

平成23年10月期 決算短信(REIT)

平成23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
 コード番号 8979
 代表者 執行役員 平出 和也

上場取引所 東証
 URL <http://www.sp-inv.co.jp>

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
 代表取締役 平出 和也
 問合せ先責任者 管理部長 松田 繁 TEL(03)6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 平成24年1月26日
 分配金支払開始予定日 平成24年1月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年10月期の運用、資産の状況(平成23年5月1日～平成23年10月31日)

(1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年10月期	1,498	(△2.3)	688	(△2.7)	405	(△0.6)	404	(△0.6)
23年 4月期	1,533	(0.9)	707	(△0.3)	408	(16.4)	407	(16.5)

	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
	円	%	%	%
23年10月期	3,749	2.1	1.0	27.1
23年 4月期	3,770	2.1	1.0	26.6

(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	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 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年10月期	3,749	404	0	0	100.0	2.1
23年 4月期	3,770	407	0	0	100.0	2.1

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(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
	百万円	百万円	%	円
23年10月期	41,857	19,115	45.7	177,036
23年 4月期	41,925	19,118	45.6	177,056

(参考)自己資本 平成23年10月期 19,115百万円 平成23年4月期 19,118百万円

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年10月期	714	△108	△480	2,046
23年 4月期	713	△106	△419	1,920

2. 平成24年4月期の運用状況の予想(平成23年11月1日～平成24年4月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (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
24年4月期	1,530 (2.1)	684 (△0.6)	409 (0.8)	408 (0.8)	3,780	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成24年4月期) 3,780円

3. 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)発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成23年10月期 | 107,977口 | 平成23年4月期 | 107,977口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成23年10月期 | 0口 | 平成23年4月期 | 0口 |

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、8ページの「平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)及び平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成23年7月26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23年7月26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(現株式会社大阪証券取引所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(以下「東京証券取引所」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)し、それにもなつて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いたしました。

本投資法人は、資産運用会社であるスタート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。)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います。賃貸住宅の投資においては、とりわけ、平均的な所得層の需要が高く、賃料相場の変動リスクが相対的に低いと考えられる中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開して行くことを基本方針としています。また、本投資法人は、スタート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、発行済投資口数は107,977口、総資産額は41,857百万円、出資総額は18,710百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所の事故等の影響により、生産及び輸出の減少や個人消費の低迷等、厳しい状況にありましたが、7-9月期には、サプライチェーンの復旧・進展や消費者マインドの改善等を受けて、想定以上のペースでの回復をみせました。しかし、それ以降は、薄型テレビ及び節電関連商品等の特需の一巡、世界経済の減速の顕在化、円高の急速な進行等により、生産・輸出・個人消費ともに回復ペースが鈍化し、実体経済は先行き不透明な状況で推移しました。

不動産売買・流通市場については、東日本大震災直後、取引が停滞しましたが、投資対象不動産への被害が限定的であったこと等により、東日本大震災による一時的な停滞を脱し、回復傾向に向かいました。しかしながら、経済の先行きに対する不透明感から、取引そのものは活性化するまでに至りませんでした。

賃貸住宅市場については、賃料水準を見ると、一部で前年並みの下落幅の地域があったものの、全国的には前年に比べ下落幅がやや縮小しました。本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」においては、東日本大震災による大きな影響はなく、当期を通じて比較的安定した需要が見られ、賃料水準については、前年に比べ下落幅が縮小し、安定的に推移しました。

(ハ) 運用実績

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。

リーシング業務の具体的な施策としては、前期に引き続き、各運用資産の入居者の入替わり時における空室期間の短縮化に注力しました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社(注)との間で緊密な連携を図り、入居者からの退去申入れ後、速やかに各エリアの不動産賃貸市場の動向に応じて賃料・募集条件の設定及び調整を実施し、新規入居者の募集を行うことで稼働率の維持・向上に努めました。また、市場競争力の向上を目的に一部の築年数の経過した物件については、事務所テナントの退去に伴い、周辺ニーズを検証の上、住居への用途変更を行い、結果として早期の入居と賃料収入の向上を実現しました。その他の施策としては、運用資産についての各種賃貸事業費用の見直し等を細部にわたって実施し、経費削減に努めました。

これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて概ね95%台で推移し、前期水準を若干下回ったものの、期末稼働率は96.2%と前期末の96.3%とほぼ同水準になりました。なお、期中の稼働率の低下により、営業収益は平成23年6月14日付「平成23年4月期決算短信」にて開示した予想(以下「予想」といいます。)に比べ22百万円の減収となりましたが、上記の経費削減効果が実り、営業利益は予想に比べ9百万円の増益となりました。

なお、東日本大震災による本投資法人の運用資産への被害は、日常修繕費用にて修復可能な軽微なものに留まり、当期の損益への影響はありませんでした。

(注) 本投資法人は、プロパティマネジメント業務を行う同業他社との比較等、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、スタートアメニティー株式会社プロパティマネジメント業務を委託しています。

(ニ) 資金調達の状況

当期は、平成23年5月24日に返済期限の到来した長期借入金6,700百万円の返済を目的として、当該借入金の調達金融機関に加え、新たな金融機関を招聘してリファイナンスを行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は6,200百万円、1年内返済予定の長期借入金は6,727百万円、長期借入金は7,187百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円で、期末総資産有利子負債比率は52.8%となりました。

(ホ) 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1,498百万円、営業利益688百万円、経常利益405百万円、当期純利益404百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は3,749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、東京電力福島第一原子力発電所の事故、それに伴う電力不足問題が解決していないことに加え、欧州債務危機の深刻化やアジア新興国経済の減速、円高の進行等の景気下振れリスクの懸念があり、引き続き動向を注視していく必要があると思われます。しかしながら、家計部門は力強さを欠くものの底堅く、住宅投資や設備投資、公共投資等の復興需要の本格化と相まって景気の緩やかな持ち直し傾向が持続していくものと期待されます。

不動産売買・流通市場については、東日本大震災による一時的な停滞から脱して落ち着きを増し、中でも収益が安定的な賃貸住宅の売買取引は活性化してきています。もっとも、世界経済の行方は依然、不透明な状況であり、引き続き市場の変化を注視しつつ、高利回り且つ優良な物件の取得機会を逸することのないように情報収集・分析を行います。

賃貸住宅市場については、東京都区部を中心に安定した需給状態の下で堅調な稼働率に下支えされ、賃料水準は底堅く推移するものと考えています。本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」における賃料水準についても、安定的に推移していくものと思われます。

b.外部成長戦略

本書の日付現在において、具体的な運用資産の取得の予定はありませんが、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。

c.内部成長戦略

当期に引き続き、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な業務連携を基盤に、以下のような施策により、運用資産の収益・稼働率の向上を図ります。

リーシング業務については、スタートアメニティー株式会社を通じて、スタートピタットハウス株式会社(注)に再委託していますが、同社の地域密着型の不動産営業店舗「ピタットハウス」の各店舗に蓄積されている、営業エリアの賃貸住宅市場の特性、競合物件の賃料水準及び入居状況等についての情報を活用して、各エリアの市場ニーズ・動向に即応したきめ細やかな運用に努めます。また、空室の賃料・募集条件について、緊密に協議・調整を行い、広告宣伝費用を有効に活用しながら、空室期間の短縮化を目指します。さらに、市場競争力の向上を目的とした設備の新設・交換、改修工事や事務所・店舗テナントの退去に際し、周辺ニーズを検証の上、住居への用途変更・区画分割等のリノベーション工事を機動的に実施し、より快適な居住環境を創造するとともに、賃料収入の向上を目指します。

その他の施策としては、運用資産の定期保守の水準は保持しつつ、清掃費用(ごみ収集費用等)、植栽剪定費用、修繕・定期保守コストの徹底した見直しにより経費削減を目指します。

入居者サービス向上の面では、物件の共用部清掃、集合ポストの整理、入居者の鍵遺失等のトラブル・苦情への24時間365日対応等、通常の管理サービスが高い質で行われることを徹底し、入居者の利便性・快適性の向上に努めます。

(注) 本投資法人は、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、リーシング業務をスタートピタットハウス株式会社に再委託しています。なお、選定プロセスにおいては、広範な店舗網、多様な情報媒体による募集体制、適切なコストレベル、またプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との効率的な業務連携によって稼働率・収益の向上を図ることが可能であること等から、本投資法人にとって有利となると判断し、スタートピタットハウス株式会社を選定しています。

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、返済期限の長期化・分散化を進め、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

