	5,908	10,775
賃借料	-	-
物件管理委託費	705	1,017
公租公課	1,845	2,912
水道光熱費	563	438
修繕費	649	2,468
定期保守代金	881	1,292
保険料	75	145
仲介手数料及び広告費	676	1,447
信託報酬	315	275
その他賃貸事業費用	196	779
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,052	26,329
(D) 減価償却費	5,083	2,952
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,969	23,377
(F) 資本的支出	378	2,241
(G) NCF = (C) - (F)	21,674	24,088

(単位：千円)

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名	プロシード 本通	プロシード 環状通東	プロシード 琴似	プロシード 元町	プロシード 元町2
(A) 賃貸事業収入	20,051	11,346	10,814	8,925	5,341
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	83	-	-	14	21
(B) 賃貸事業費用	3,641	1,370	1,514	1,361	3,299
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,593	797	982	814	522
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	1,427	-	-	104	2,351
定期保守代金	120	120	120	-	-
保険料	85	46	45	38	21
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	15	5	2	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,410	9,976	9,300	7,563	2,041
(D) 減価償却費	3,103	2,277	2,151	1,450	786
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,307	7,698	7,149	6,112	1,255
(F) 資本的支出	545	291	280	-	512
(G) NCF = (C) - (F)	15,864	9,684	9,019	7,563	1,528

スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名	プロシード 箱崎宮Ⅱ	プロシード 箱崎宮Ⅰ	プロシード 太閤通	プロシード 大橋	プロシード 那珂川
(A) 賃貸事業収入	4,206	3,924	16,307	9,661	10,206
賃貸料収入	4,187	3,923	15,616	9,659	10,142
その他収入	19	1	691	1	63
(B) 賃貸事業費用	741	675	4,157	1,276	1,474
賃借料	-	-	61	-	-
物件管理委託費	-	-	579	-	-
公租公課	269	257	1,082	848	748
水道光熱費	-	-	276	-	-
修繕費	54	-	441	24	141
定期保守代金	-	-	883	-	180
保険料	12	13	61	37	37
仲介手数料及び広告費	-	-	379	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	5	5	27	2	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,464	3,248	12,150	8,384	8,731
(D) 減価償却費	812	713	4,935	1,863	1,536
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,652	2,535	7,214	6,520	7,194
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,464	3,248	12,150	8,384	8,731

（単位：千円）

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	7,871	2,844	34,258	13,422	16,777
賃貸料収入	7,543	2,758	31,364	13,079	15,937
その他収入	327	86	2,893	343	840
(B) 賃貸事業費用	2,249	2,149	7,789	4,127	4,774
賃借料	-	-	100	360	-
物件管理委託費	287	101	1,227	481	602
公租公課	580	275	2,124	989	1,219
水道光熱費	83	77	507	208	193
修繕費	234	454	1,156	495	663
定期保守代金	240	384	1,370	762	966
保険料	26	11	121	55	39
仲介手数料及び広告費	413	414	658	343	687
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	30	122	29	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,621	694	26,468	9,295	12,003
(D) 減価償却費	2,511	532	8,898	3,662	4,797
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,110	161	17,569	5,633	7,205
(F) 資本的支出	-	265	-	-	4,528
(G) NCF = (C) - (F)	5,621	428	26,468	9,295	7,474



スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-16	G-17	G-18	G-19	G-20
物件名	プロシード 大濠公園	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江
(A) 賃貸事業収入	14,985	44,681	20,713	11,471	72,243
賃貸料収入	14,089	42,282	20,044	10,329	69,316
その他収入	896	2,398	669	1,141	2,927
(B) 賃貸事業費用	4,891	10,969	4,452	3,451	17,339
賃借料	-	570	-	-	-
物件管理委託費	529	1,182	550	287	1,961
公租公課	883	2,794	1,441	774	4,157
水道光熱費	817	868	397	270	2,125
修繕費	630	1,412	448	705	2,502
定期保守代金	744	1,730	931	711	3,144
保険料	35	151	82	51	163
仲介手数料及び広告費	359	1,699	284	239	2,764
信託報酬	750	315	315	315	315
その他賃貸事業費用	141	245	2	97	206
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,094	33,711	16,261	8,019	54,904
(D) 減価償却費	2,530	10,376	5,808	2,624	12,440
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,564	23,334	10,452	5,395	42,463
(F) 資本的支出	301	-	-	-	172
(G) NCF = (C) - (F)	9,793	33,711	16,261	8,019	54,731