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」に基づき、平成23年11月24日に期限を迎えたタームローンD(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及びオリックス銀行株式会社からの短期借入金6,200百万円)の返済に充当するために、以下のとおりタームローンGの借入(以下「本借入」といいます。)を行いました。本借入においては、タームローンDの既存の借入先に加えて株式会社東日本銀行の参加を得ることによって調達先の多様化とシェアの分散化を進め、財務状況をより安定的なものとすることを目指しました。

	タームローンG (期間1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、オリックス銀行株式会社、株式会社東日本銀行
借入金額	6,200百万円
借入実行日	平成23年11月24日
返済期日	平成24年11月22日
金利 (注1)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) + 0.60%
借入方法	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。)(注2)に基づき、平成23年11月21日付でタームローンGについて金銭消費貸借契約を締結しました。
元本返済方法 (注3)(注4)	期限一括返済
担保の有無 (注4)	有担保
保証の有無	無保証

(注1) ・利払日は、平成24年2月末日を初回として、以降5月、8月の各末日並びに元本返済期日(各当該日が営業日以外の場合はその前営業日)です。

・利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。

(注2) 詳細につきましては、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。

(注3) 上表の借入に関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が充足された場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前返済することがあります。

(注4) 本投資法人の財務状況によって、期限前返済や追加担保提供等の財務制限を受ける場合があります。

(ハ) 運用状況の見通し

平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)及び平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24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24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)及び平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	平成24年4月期 (平成23年11月1日 ～平成24年4月30日)	平成24年10月期 (平成24年5月1日 ～平成24年10月31日)
営業収益	1,530百万円	1,514百万円
営業利益	684百万円	667百万円
経常利益	409百万円	406百万円
当期純利益	408百万円	405百万円
1口当たり分配金	3,780円	3,750円
1口当たり利益超過分配金	- 円	- 円

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の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24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)及び平成24年10月期(平成24年5月1日～平成24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24年4月期:平成23年11月1日～平成24年4月30日(182日) 平成24年10月期:平成24年5月1日～平成24年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本書の日付現在保有している76物件の取得済資産(以下、「取得済資産」といいます。)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	<ul style="list-style-type: none"> 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"> 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。 管理業務費は平成24年4月期105百万円、平成24年10月期104百万円を見込んでいます。 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24年4月期43百万円、平成24年10月期45百万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。 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24年4月期85百万円、平成24年10月期86百万円を見込んでいます。 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24年4月期299百万円、平成24年10月期303百万円を見込んでいます。 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24年4月期182百万円、平成24年10月期181百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息として平成24年4月期169百万円、平成24年10月期169百万円を見込んでいます。 融資関連費用として平成24年4月期87百万円、平成24年10月期72百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の借入金残高20,078百万円について、約定返済を見込んで平成24年4月期末は20,041百万円、平成24年10月期末は20,036百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成24年10月期中に返済期限が到来する借入金(6,648百万円)について、全額を借換えることを前提としています。 本書の日付現在の投資法人債残高2,000百万円について、平成24年10月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年10月31日現在の発行済投資口数107,977口を前提としており、その後、平成24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"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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"> 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。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等
(1) 貸借対照表

		(単位:千円)	
		前 期	当 期
		(平成23年4月30日)	(平成23年10月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		866,136	989,037
信託現金及び信託預金	※1	1,054,635	1,057,721
営業未収入金		17,402	14,379
前払費用		122,712	111,677
繰延税金資産		20	20
その他		342	456
流動資産合計		2,061,250	2,173,293
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		20,430,684	20,509,714
減価償却累計額		△ 1,999,282	△ 2,263,998
信託建物(純額)	※1	18,431,401	18,245,715
信託構築物		805,348	808,286
減価償却累計額		△ 168,310	△ 192,400
信託構築物(純額)	※1	637,038	615,885
信託工具、器具及び備品		82,146	97,628
減価償却累計額		△ 19,014	△ 24,742
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	63,132	72,886
信託土地	※1	20,285,963	20,285,963
有形固定資産合計		39,417,536	39,220,451
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		410,124	410,124
長期前払費用		11,774	30,180
その他		3,922	4,558
投資その他の資産合計		435,820	454,862
固定資産合計		39,853,356	39,675,313
繰延資産			
投資法人債発行費		10,838	9,252
繰延資産合計		10,838	9,252
資産合計		41,925,446	41,857,859

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

(単位:千円)

		前 期 (平成23年4月30日)	当 期 (平成23年10月31日)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	※1	6,200,000	6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	6,845,300	6,727,750
営業未払金		27,065	42,697
未払金		101,522	104,166
未払費用		50,939	49,613
未払法人税等		982	988
未払消費税等		2,298	1,972
前受金		884	1,476
その他		954	65
流動負債合計		13,229,947	13,128,728
固定負債			
長期借入金	※1	7,141,350	7,187,500
投資法人債		2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金		436,108	425,814
固定負債合計		9,577,458	9,613,314
負債合計		22,807,405	22,742,043
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		18,710,915	18,710,915
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		407,125	404,901
剰余金合計		407,125	404,901
投資主資本合計		19,118,040	19,115,816
純資産合計	※2	19,118,040	19,115,816
負債純資産合計		41,925,446	41,857,859

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※	1,533,950	1,498,250
営業収益合計		1,533,950	1,498,250
営業費用			
貸貸事業費用	※	649,263	634,282
資産運用報酬		106,265	107,678
資産保管手数料		7,064	7,059
一般事務委託手数料		20,224	18,906
役員報酬		2,400	2,400
その他営業費用		40,782	39,352
営業費用合計		826,001	809,680
営業利益		707,948	688,570
営業外収益			
受取利息		182	186
受取保険金		2,426	7,738
未払分配金戻入		1,296	3,304
営業外収益合計		3,904	11,230
営業外費用			
支払利息		148,307	146,820
投資法人債利息		28,124	28,064
投資法人債発行費償却		1,586	1,586
融資関連費用		106,412	95,756
その他		19,302	21,698
営業外費用合計		303,732	293,925
経常利益		408,120	405,874
税引前当期純利益		408,120	405,874
法人税、住民税及び事業税		1,018	1,025
法人税等調整額		△ 2	△ 0
法人税等合計		1,016	1,024
当期純利益		407,103	404,849
前期繰越利益		21	52
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		407,125	404,901

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)	当 期 (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	18,710,915	18,710,915
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	※ 18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
当期首残高	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	407,125	404,901
剰余金合計		
当期首残高	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	407,125	404,901
投資主資本合計		
当期首残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816
純資産合計		
当期首残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	
	前期 〔 自平成22年11月1日 至平成23年4月30日 〕	当期 〔 自平成23年5月1日 至平成23年10月31日 〕
I 当期末処分利益	407,125,332円	404,901,262円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	407,073,290円 (3,770円)	404,805,773円 (3,749円)
III 次期繰越利益	52,042円	95,489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107,977口の整数倍の最大値となる407,073,290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107,977口の整数倍の最大値となる404,805,773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22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)	当期 (自 平成23年 5月 1日 至 平成23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	408,120	405,874
減価償却費	291,584	294,534
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 182	△ 186
支払利息	176,431	174,884
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 3,660	3,023
前払費用の増減額(△は増加)	△ 3,092	11,035
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 1,801	△ 326
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 13,273	15,631
未払金の増減額(△は減少)	△ 900	4,404
長期前払費用の増減額(△は増加)	35,008	△ 18,405
その他	1,834	△ 410
小計	891,655	891,645
利息の受取額	182	186
利息の支払額	△ 177,095	△ 176,211
法人税等の支払額	△ 956	△ 1,019
営業活動によるキャッシュ・フロー	713,786	714,601
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	△ 102,309	△ 97,449
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	30,034	31,435
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 33,223	△ 41,730
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 540	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 106,038	△ 108,379
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	6,200,000	-
短期借入金の返済による支出	△ 6,700,000	-
長期借入れによる収入	500,000	6,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 68,900	△ 6,771,400
分配金の支払額	△ 350,594	△ 408,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 419,494	△ 480,234
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	188,253	125,987
現金及び現金同等物の期首残高	1,732,518	1,920,771
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,920,771	2,046,759

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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 8～64年 信託構築物 10～45年 信託工具、器具及び備品 6～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
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、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。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスク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。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の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、固定資産については、税込処理によっています。

(8) 追加情報

1. 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準	当会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。
2. 固定資産税等の処理方法	従来、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したが、費用の期間配分をより適正に行うため、当期より、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し、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に変更しています。この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が14,411千円増加しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成23年4月30日)	当期 (平成23年10月31日)																																								
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,054,635</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">18,431,401</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">637,038</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">63,132</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">20,285,963</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">40,472,171</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,200,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,845,300</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,141,350</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">20,186,650</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,054,635	信託建物	18,431,401	信託構築物	637,038	信託工具、器具及び備品	63,132	信託土地	20,285,963	合計	40,472,171	短期借入金	6,200,000	1年内返済予定の長期借入金	6,845,300	長期借入金	7,141,350	合計	20,186,650	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,057,721</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">18,245,715</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">615,885</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">72,886</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">20,285,963</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">40,278,172</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,200,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,727,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,187,500</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">20,115,250</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,057,721	信託建物	18,245,715	信託構築物	615,885	信託工具、器具及び備品	72,886	信託土地	20,285,963	合計	40,278,172	短期借入金	6,200,000	1年内返済予定の長期借入金	6,727,750	長期借入金	7,187,500	合計	20,115,250
信託現金及び信託預金	1,054,635																																								
信託建物	18,431,401																																								
信託構築物	637,038																																								
信託工具、器具及び備品	63,132																																								
信託土地	20,285,963																																								
合計	40,472,171																																								
短期借入金	6,200,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	6,845,300																																								
長期借入金	7,141,350																																								
合計	20,186,650																																								
信託現金及び信託預金	1,057,721																																								
信託建物	18,245,715																																								
信託構築物	615,885																																								
信託工具、器具及び備品	72,886																																								
信託土地	20,285,963																																								
合計	40,278,172																																								
短期借入金	6,200,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	6,727,750																																								
長期借入金	7,187,500																																								
合計	20,115,250																																								
<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																								

(損益計算書に関する注記)

前期 〔自平成22年11月1日〕 〔至平成23年4月30日〕	当期 〔自平成23年5月1日〕 〔至平成23年10月31日〕
<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃貸料 1,354,754</p> <p> 共益費 62,377</p> <p> 駐車場収入 43,599</p> <p> 付帯収入 2,262</p> <p> その他賃料収入 70,957</p> <p> 不動産賃貸事業収益合計 1,533,950</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 管理業務費 102,335</p> <p> 修繕費 35,348</p> <p> 公租公課 90,235</p> <p> 信託報酬 28,685</p> <p> 水道光熱費 24,711</p> <p> 損害保険料 8,588</p> <p> 減価償却費 291,584</p> <p> その他賃貸事業費用 67,774</p> <p> 不動産賃貸事業費用合計 649,263</p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 884,686</p>	<p>※ 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <p>A.不動産賃貸事業収益</p> <p> 賃貸事業収入</p> <p> 賃貸料 1,330,337</p> <p> 共益費 61,465</p> <p> 駐車場収入 43,478</p> <p> 付帯収入 2,461</p> <p> その他賃料収入 60,507</p> <p> 不動産賃貸事業収益合計 1,498,250</p> <p>B.不動産賃貸事業費用</p> <p> 賃貸事業費用</p> <p> 管理業務費 102,638</p> <p> 修繕費 40,868</p> <p> 公租公課 85,360</p> <p> 信託報酬 28,685</p> <p> 水道光熱費 22,637</p> <p> 損害保険料 8,559</p> <p> 減価償却費 294,534</p> <p> その他賃貸事業費用 50,998</p> <p> 不動産賃貸事業費用合計 634,282</p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 863,967</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 〔自平成22年11月1日〕 〔至平成23年4月30日〕	当期 〔自平成23年5月1日〕 〔至平成23年10月31日〕
<p>※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p> 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p> 発行済投資口数 107,977口</p>	<p>※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数</p> <p> 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p> 発行済投資口数 107,977口</p>

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 〔自 平成22年11月 1日〕 〔至 平成23年 4月30日〕	当期 〔自 平成23年 5月 1日〕 〔至 平成23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 <div style="text-align: right;">(単位:千円) (平成23年4月30日現在)</div>	※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 <div style="text-align: right;">(単位:千円) (平成23年10月31日現在)</div>
現金及び預金 866,136	現金及び預金 989,037
信託現金及び信託預金 1,054,635	信託現金及び信託預金 1,057,721
現金及び現金同等物 1,920,771	現金及び現金同等物 2,046,759

(リース取引に関する注記)

前期 〔自 平成22年11月 1日〕 〔至 平成23年 4月30日〕	当期 〔自 平成23年 5月 1日〕 〔至 平成23年10月31日〕
オペレーティング・リース (借主側) <div style="text-align: right;">(単位:千円)</div>	オペレーティング・リース (借主側) <div style="text-align: right;">(単位:千円)</div>
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 66,432	1年以内リース料 67,044
1年超リース料 2,823,360	1年超リース料 2,815,848
合計 2,889,792	合計 2,882,892

(注) 上記の未経過リース料は、すべて(C-41)プロシード西新井における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)

前期(自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では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、借入及び投資法人債の発行により、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。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(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

借入金及び劣後投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、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、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することがあります。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(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23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、賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額436,108千円)は、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積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。

(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2)	866,136	866,136	-
(2) 信託現金及び信託預金(注2)	1,054,635	1,054,635	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注2)	410,124	152,783	△ 257,340
(4) 短期借入金(注3)	6,200,000	6,200,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注3)	6,845,300	6,845,300	-
(6) 長期借入金(注3)	7,141,350	7,141,350	-
(7) 投資法人債(注3)	2,000,000	2,000,000	-

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

預金及び信託預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(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、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金並びに(7)投資法人債

上記はいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2)金銭債権の貸借対照表日以後の償還予定額

(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	866,136	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,054,635	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	110	-	-	410,014

(注3)借入金、投資法人債の貸借対照表日以後の返済予定額

(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	6,200,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,845,300	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,658,850	482,500	-	-	-
投資法人債	-	-	-	2,000,000	-	-

当期(自平成23年5月1日至平成23年10月31日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では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、借入及び投資法人債の発行により、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。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(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

借入金及び劣後投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、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、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することがあります。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(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23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、賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額425,814千円)は、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積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。

(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2)	989,037	989,037	-
(2) 信託現金及び信託預金(注2)	1,057,721	1,057,721	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注2)	410,124	159,541	△ 250,582
(4) 短期借入金(注3)	6,200,000	6,200,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注3)	6,727,750	6,727,750	-
(6) 長期借入金(注3)	7,187,500	7,187,500	-
(7) 投資法人債(注3)	2,000,000	2,000,000	-

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

預金及び信託預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(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、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金並びに(7)投資法人債

上記はいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 金銭債権の貸借対照表日以後の償還予定額

(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	989,037	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,057,721	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	-	110	-	410,014

(注3) 借入金、投資法人債の貸借対照表日以後の返済予定額

(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	6,200,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,727,750	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,187,500	-	-	-	-
投資法人債	-	-	2,000,000	-	-	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自平成22年11月1日至平成23年4月30日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸マンションを保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成23年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
39,606,811	△189,275	39,417,536	36,149,910

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(291,584千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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平成23年4月期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

当期(自平成23年5月1日至平成23年10月31日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸マンションを保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成23年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
39,417,536	△197,084	39,220,451	36,382,730

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(294,534千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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平成23年10月期における損益につきましては、(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

(税効果会計に関する注記)

前期 〔自平成22年11月1日〕 〔至平成23年4月30日〕	当期 〔自平成23年5月1日〕 〔至平成23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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 (繰延税金資産の純額) 20	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延税金資産合計 20 (繰延税金資産の純額) 20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.23 その他 0.15 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.25	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 39.23 その他 0.15 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.25

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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	4,474,217	持株会社	被所有直接19.86%	投資法人債の引受先	投資法人債利息の支払(注)	28,124	投資法人債	2,000,000

(注) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

記載を省略しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
役員 及び その 近親者	平出 和也			本投資法人 執行役員 兼スタート アセット マネジメント 株式会社 代表取締役	-	スタートアセットマネジ メント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	106,265	未払金	61,610
						スタートアセットマネジ メント株式会社への機関 運営事務報酬の支払 (注1)	800	未払金	840

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

当期(自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

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	4,474,217	持株 会社	被所有 直接 19.86%	投資法人債 の引受先	投資法人債 利息の支払 (注)	28,064	投資 法人債	2,000,000

(注) 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に近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

記載を省略しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
役員 及び その 近親者	平出 和也			本投資法人 執行役員 兼スタート アセット マネジメント 株式会社 代表取締役	-	スタートアセットマネジ メント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	107,678	未払金	63,130
						スタートアセットマネジ メント株式会社への機関 運営事務報酬の支払 (注1)	350	未払金	367

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)		当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	
1口当たり純資産額	177,056円	1口当たり純資産額	177,036円
1口当たり当期純利益(注)	3,770円	1口当たり当期純利益(注)	3,749円
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。		同左	

(注)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22年11月1日 至平成23年4月30日)		当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	
当期純利益(千円)	407,103	当期純利益(千円)	404,849
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(千円)	407,103	普通投資口に係る当期純利益(千円)	404,849
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)