（単位：千円）

物件番号	G-21	G-22	G-23	G-24	G-25
物件名	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町	グループホーム たのしい家 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋
(A) 賃貸事業収入	32,529	30,294	6,000	65,994	69,426
賃貸料収入	30,679	28,446	6,000	63,962	67,218
その他収入	1,849	1,847	-	2,031	2,207
(B) 賃貸事業費用	7,992	6,048	809	17,869	21,789
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	876	815	120	1,852	1,840
公租公課	1,798	1,788	390	4,467	4,471
水道光熱費	675	513	-	944	1,576
修繕費	1,417	752	-	3,436	5,673
定期保守代金	1,155	1,205	-	4,087	4,212
保険料	73	56	22	307	328
仲介手数料及び広告費	1,718	640	-	2,186	2,964
信託報酬	275	275	275	350	350
その他賃貸事業費用	2	2	2	237	372
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,537	24,245	5,190	48,124	47,636
(D) 減価償却費	5,567	5,283	1,573	17,450	15,431
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,969	18,962	3,617	30,673	32,205
(F) 資本的支出	-	-	-	-	1,817
(G) NCF = (C) - (F)	24,537	24,245	5,190	48,124	45,819

（単位：千円）

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 松山	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市
(A) 賃貸事業収入	5,466	17,804	19,347	30,082
賃貸料収入	5,258	16,977	17,720	28,641
その他収入	207	827	1,626	1,440
(B) 賃貸事業費用	1,609	3,437	3,512	6,663
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	196	645	701	803
公租公課	300	881	1,008	2,088
水道光熱費	348	186	207	605
修繕費	62	45	135	730
定期保守代金	237	970	707	1,339
保険料	19	50	48	88
仲介手数料及び広告費	39	65	164	257
信託報酬	400	400	350	350
その他賃貸事業費用	6	191	189	401
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,856	14,367	15,834	23,418
(D) 減価償却費	861	4,813	5,318	8,149
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,995	9,553	10,516	15,269
(F) 資本的支出	-	-	-	129
(G) NCF = (C) - (F)	3,856	14,367	15,834	23,289

④ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

取得済資産に関し、本書の日付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。

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 1月 至 平成28年 5月	52,920	—	—
プロシード藤沢鶴沼 (神奈川県藤沢市)	外装リフレッシュ工事	自 平成27年 6月 至 平成27年11月	49,957	—	—
プロシード東陽町 (東京都江東区)	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 2月 至 平成28年 4月	48,600	—	—
プロシード本通 (北海道札幌市)	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 4月 至 平成28年 5月	46,440	—	—
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	301号室リノベーション工事	自 平成27年 9月 至 平成27年11月	9,882	—	—

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第20期において、本投資法人が取得済資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は41,089千円であり、当期費用に区分された修繕費70,216千円と合わせて111,306千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額 (千円) (注)
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	専有部設備交換工事	自 平成27年 4月 至 平成27年 7月	16,092
プロシード福岡高宮 (福岡県福岡市)	共用廊下シート貼り工事	自 平成27年10月 至 平成27年10月	4,428
その他			20,569
合 計			41,089

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

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

(単位：千円)

営業期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日
当期首積立金残高	17,857	222,898	190,764	185,117	108,413
当期積立額	222,785	37,817	160,253	70,013	108,773
当期積立金取崩額	17,745	69,951	165,900	146,718	67,186
次期繰越額	222,898	190,764	185,117	108,413	150,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

平成27年10月31日（第20期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,197.07	50	48	78,127	8,735	バス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	45,614	6,946	バス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,533	5,700	バス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	916.44	9	8	30,060	5,399	バス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,778.64	28	24	42,486	8,548	バス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,643.93	33	32	40,765	16,796	バス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	974.38	16	15	22,872	2,723	バス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,313.56	43	42	27,190	1,425	バス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,732	2,861	バス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	849.00	34	30	21,012	1,493	バス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	22,896	3,302	バス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	20,160	2,229	バス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	648.11	30	30	17,748	884	バス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	16,272	1,445	バス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	803.18	15	14	14,796	1,912	バス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,984	897	バス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	829.30	40	38	48,168	3,905	バス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	487.08	26	24	25,452	2,067	バス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,628.47	21	19	32,484	4,342	バス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	38,316	4,171	バス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,738.88	27	26	30,112	3,945	バス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,538.24	24	23	26,232	3,468	バス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	42,528	2,843	バス・スルー
	C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	2,912	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,100	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,036	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,111	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,251	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
	C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	4,006	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,735	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,440	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,035	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,297	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,715	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,715	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,297	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,000	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	581.33	25	24	21,360	1,856	バス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,641.06	294	286	553,258	106,300	バス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,052	5,337	バス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	468.23	20	18	11,859	1,163	バス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	77,400	37,308	バス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	450.09	29	27	17,556	1,157	バス・スルー
	C-46	プロシード千歳鳥山	449.96	433.89	28	27	18,661	1,539	バス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	バス・スルー
	C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,196.77	44	41	40,656	3,041	バス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,270.30	47	43	37,116	2,042	バス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	633.31	24	23	21,324	1,662	バス・スルー