当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	
該当事項はありません。	

(開示の省略)

有価証券、デリバティブ取引、退職給付、資産除去債務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くないと考えられるため開示を省略しています。

(10) 発行済投資口数の増減

当期中の発行済投資口数の増減はありません。なお、当期までにおける発行済投資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	発行済投資口数(口)		出資総額(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	150,000,000	150,000,000	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000,000	4,254,000,000	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130,000	4,259,130,000	(注3)
平成18年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537,000	6,746,667,000	(注4)
平成18年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262,000	6,930,929,000	(注5)
平成18年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230,000	11,400,159,000	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900,000	11,574,059,000	(注7)
平成19年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856,000	18,710,915,000	(注8)

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社(平成21年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、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の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

当期における該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

平成23年6月30日付にて監査役松本明が退任し、平成23年7月1日付にて津組圭介が監査役に就任しています。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員については、最近の有価証券報告書(平成23年7月26日提出)をご参照ください。

5. 参考情報

(1) 投資状況

平成23年10月31日(第12期末)現在における本投資法人の投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	第11期 (平成23年4月30日)		第12期 (平成23年10月31日)	
			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	34,042,277	81.2	33,895,522	81.0
		政令指定都市	4,433,351	10.6	4,393,882	10.5
		地方主要都市	941,907	2.2	931,046	2.2
小計			39,417,536	94.0	39,220,451	93.7
預金・その他の資産			2,507,909	6.0	2,637,408	6.3
資産総額計			41,925,446	100.0	41,857,859	100.0

	第11期 (平成23年4月30日)		第12期 (平成23年10月31日)	
	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)	22,807,405	54.4	22,742,043	54.3
純資産総額(注3)	19,118,040	45.6	19,115,816	45.7

(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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

(2) 投資資産

平成23年10月31日(第12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

物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.81	1,079,785	1,041,000
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.69	621,253	693,500
C-3	プロシード葛西	688,700	1.80	658,098	620,000
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.45	568,070	493,000
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.57	604,254	634,000
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.10	451,583	424,100
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.79	344,579	273,300
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.68	275,160	262,900
C-9	プロシード行徳	315,600	0.82	320,153	276,600
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.73	295,626	240,400
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.75	290,460	255,700
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.58	221,550	233,000
C-13	プロシード東川口	206,500	0.54	205,942	178,000
C-14	プロシード船堀	226,100	0.59	230,388	194,000
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.44	181,956	188,000
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.23	86,783	88,030
C-17	プロシード松濤	937,400	2.45	931,683	806,700
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.30	502,492	386,900
C-19	プロシード浦安	431,400	1.13	492,286	448,000
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.21	499,468	485,000
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	1.00	393,044	378,000
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.89	348,164	341,000

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.06	786,360	660,500
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.02	773,109	681,100
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.89	339,711	344,600
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.22	482,873	385,000
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.19	470,117	424,000
C-28	プロシード両国	443,900	1.16	458,059	424,400
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.01	1,520,769	1,372,000
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.67	663,583	602,000
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.89	372,960	316,000
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.58	271,756	224,700
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.94	802,924	701,000
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.72	316,370	236,000
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.74	306,719	239,000
C-36	プロシード大井町	944,000	2.47	1,012,590	884,000
C-37	プロシード十条	533,000	1.39	586,789	485,000
C-38	プロシード白楽	241,000	0.63	276,307	174,000
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.66	692,282	592,000
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.80	308,457	275,300
C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.51	4,772,052	5,742,000
C-42	プロシード調布	460,500	1.20	463,565	464,200
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.41	173,236	139,000
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.98	1,202,589	1,090,000
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.70	286,777	236,000
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.76	309,649	259,000
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.25	554,545	448,000
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.91	752,231	636,000
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.80	707,362	542,000
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.86	331,621	316,000
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.39	553,418	499,000
C-52	プロシード西川口	881,000	2.30	970,798	677,000
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.44	630,522	456,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.93	380,689	298,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.61	251,845	174,000
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.38	941,688	919,000
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.40	568,393	551,000
G-1	プロシード本通	386,000	1.01	387,774	430,600
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.61	251,919	260,300
G-3	プロシード琴似	204,900	0.54	223,808	218,800
G-4	プロシード元町	148,700	0.39	145,248	188,600
G-5	プロシード元町2	85,500	0.22	85,753	113,300
G-6	プロシード箱崎宮II	85,000	0.22	88,250	90,600
G-7	プロシード箱崎宮I	81,300	0.21	84,327	80,700
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.05	379,319	379,400
G-9	プロシード大橋	208,500	0.54	214,708	204,000
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.39	154,856	216,000
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.72	266,935	199,200
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.14	61,794	50,200
G-13	プロシード新栄	792,500	2.07	785,857	746,100

物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
G-14	プロシード千代田	309,300	0.81	311,674	288,000
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.18	468,648	366,000
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.18	483,005	287,000
R-1	プロシード松山	77,900	0.20	112,490	83,000
R-2	プロシード水戸	383,700	1.00	384,822	368,000
R-3	プロシード水戸2	416,900	1.09	433,733	405,000
合計		38,295,800	100.00	39,220,451	36,382,730

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

(注2)「投資比率」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、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注3)「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) 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 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(41)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西 五丁目	所有権	所有権	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	東京都世田谷区三軒茶屋 二丁目	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F・ B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町 三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西 六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西 二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東 一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀 五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西 五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木 三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見 一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島 二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市緑が丘 二丁目	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	千葉県八千代市緑が丘 二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形 四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台 三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・ B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注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	東京都中野区弥生町 二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸 九丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場 三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内 三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南 五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井 五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F・ B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区 白楽南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区 小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡 五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町 一丁目	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	291(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間 一丁目	所有権	所有権	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	東京都府中市分梅町 五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	平成1年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉 四丁目	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区上祖師谷 二丁目	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀 三丁目	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成1年2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区中里一丁目	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F・B1F	平成3年3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区篠崎町七丁目	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	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年5月8日	38(6)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中種区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年3月21日	50(8)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市榑味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年3月11日	36(25)
合計					54,992.84	114,700.08	-	-	2,869 (673)

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

(注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、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407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に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成23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23年10月31日(第12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 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	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	1,041,000	908,200	1,047,000	6.5	1,041,000	6.2	6.8
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	693,500	420,000	706,200	5.9	693,500	5.6	6.1
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	620,000	464,600	623,000	5.9	620,000	5.6	6.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	493,000	462,300	504,900	5.4	493,000	5.1	5.6
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	634,000	593,800	639,800	6.3	634,000	6.0	6.5
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	424,100	311,300	423,700	7.0	424,100	6.7	7.3
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	273,300	337,100	276,300	6.6	273,300	6.3	6.8
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	262,900	221,800	257,800	7.5	262,900	7.2	7.8
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	276,600	254,200	276,100	6.9	276,600	6.6	7.2
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	240,400	206,100	241,500	7.2	240,400	6.9	7.5
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	255,700	215,200	256,200	6.8	255,700	6.5	7.1
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	233,000	256,000	233,000	6.5	233,000	6.2	6.6
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	178,000	248,000	177,000	6.6	178,000	6.3	6.7
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	194,000	178,000	195,000	5.8	193,000	5.5	5.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	188,000	238,000	189,000	6.5	187,000	6.3	6.6
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	88,030	114,500	88,050	7.6	88,030	7.3	7.9
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	806,700	512,300	820,700	5.3	806,700	5.0	5.5

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	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-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	386,900	338,500	395,300	5.3	386,900	5.0	5.5
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	448,000	460,000	446,000	6.3	449,000	6.0	6.4
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	485,000	432,000	487,000	6.0	484,000	5.7	6.1
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	378,000	604,000	379,000	6.6	377,000	6.3	6.7
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	341,000	551,000	340,000	6.6	342,000	6.3	6.7
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	660,500	414,500	668,700	5.2	660,500	4.9	5.4
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	681,100	552,400	681,100	5.4	681,100	5.1	5.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	344,600	246,700	307,400	5.8	344,600	5.5	6.0
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	385,000	282,000	386,000	5.3	384,000	5.0	5.4
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	424,000	388,000	427,000	5.6	423,000	5.4	5.7
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	424,400	296,900	429,100	5.8	424,400	5.5	6.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,372,000	822,000	1,386,000	5.2	1,366,000	5.0	5.3
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	602,000	390,000	591,000	5.5	606,000	5.2	5.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	316,000	228,000	319,000	5.7	314,000	5.4	5.8
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	224,700	122,400	208,100	5.8	224,700	5.5	6.0
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	701,000	395,000	693,000	5.5	704,000	5.2	5.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	236,000	138,000	233,000	5.6	237,000	5.3	5.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	239,000	196,000	231,000	5.7	242,000	5.4	5.8
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	884,000	596,000	895,000	5.1	879,000	4.8	5.2
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	485,000	327,000	489,000	5.7	483,000	5.4	5.8
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	174,000	169,000	169,000	6.3	176,000	6.0	6.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	592,000	292,000	598,000	5.4	589,000	5.1	5.5
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	275,300	229,100	279,300	6.1	275,300	5.8	6.4
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	5,742,000	4,179,000	5,895,000 (注4)	5.9 (注4)	5,742,000	5.6	6.1
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	464,200	394,200	477,700	5.5	464,200	5.2	5.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	139,000	150,000	140,000	6.5	139,000	6.3	6.6
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,090,000	990,000	1,098,000	5.9	1,086,000	5.7	6.0
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	236,000	217,000	232,000	5.8	238,000	5.5	5.9
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	259,000	185,000	260,000	5.9	258,000	5.7	6.0

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	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-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	448,000	363,000	445,000	5.8	449,000	5.5	5.9
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	636,000	443,000	644,000	5.8	627,000	5.5	6.1
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	542,000	411,000	549,000	5.8	534,000	5.5	6.1
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	316,000	281,000	320,000	5.6	314,000	5.3	5.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	499,000	289,000	501,000	5.8	498,000	5.5	5.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	677,000	409,000	682,000	6.0	675,000	5.8	6.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	456,000	392,000	459,000	6.1	455,000	5.9	6.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	298,000	221,000	300,000	6.2	297,000	6.0	6.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	174,000	216,000	175,000	6.4	173,000	6.2	6.5
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	919,000	791,000	917,000	5.7	920,000	5.4	5.8
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	551,000	418,000	558,000	5.8	544,000	5.5	6.1
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	430,600	366,300	387,700	7.1	430,600	6.8	7.4
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	260,300	209,500	242,900	6.8	260,300	6.5	7.1
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	218,800	240,900	214,800	7.1	218,800	6.8	7.4
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	188,600	158,800	172,900	6.9	188,600	6.6	7.2
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	113,300	104,000	113,400	7.1	113,300	6.8	7.4
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	90,600	83,400	90,700	7.3	90,400	6.8	7.6
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	80,700	86,300	80,900	7.3	80,400	6.8	7.6
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	379,400	382,100	384,400	6.4	379,400	6.1	6.7
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	204,000	322,000	206,000	7.0	202,000	6.7	7.3
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	216,000	254,000	218,000	7.3	214,000	7.0	7.6
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	199,200	241,600	205,300	6.2	199,200	5.9	6.5
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	50,200	66,500	51,700	7.0	49,500	6.7	7.2
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	746,100	634,800	752,300	6.2	746,100	5.9	6.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	288,000	273,100	290,900	6.2	288,000	5.9	6.5
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	366,000	359,000	368,000	6.5	363,000	6.1	6.8
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	287,000	276,000	291,000	6.5	283,000	6.2	6.8
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	83,000	133,000	84,100	7.6	81,900	7.3	7.9
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	368,000	316,000	365,000	7.0	369,000	6.8	7.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	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 (%)
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	405,000	387,000	401,000	7.0	407,000	6.8	7.1
合計			36,382,730	29,655,400	36,566,950	-	36,330,430	-	-

(注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の『投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)』及び『資産の流動化に関する法律(資産流動化法)』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について(以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF法(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。)による価格を標準とし、直接還元法(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。)による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り(所謂「キャップレート」)」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。

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

(注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、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あるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」(純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法)を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

(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前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー、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、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	20 (注5)	0	72,620	15.7
C-2	プロシード東陽町	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	14,310	14.3
C-3	プロシード葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	13,835	13.9
C-4	プロシード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	50 (注5)	900	22,140	14.5
C-5	プロシード瑞江	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	23,175	14.3
C-6	プロシード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	80 (注5)	420	17,760	16.5
C-7	プロシード南葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	6,830	16,290	16.3
C-8	プロシードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	130	15,240	12.2
C-9	プロシード行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	1,020	21,400	14.5
C-10	プロシード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	30 (注5)	5,620	12,090	12.5
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	17,445	16.7

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-12	プロシード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	50 (注5)	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	320	18,960	14.8
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100 (注5)	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	9.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	12.7
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	5,120	13.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	2,900	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	720	13,900	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	12.9
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	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	11,800	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,420	12.1
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21年10月26日	0	0	18,080	10.1
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	9.7
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	13.0
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21年10月26日	0	0	20,190	14.6
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	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,680	18.5
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21年10月26日	0	0	10,750	14.2
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	8.7

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-41	プロシード西新井(注6)	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	40,660	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	0	3,070	13.8
C-43	プロシードTX六町	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	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	200 (注5)	2,700	35,400	(A) 13.5 (B) 12.0
C-45	プロシード大泉学園	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	9.4
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	11.9
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	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	11,000	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	10,410	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	4,830	12.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社オー・ディー・ビー	平成19年10月9日	0	0	13,200	13.1
C-52	プロシード西川口	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	14.3
C-53	プロシード弘明寺	株式会社オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	0	3,500	44,500	18.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	0	3,000	24,700	13.8
C-55	プロシード相模大塚	株式会社オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	0	1,300	19,800	19.4
C-56	プロシード篠崎2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,880	4.6
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	12.7
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	12.6
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	13.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	11.7
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	14.0
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	12.1
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	1.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	5,670	11,570	10.4

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
G-13	プロシード新栄	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	14,010	5.6
G-14	プロシード千代田	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	60	5,870	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	5,070	0.7
G-16	プロシード大濠公園	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	430 (注5)	750	16,700	1.8
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	2,080	10,350	13.0
R-2	プロシード水戸	前田建設工業株式会社	平成19年10月9日	0	0	5,120	9.7
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,400	10.3
(ポートフォリオ PML)							7.1 (注8)

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

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

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

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

(注5) 緊急修繕費が見込まれている物件については、本書の日付現在、すべて修繕工事は完了しています。

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

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

(注8) (ポートフォリオPML)には、(C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トロワ、(R-3)プロシード水戸2を除く73物件のPMLを記載しています。

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収益状況は、以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> ・平成23年5月1日以降、平成23年10月31日(第12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、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入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集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。

物件番号	C-1	C-2	C-3
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
(A)賃貸事業収入	46,214	23,151	25,400
賃貸料収入	43,866	22,949	25,200
その他収入	2,348	202	199
(B)賃貸事業費用	8,358	2,579	5,342
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	2,098	104	1,566
公租公課	2,774	1,393	1,476
水道光熱費	371	-	351
修繕費	761	430	148
定期保守代金	1,048	119	1,229
保険料	260	118	138
仲介手数料及び広告費	126	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	518	13	30
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	37,855	20,572	20,057
(D)減価償却費	6,450	4,334	5,034
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	31,404	16,238	15,022
(F)資本的支出	210	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	37,645	20,572	20,057

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-4	C-5	C-6
物件名	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江	プロシード船橋宮本
(A)貸貸事業収入	17,198	26,982	22,090
貸貸料収入	16,686	25,937	19,601
その他収入	512	1,044	2,489
(B)貸貸事業費用	4,863	6,203	5,871
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	828	1,219	926
公租公課	934	2,081	1,272
水道光熱費	533	420	743
修繕費	763	718	1,396
定期保守代金	1,002	840	639
保険料	142	215	149
仲介手数料及び広告費	-	-	74
信託報酬	365	400	400
その他貸貸事業費用	293	307	269
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	12,334	20,778	16,218
(D)減価償却費	1,898	2,869	3,201
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	10,436	17,909	13,017
(F)資本的支出	4,409	2,196	817
(G)NCF=(C)-(F)	7,925	18,582	15,400

物件番号	C-7	C-8	C-9
物件名	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
(A)貸貸事業収入	11,948	14,954	12,686
貸貸料収入	11,056	14,444	12,539
その他収入	891	509	147
(B)貸貸事業費用	4,443	4,061	2,452
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	517	666	604
公租公課	1,173	874	798
水道光熱費	376	181	138
修繕費	745	841	61
定期保守代金	859	692	250
保険料	111	105	87
仲介手数料及び広告費	115	46	-
信託報酬	400	400	400
その他貸貸事業費用	146	254	113
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	7,504	10,892	10,234
(D)減価償却費	2,213	1,735	1,252
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	5,291	9,156	8,981
(F)資本的支出	720	691	152
(G)NCF=(C)-(F)	6,784	10,200	10,081