スターツプロシード投資法人（8979）平成27年10月期決算短信

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-51	プロシード船橋本町	996.44	921.73	40	37	34,836	3,026	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,458.18	104	93	51,312	2,561	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,167.66	77	72	39,648	2,767	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	786.60	50	46	25,896	1,338	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	16,932	1,161	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,033.10	35	33	59,117	13,090	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,149.95	38	38	40,922	5,495	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	4,840.99	88	83	154,740	24,430	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	759.12	35	34	31,980	1,992	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	583.45	35	34	24,414	2,184	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,529.43	66	62	52,902	3,635	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	882.00	45	42	33,048	2,766	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,942.88	25	24	57,648	20,334	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,874.75	37	36	81,000	11,777	パス・スルー
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	2,976.85	2,976.85	73	73	84,384	9,710	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,573.20	59	57	50,616	5,179	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,939.15	63	62	68,289	5,740	パス・スルー
		小計		100,203.74	96,922.03	2,768	2,678	3,019,507	436,902
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,035	固定賃料
	G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,728	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,072	固定賃料
	G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	705	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	889	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	154	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	99	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,055.46	44	42	31,092	3,623	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,695	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,637	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	586.74	10	9	14,304	2,103	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	5,448	414	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,909.54	77	75	61,692	4,931	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	890.17	30	29	26,676	2,657	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,198.39	46	42	30,763	3,098	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,128.92	50	50	28,476	1,142	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,733.58	94	94	87,111	9,699	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,127.44	48	45	38,061	4,120	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	704.30	27	25	19,257	1,784	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,874.38	106	98	136,206	10,647	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,657.18	56	52	60,648	4,116	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,466.37	61	56	54,371	3,668	パス・スルー
	G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,741.74	72	63	118,443	27,607	パス・スルー	
G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,815.59	72	64	131,013	32,150	パス・スルー	
	小計		40,251.61	38,340.66	1,078	1,029	1,015,302	127,779	-
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,308	1,268	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,014	4,712	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,381.34	36	36	33,942	2,846	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,429.87	34	31	53,919	7,269	パス・スルー
	小計		5,959.94	5,730.10	123	120	132,183	16,096	-
ポートフォリオ 合計			146,415.29	140,992.79	3,969	3,827	4,166,992	580,778	-

(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、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

- (注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」でマスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数と、「固定賃料」で信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数の合計をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます（本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」型を採用しています。）。「固定賃料」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約にかかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、あらかじめ約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。「パス・スルー及び固定賃料」型のマスターリース契約では、「固定賃料」型のマスターリース賃料と「パス・スルー」型のマスターリース賃料の合計が、マスターリース会社から信託受託者に支払われます（本書の日付現在、（C-2）プロシード東陽町については、住居部分は「固定賃料」型、事務所部分は「パス・スルー」型のマスターリース契約の形態を採用しています。）。