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-10	C-11	C-12
物件名	プロシード幕張本郷	プロシード南行徳	プロシード幕張本郷2
(A)賃貸事業収入	11,892	13,604	10,756
賃貸料収入	11,060	12,452	10,243
その他収入	831	1,152	513
(B)賃貸事業費用	3,841	3,047	2,971
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	523	595	489
公租公課	708	802	784
水道光熱費	789	169	120
修繕費	695	316	518
定期保守代金	397	368	389
保険料	80	92	109
仲介手数料及び広告費	100	74	-
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	180	229	160
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	8,050	10,557	7,784
(D)減価償却費	1,498	1,205	1,141
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,552	9,351	6,643
(F)資本的支出	-	1,640	234
(G)NCF=(C)-(F)	8,050	8,916	7,550

物件番号	C-13	C-14	C-15
物件名	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	9,399	8,836	7,663
賃貸料収入	8,942	8,076	7,464
その他収入	457	760	199
(B)賃貸事業費用	2,689	3,412	3,135
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	419	378	358
公租公課	727	413	610
水道光熱費	203	1,201	114
修繕費	174	493	1,337
定期保守代金	475	318	174
保険料	68	45	84
仲介手数料及び広告費	46	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	175	161	56
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	6,709	5,424	4,527
(D)減価償却費	1,042	824	1,142
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	5,667	4,600	3,385
(F)資本的支出	570	653	1,208
(G)NCF=(C)-(F)	6,139	4,771	3,318

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-16	C-17	C-18
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
(A)貸貸事業収入	5,398	26,372	13,399
賃貸料収入	5,160	24,875	12,450
その他収入	238	1,496	948
(B)貸貸事業費用	1,422	5,210	3,109
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	247	1,168	568
公租公課	304	1,094	670
水道光熱費	37	357	145
修繕費	95	782	342
定期保守代金	148	1,186	738
保険料	53	97	41
仲介手数料及び広告費	-	94	-
信託報酬	400	365	365
その他貸貸事業費用	135	64	236
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	3,975	21,161	10,289
(D)減価償却費	596	3,471	1,290
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	3,379	17,690	8,999
(F)資本的支出	-	147	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,975	21,014	10,289

物件番号	C-19	C-20	C-21
物件名	プロシード浦安	プロシード新小岩	プロシード八千代緑ヶ丘 I
(A)貸貸事業収入	19,158	21,722	17,967
賃貸料収入	17,486	19,991	16,991
その他収入	1,671	1,730	976
(B)貸貸事業費用	6,109	5,764	5,040
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	865	969	820
公租公課	1,553	1,276	1,408
水道光熱費	306	378	198
修繕費	1,462	870	1,190
定期保守代金	1,010	1,230	599
保険料	154	143	125
仲介手数料及び広告費	-	-	99
信託報酬	365	365	365
その他貸貸事業費用	391	530	234
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	13,048	15,957	12,926
(D)減価償却費	2,738	2,034	1,801
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	10,309	13,922	11,125
(F)資本的支出	8,592	2,031	1,037
(G)NCF=(C)-(F)	4,455	13,926	11,889

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-22	C-23	C-24
物件名	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
(A)賃貸事業収入	16,304	21,515	21,498
賃貸料収入	15,308	20,655	21,456
その他収入	995	860	42
(B)賃貸事業費用	4,485	4,173	1,762
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	736	976	-
公租公課	1,283	920	1,120
水道光熱費	101	177	-
修繕費	977	282	65
定期保守代金	557	1,099	72
保険料	111	83	84
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	351	267	19
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	11,818	17,342	19,735
(D)減価償却費	1,528	2,638	3,695
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,289	14,703	16,039
(F)資本的支出	641	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	11,177	17,342	19,735

物件番号	C-25	C-26	C-27
物件名	プロシード本所吾妻橋	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前
(A)賃貸事業収入	11,322	12,244	13,834
賃貸料収入	11,322	12,192	13,788
その他収入	-	52	46
(B)賃貸事業費用	1,101	1,278	1,264
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	622	499	751
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	13	-
定期保守代金	-	288	-
保険料	59	58	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	19	19
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,220	10,965	12,569
(D)減価償却費	2,534	1,923	2,515
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,686	9,041	10,054
(F)資本的支出	-	245	-
(G)NCF=(C)-(F)	10,220	10,720	12,569

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-28	C-29	C-30
物件名	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	14,855	40,937	20,018
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956
その他収入	125	-	62
(B)賃貸事業費用	1,354	4,441	1,498
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	858	2,008	867
水道光熱費	-	-	-
修繕費	5	-	219
定期保守代金	-	-	-
保険料	71	70	86
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	312
その他賃貸事業費用	20	1,962	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	13,501	36,495	18,519
(D)減価償却費	2,674	6,158	1,932
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,826	30,337	16,586
(F)資本的支出	-	-	882
(G)NCF=(C)-(F)	13,501	36,495	17,636

物件番号	C-31	C-32	C-33
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
(A)賃貸事業収入	10,962	7,631	23,139
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112
その他収入	0	11	27
(B)賃貸事業費用	1,174	1,032	1,415
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	721	246	795
水道光熱費	-	-	-
修繕費	58	435	195
定期保守代金	-	-	-
保険料	68	24	98
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,787	6,598	21,724
(D)減価償却費	1,917	1,231	2,577
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,870	5,366	19,147
(F)資本的支出	541	1,392	415
(G)NCF=(C)-(F)	9,246	5,206	21,308

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-34	C-35	C-36
物件名	プロシード高円寺南	プロシード蓮根	プロシード大井町
(A)賃貸事業収入	8,298	9,361	25,170
賃貸料収入	8,298	9,342	25,170
その他収入	-	19	-
(B)賃貸事業費用	2,992	1,050	2,986
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	287	505	1,448
水道光熱費	-	-	-
修繕費	2,345	163	1,091
定期保守代金	-	-	-
保険料	32	55	120
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	5,305	8,311	22,183
(D)減価償却費	648	1,209	3,760
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	4,656	7,101	18,423
(F)資本的支出	21,686	262	231
(G)NCF=(C)-(F)	△ 16,381	8,048	21,952

物件番号	C-37	C-38	C-39
物件名	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子
(A)賃貸事業収入	16,533	8,673	17,511
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436
その他収入	171	27	75
(B)賃貸事業費用	4,147	1,048	1,260
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	915	552	736
水道光熱費	-	-	-
修繕費	2,763	131	41
定期保守代金	-	-	84
保険料	100	39	74
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	55	12	12
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	12,386	7,625	16,251
(D)減価償却費	2,079	1,259	1,907
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,306	6,365	14,343
(F)資本的支出	29,561	449	375
(G)NCF=(C)-(F)	△ 17,175	7,175	15,876

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-40	C-41	C-42
物件名	プロシード本八幡	プロシード西新井	プロシード調布
(A)貸貸事業収入	11,044	291,713	16,724
賃貸料収入	10,486	277,631	15,618
その他収入	558	14,081	1,105
(B)貸貸事業費用	2,965	90,906	3,922
賃借料	-	33,522	99
物件管理委託費	487	13,029	721
公租公課	670	12,879	937
水道光熱費	127	5,998	204
修繕費	417	5,798	366
定期保守代金	654	16,571	864
保険料	84	1,658	83
仲介手数料及び広告費	-	293	-
信託報酬	400	400	400
その他貸貸事業費用	122	755	245
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	8,079	200,806	12,802
(D)減価償却費	3,785	93,153	3,616
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	4,293	107,653	9,185
(F)資本的支出	989	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,090	200,806	12,802

物件番号	C-43	C-44	C-45
物件名	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)貸貸事業収入	6,617	41,688	9,472
賃貸料収入	6,173	38,927	8,778
その他収入	443	2,761	694
(B)貸貸事業費用	2,010	9,301	2,224
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	234	1,524	328
公租公課	399	2,299	413
水道光熱費	124	367	157
修繕費	379	1,868	243
定期保守代金	327	2,200	568
保険料	41	225	46
仲介手数料及び広告費	104	43	-
信託報酬	350	350	350
その他貸貸事業費用	49	422	116
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	4,606	32,387	7,248
(D)減価償却費	675	4,895	775
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	3,931	27,492	6,472
(F)資本的支出	1,483	3,618	100
(G)NCF=(C)-(F)	3,123	28,769	7,148

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-46	C-47	C-48
物件名	プロシード千歳烏山	プロシード三鷹	プロシード柏エスト
(A)貸貸事業収入	10,024	16,266	22,316
賃貸料収入	9,742	16,128	21,325
その他収入	282	138	990
(B)貸貸事業費用	2,082	2,196	4,222
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	371	645	591
公租公課	326	829	1,362
水道光熱費	148	-	329
修繕費	244	279	331
定期保守代金	539	-	883
保険料	42	80	108
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	350	350	350
その他貸貸事業費用	59	13	266
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	7,942	14,069	18,094
(D)減価償却費	538	2,161	4,666
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	7,404	11,908	13,427
(F)資本的支出	-	201	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,942	13,868	18,094

物件番号	C-49	C-50	C-51
物件名	プロシード柏ノール	プロシード行徳駅前	プロシード船橋本町
(A)貸貸事業収入	20,898	11,823	18,952
賃貸料収入	19,889	10,820	18,377
その他収入	1,009	1,003	575
(B)貸貸事業費用	4,514	3,110	3,215
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	542	507	505
公租公課	1,460	674	1,080
水道光熱費	377	145	145
修繕費	317	278	133
定期保守代金	914	720	663
保険料	113	70	80
仲介手数料及び広告費	64	72	71
信託報酬	350	400	400
その他貸貸事業費用	375	241	135
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	16,384	8,713	15,737
(D)減価償却費	5,013	3,381	3,552
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	11,370	5,331	12,184
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,384	8,713	15,737

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	C-52	C-53	C-54
物件名	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰
(A)賃貸事業収入	29,822	21,581	13,188
賃貸料収入	26,971	19,607	12,451
その他収入	2,851	1,973	736
(B)賃貸事業費用	7,939	6,328	4,149
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	990	755	466
公租公課	1,697	1,066	804
水道光熱費	1,805	1,901	262
修繕費	915	773	1,177
定期保守代金	1,687	1,087	841
保険料	159	118	81
仲介手数料及び広告費	-	63	10
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	334	212	157
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	21,883	15,253	9,038
(D)減価償却費	4,192	4,445	1,807
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	17,690	10,807	7,231
(F)資本的支出	1,611	2,673	2,846
(G)NCF=(C)-(F)	20,271	12,579	6,192

物件番号	C-55	C-56	C-57
物件名	プロシード相模大塚	プロシード篠崎2	プロシード柏トロワ
(A)賃貸事業収入	9,122	28,168	20,990
賃貸料収入	8,741	27,590	19,108
その他収入	380	578	1,881
(B)賃貸事業費用	2,638	4,214	4,340
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	335	782	890
公租公課	588	760	1,304
水道光熱費	191	-	141
修繕費	186	306	193
定期保守代金	834	-	781
保険料	71	72	105
仲介手数料及び広告費	-	80	-
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	80	1,863	573
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	6,483	23,954	16,649
(D)減価償却費	1,451	8,816	5,604
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	5,031	15,137	11,044
(F)資本的支出	228	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,255	23,954	16,649

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	G-1	G-2	G-3
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
(A)貸貸事業収入	20,131	11,346	10,830
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814
その他収入	163	-	15
(B)貸貸事業費用	2,628	1,692	1,872
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	1,734	868	1,058
水道光熱費	-	-	-
修繕費	128	136	157
定期保守代金	180	180	180
保険料	173	94	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	365
その他貸貸事業費用	13	13	19
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	17,502	9,654	8,958
(D)減価償却費	3,264	2,104	1,807
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	14,237	7,549	7,150
(F)資本的支出	147	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	17,355	9,654	8,958

物件番号	G-4	G-5	G-6
物件名	プロシード元町	プロシード元町2	プロシード箱崎宮Ⅱ
(A)貸貸事業収入	8,925	5,341	4,213
賃貸料収入	8,910	5,320	4,187
その他収入	14	20	26
(B)貸貸事業費用	1,485	1,183	891
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	886	570	292
水道光熱費	-	-	-
修繕費	106	155	160
定期保守代金	-	-	-
保険料	79	44	26
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他貸貸事業費用	13	13	12
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	7,440	4,158	3,322
(D)減価償却費	1,291	657	762
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	6,148	3,500	2,559
(F)資本的支出	496	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,943	4,158	3,322

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	G-7	G-8	G-9
物件名	プロシード箱崎宮 I	プロシード太閤通	プロシード大橋
(A)賃貸事業収入	3,924	17,219	9,661
賃貸料収入	3,923	16,325	9,659
その他収入	1	893	1
(B)賃貸事業費用	796	4,011	1,570
賃借料	-	62	-
物件管理委託費	-	741	-
公租公課	278	1,162	904
水道光熱費	-	288	-
修繕費	79	270	190
定期保守代金	-	979	-
保険料	26	121	90
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	12	19	19
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,127	13,207	8,090
(D)減価償却費	672	4,872	1,691
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,455	8,335	6,399
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,127	13,207	8,090

物件番号	G-10	G-11	G-12
物件名	プロシード那珂川	プロシード穂波町	プロシード東大畑
(A)賃貸事業収入	10,142	7,314	3,258
賃貸料収入	10,142	6,322	3,258
その他収入	-	991	-
(B)賃貸事業費用	1,537	1,915	1,389
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	294	150
公租公課	812	429	300
水道光熱費	-	81	79
修繕費	73	408	-
定期保守代金	180	240	391
保険料	85	51	27
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	21	44	39
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	8,604	5,399	1,868
(D)減価償却費	1,215	2,511	478
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,389	2,887	1,389
(F)資本的支出	509	-	432
(G)NCF=(C)-(F)	8,095	5,399	1,435

物件番号	G-13	G-14	G-15
物件名	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	30,137	13,529	17,395
賃貸料収入	27,532	12,992	17,051
その他収入	2,604	536	343
(B)賃貸事業費用	7,644	4,276	4,343
賃借料	411	698	-
物件管理委託費	1,352	593	806
公租公課	2,426	1,135	1,385
水道光熱費	536	182	174
修繕費	647	172	189
定期保守代金	1,469	892	1,168
保険料	182	84	85
仲介手数料及び広告費	77	69	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	140	47	133
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	22,492	9,252	13,051
(D)減価償却費	8,811	3,653	4,748
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,681	5,599	8,303
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	22,492	9,252	13,051

物件番号	G-16
物件名	プロシード大濠公園
(A)賃貸事業収入	14,654
賃貸料収入	14,375
その他収入	278
(B)賃貸事業費用	4,193
賃借料	-
物件管理委託費	685
公租公課	937
水道光熱費	753
修繕費	173
定期保守代金	798
保険料	69
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	750
その他賃貸事業費用	25
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,461
(D)減価償却費	2,510
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,950
(F)資本的支出	-
(G)NCF=(C)-(F)	10,461

物件番号	R-1	R-2	R-3
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
(A)貸貸事業収入	5,336	18,130	19,731
賃貸料収入	5,005	17,054	17,947
その他収入	331	1,076	1,783
(B)貸貸事業費用	1,729	4,121	3,780
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	232	801	911
公租公課	324	1,062	965
水道光熱費	366	156	170
修繕費	111	364	195
定期保守代金	237	970	881
保険料	43	89	89
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	350
その他貸貸事業費用	14	276	216
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	3,607	14,009	15,951
(D)減価償却費	866	4,800	5,304
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	2,741	9,209	10,646
(F)資本的支出	110	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,497	14,009	15,951

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、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)	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
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ (千葉県八千代市)	外装・オートロック新設工事	自 平成24年 1月 至 平成24年 3月	32,550	—	—
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ (千葉県八千代市)	外装・オートロック新設工事	自 平成24年 1月 至 平成24年 3月	30,450	—	—
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 9月 至 平成23年12月	28,350	—	—
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成24年 1月 至 平成24年 2月	22,050	—	—
プロシード大橋 (福岡県福岡市)	外装リフレッシュ工事	自 平成24年 2月 至 平成24年 4月	21,000	—	—
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年10月 至 平成23年12月	14,700	—	—
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	4階一部リノベーション工事	自 平成23年 9月 至 平成23年11月	6,300	—	—

(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12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97,449千円であり、当期費用に区分された修繕費40,868千円と合わせて138,318千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在)	目的	実施期間	支出総額(千円) (注)
プロシード十条 (東京都北区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年5月 至 平成23年8月	28,419
プロシード高円寺南 (東京都杉並区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年5月 至 平成23年7月	21,686
プロシード浦安 (千葉県浦安市)	1階一部リノベーション工事	自 平成23年7月 至 平成23年9月	7,518
その他			39,824
合 計			97,449

(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、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、以下のとおり積立てています。

(単位:千円)

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
当期首積立金残高	56,615	52,958	103	30,247	97,452
当期積立額	25,009	72,810	118,658	130,522	70,359
当期積立金取崩額	28,666	125,665	88,515	63,316	63,683
次期繰越額	52,958	103	30,247	97,452	104,128

(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23年10月31日(第12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