(ロ) 稼働率の推移

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			平成27年 5月	平成27年 6月	平成27年 7月	平成27年 8月	平成27年 9月	平成27年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	94.5	94.5	92.7	92.6	90.7	96.2
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9
	C-5	プロシード瑞江	92.7	92.9	92.9	82.1	92.7	85.6
	C-6	プロシード船橋宮本	95.0	100.0	97.2	97.2	97.5	97.5
	C-7	プロシード南葛西	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2
	C-8	プロシードせんげん台	93.1	95.4	97.7	100.0	100.0	97.7
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	100.0	95.0	95.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	94.1	94.1	85.2	82.2	88.2	88.2
	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	95.5	95.5	95.5	100.0	100.0
	C-13	プロシード東川口	93.5	93.5	93.5	90.3	96.8	100.0
	C-14	プロシード船堀	100.0	95.8	95.8	95.8	91.7	95.8
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	100.0	92.1	92.1	100.0
	C-17	プロシード松濤	95.4	93.2	93.2	93.2	100.0	93.2
	C-18	プロシード参宮橋	91.7	91.7	92.6	100.0	96.2	92.3
	C-19	プロシード浦安	96.3	87.0	87.0	87.0	87.0	91.2
	C-20	プロシード新小岩	96.7	100.0	95.1	95.1	100.0	100.0
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	92.6	96.3	100.0	96.3	100.0	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	95.8	95.8	100.0	95.8	100.0	95.8
	C-23	プロシード都立大学	94.7	94.7	94.7	94.7	97.4	100.0
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			平成27年 5月	平成27年 6月	平成27年 7月	平成27年 8月	平成27年 9月	平成27年 10月
首都圏 主要都市	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	96.5	96.5	85.2	85.2	85.2	96.5
	C-41	プロシード西新井	96.7	95.9	96.2	96.5	96.1	97.5
	C-42	プロシード調布	92.7	92.7	92.7	96.1	92.7	100.0
	C-43	プロシードTX六町	89.9	94.9	100.0	100.0	95.0	90.3
	C-44	プロシード中河原	100.0	98.2	100.0	98.6	100.0	100.0
	C-45	プロシード大泉学園	96.6	100.0	96.6	96.6	96.6	93.1
	C-46	プロシード千歳烏山	96.4	92.9	96.4	96.4	96.4	96.4
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	100.0	97.8	91.3	91.3	93.5	93.5
	C-49	プロシード柏ノール	91.0	96.1	96.0	93.9	93.8	91.3
	C-50	プロシード行徳駅前	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0	96.0
	C-51	プロシード船橋本町	100.0	95.0	97.5	97.5	90.0	92.5
	C-52	プロシード西川口	94.2	93.3	91.3	86.5	87.5	89.4
	C-53	プロシード弘明寺	97.5	95.0	95.0	94.9	91.5	93.7
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	92.0	90.0	90.0	90.0	88.0	92.0
	C-55	プロシード相模大塚	89.7	85.7	85.7	93.6	96.1	100.0
	C-56	プロシード篠崎2	91.2	93.4	96.7	100.0	95.3	95.3
	C-57	プロシード柏トロワ	95.1	92.7	92.7	90.3	95.1	100.0
	C-58	プロシード篠崎タワー	96.6	96.6	96.3	96.5	97.5	94.6
	C-59	プロシード東武練馬	92.1	92.1	100.0	100.0	100.0	97.3
	C-60	プロシード雪谷	97.2	94.3	94.4	94.4	91.5	97.1
	C-61	プロシード市川南	94.7	97.1	97.1	94.1	94.1	93.5
	C-62	プロシード市川妙典	97.8	100.0	95.6	93.3	95.6	93.3
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	94.0	97.0	96.9	96.9	96.9	96.9
	C-64	プロシード日本橋堀留町	90.3	90.3	98.4	95.2	95.2	98.4
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	95.4	96.3	96.3	100.0	100.0	100.0	
C-66	プロシード行徳2	94.9	94.9	91.6	86.4	95.0	96.7	
C-67	プロシード西葛西	88.9	87.8	96.8	96.8	96.5	98.2	
		小計	95.9	95.9	96.2	95.7	96.2	96.7
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-4	プロシード元町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-5	プロシード元町2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-8	プロシード太閤通	89.1	95.7	93.5	93.5	97.9	95.8
	G-9	プロシード大橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-10	プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			平成27年 5月	平成27年 6月	平成27年 7月	平成27年 8月	平成27年 9月	平成27年 10月
政令 指定都市	G-11	プロシード穂波町	94.6	94.6	94.6	100.0	100.0	94.6
	G-12	プロシード東大畑	79.6	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	97.3	95.9	94.5	94.8	94.6	97.5
	G-14	プロシード千代田	93.2	89.9	93.2	93.0	96.5	96.5
	G-15	プロシード福岡高宮	94.8	90.5	89.5	89.5	93.2	91.3
	G-16	プロシード大濠公園	100.0	96.5	92.9	96.5	94.8	100.0
	G-17	プロシード金山	92.1	94.2	96.2	95.1	95.7	100.0
	G-18	プロシード吹上	98.0	94.1	92.1	96.0	96.0	93.6
	G-19	プロシード豊田	96.7	100.0	100.0	96.7	96.7	93.7
	G-20	プロシード北堀江	93.8	96.2	96.3	96.3	95.9	93.4
	G-21	プロシード西天満	89.4	95.4	94.6	93.0	98.4	93.3
	G-22	プロシード神戸元町	95.3	95.3	95.3	93.9	95.3	92.2
	G-23	グループホームたのしい家 大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-24	プロシード金山2	89.8	93.4	94.8	95.9	91.5	88.7
	G-25	プロシード新瑞橋	92.5	94.0	93.5	90.9	92.1	90.2
	小計		95.0	96.0	96.1	95.9	96.1	95.3
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	94.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-3	プロシード水戸2	96.7	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-4	プロシード筑波学園都市	93.5	93.5	93.5	94.2	97.0	91.4
		小計		95.7	96.4	97.1	97.4	98.6
ポートフォリオ 合計			95.7	96.0	96.2	95.8	96.3	96.3

（注）本表には、平成27年5月から平成27年10月までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

平成27年10月31日（第20期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 （千円） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注4）	稼働率 （%） （注5）	敷金等 （千円） （注6）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	4,166,992	146,415.29	140,992.79	96.3	580,778

（注1）スタートアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、あおぞら信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又はスタート信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

（注2）「年間賃料」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てて記載しています。

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

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

- （i）マスターリース賃料の形式が「バス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計
- （ii）マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計
- （iii）マスターリース賃料の形式が「バス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「バス・スルー」型のエンドテナントへの転貸部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計

（注5）「稼働率」には、総賃貸可能面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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