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 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,165.30	50	48	79,875	13,559	パス・スルー
C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,222.12	57	56	49,887	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	913.92	9	8	31,272	6,283	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,929.26	28	26	47,076	10,681	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,559.13	33	30	38,977	17,379	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	974.38	16	15	24,171	3,518	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,282.78	43	41	27,228	2,660	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,516	3,848	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	24,036	2,342	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	779.81	26	24	22,470	4,596	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	19,692	3,065	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	585.11	30	27	16,752	1,592	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	419.58	24	21	15,444	1,830	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	688.44	15	12	13,116	2,111	パス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,032	1,350	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	870.09	40	39	49,980	2,773	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	486.24	26	24	26,400	1,529	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	37,884	5,835	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,531.54	27	25	39,513	5,747	パス・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	32,997	5,480	パス・スルー
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	1,605.12	1,471.36	24	22	28,456	5,494	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	42,000	2,905	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,166	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,045	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,135	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,544	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,296	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	4,383	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,623	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,775	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	6,418	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,448	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,813	固定賃料
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	14,160	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	4,447	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,419	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料

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 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-40	プロシード本八幡	602.39	510.87	25	21	19,272	2,606	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,446.23	291	284	541,969	108,178	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	710.05	26	24	30,396	6,169	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	494.20	20	19	12,387	1,263	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,853.77	54	50	74,844	37,414	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,120	1,263	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	401.75	28	25	17,820	1,488	パス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,251.25	44	43	43,812	3,049	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,328.82	47	45	39,432	3,195	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	605.53	24	22	20,664	1,692	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	921.73	40	37	35,808	4,089	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,567.44	104	100	55,596	4,213	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,150.52	77	71	38,844	3,215	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	735.30	50	43	23,640	1,922	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	720.36	29	28	16,842	1,811	パス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	1,855.89	35	32	52,746	9,776	パス・スルー
C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,037.95	38	34	36,794	5,255	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		79,368.31	76,007.63	2,239	2,149	2,377,078	381,621	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,001	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	3,809	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,591	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	899	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	897	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮II	415.30	415.30	19	19	8,374	314	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮I	411.50	411.50	19	19	7,846	67	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.29	44	41	30,684	4,248	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,913	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,757	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	446.48	10	8	11,532	1,791	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	6,096	468	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,909.75	77	75	60,321	4,718	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	892.71	30	29	26,568	4,027	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,231.06	46	43	31,375	3,046	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,109.20	50	49	28,164	1,553	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,586.63	541	529	354,477	35,101	
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,320	1,580	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,242	4,706	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,336.34	36	35	32,847	2,803	パス・スルー
地方主要都市 小計		3,300.23	3,255.23	89	88	77,409	9,090	
ポートフォリオ 合計		100,680.51	96,849.49	2,869	2,766	2,808,966	425,814	

(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

の間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計を、「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賃面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転賃部分の転賃面積の合計と「固定賃料」での賃賃部分の賃賃面積との総計をそれぞれ記載しています。

- (注3) 「総賃賃可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃賃が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「賃賃戸数」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賃している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転賃状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃賃している戸数を、「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賃している戸数と、「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賃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賃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賃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賃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賃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

物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成23年 5月	平成23年 6月	平成23年 7月	平成23年 8月	平成23年 9月	平成23年 10月
C-1	プロシード市川	100.00	100.00	98.16	98.16	98.01	95.28
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	100.00	100.00	100.00	98.26	98.26	98.26
C-4	プロシード三軒茶屋	89.89	89.89	89.89	89.89	89.89	89.89
C-5	プロシード瑞江	100.00	96.45	100.00	100.00	100.00	92.90
C-6	プロシード船橋宮本	92.27	92.20	92.49	94.97	94.97	92.49
C-7	プロシード南葛西	69.28	75.00	75.00	75.00	80.72	93.22
C-8	プロシードせんげん台	97.71	97.71	97.68	97.68	95.39	95.39
C-9	プロシード行徳	89.98	89.98	94.99	94.99	94.99	94.99
C-10	プロシード幕張本郷	91.12	88.16	88.16	94.08	94.08	97.04
C-11	プロシード南行徳	95.83	100.00	100.00	100.00	100.00	92.95
C-12	プロシード幕張本郷2	90.91	90.91	95.45	90.91	95.45	95.45
C-13	プロシード東川口	96.76	93.52	90.28	93.52	90.28	90.28
C-14	プロシード船堀	95.83	95.83	91.67	87.50	83.33	87.50
C-15	プロシード竹ノ塚	86.67	86.67	80.00	80.00	80.00	80.00
C-16	プロシードせんげん台2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-17	プロシード松濤	97.72	100.00	90.88	86.35	93.18	97.74
C-18	プロシード参宮橋	92.09	84.20	84.20	84.20	80.48	92.11
C-19	プロシード浦安	87.28	87.28	87.28	83.11	90.94	100.00
C-20	プロシード新小岩	89.63	89.63	89.63	89.63	92.34	94.01
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	96.30	96.30	92.59	92.59	92.59	96.30
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	91.67	91.67	95.83	95.83	91.67	91.67
C-23	プロシード都立大学	92.11	92.11	97.37	92.11	97.37	97.37
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

スタートプロシード投資法人(8979)平成23年10月期決算短信

物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成23年 5月	平成23年 6月	平成23年 7月	平成23年 8月	平成23年 9月	平成23年 10月
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	93.01	89.51	96.50	92.40	92.40	84.81
C-41	プロシード西新井	96.84	96.47	96.54	94.98	95.41	97.77
C-42	プロシード調布	92.69	92.69	96.56	93.11	96.56	92.88
C-43	プロシードTX六町	95.35	89.93	89.93	89.93	95.35	95.35
C-44	プロシード中河原	89.00	92.21	93.65	93.27	91.48	93.20
C-45	プロシード大泉学園	89.66	89.66	93.10	93.10	96.55	96.55
C-46	プロシード千歳烏山	96.43	100.00	100.00	96.43	92.86	89.29
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	84.33	88.62	95.11	95.31	95.31	97.76
C-49	プロシード柏ノール	95.60	95.60	98.04	95.60	95.49	95.49
C-50	プロシード行徳駅前	91.71	91.71	100.00	96.00	96.00	91.79
C-51	プロシード船橋本町	97.49	94.99	94.99	92.50	92.50	92.50
C-52	プロシード西川口	93.27	92.30	90.37	91.33	93.26	96.15
C-53	プロシード弘明寺	92.39	89.71	92.41	93.64	94.94	92.30
C-54	プロシード鶴ヶ峰	90.00	90.00	88.00	86.00	90.00	86.00
C-55	プロシード相模大塚	100.00	97.48	97.48	97.48	97.48	97.18
C-56	プロシード篠崎2	88.41	86.96	88.41	88.41	83.68	86.96
C-57	プロシード柏トロワ	90.26	92.70	92.70	90.26	90.26	90.26
首都圏主要都市 小計		95.02	94.90	95.31	94.53	94.91	95.77
G-1	プロシード本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	プロシード環状通東	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	プロシード琴似	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	プロシード元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	プロシード元町2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	100.00	100.00	97.80	95.65	89.09	93.44
G-9	プロシード大橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	プロシード那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	81.51	81.51	88.15	76.11	60.14	71.99
G-12	プロシード東大畑	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-13	プロシード新栄	81.87	84.54	87.20	88.24	92.17	97.51
G-14	プロシード千代田	90.00	96.71	90.21	93.49	93.49	96.78
G-15	プロシード福岡高宮	96.22	96.22	96.22	98.11	100.00	93.81

物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成23年 5月	平成23年 6月	平成23年 7月	平成23年 8月	平成23年 9月	平成23年 10月
G-16	プロシード大濠公園	94.79	96.51	98.25	98.25	98.25	98.25
政令指定都市 小計		96.28	97.02	97.18	97.05	96.67	97.64
R-1	プロシード松山	94.17	94.17	88.35	88.35	100.00	100.00
R-2	プロシード水戸	97.47	97.51	100.00	100.00	100.00	100.00
R-3	プロシード水戸2	94.41	100.00	100.00	100.00	100.00	96.74
地方主要都市 小計		95.49	97.85	97.55	97.55	100.00	98.64
ポートフォリオ 合計		95.26	95.37	95.71	95.08	95.39	96.19

(注) 本表には、平成23年5月から平成23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、小数点第3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23年10月31日(第12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 (注2) (千円)	総賃貸可能面積 (注3) (㎡)	賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率 (注5) (%)	敷金等 (注6) (千円)
スタートアメニティー株式会社(注1)	不動産管理業	2,808,966	100,680.51	96,849.49	96.19	425,814

(注1) スタートアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社又はあおぞら信託銀行株式会社から、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「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計

(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「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、パス・スルー型のエンドテナントへの転貸部分の賃貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計

(注5) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等(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。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(返還不要な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」をご参照ください。)