

## 平成23年4月期 決算短信(REIT)

平成23年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 スタート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 スタートアセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 代表取締役 平出 和也  
 問 合 せ 先 責 任 者 管理部長 松田 繁

TEL(03)6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 平成23年7月26日  
 分配金支払開始予定日 平成23年7月14日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年4月期の運用、資産の状況(平成22年11月1日～平成23年4月30日)

#### (1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年 4月期	1,533	( 0.9)	707	(△0.3)	408	( 16.4)	407	( 16.5)
22年10月期	1,520	(△0.7)	710	(△3.9)	350	(△11.3)	349	(△11.4)

	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
	円	%	%	%
23年 4月期	3,770	2.1	1.0	26.6
22年10月期	3,236	1.8	0.8	23.0

#### (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 配 当 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年 4月期	3,770	407	0	0	100.0	2.1
22年10月期	3,237	349	0	0	100.0	1.8

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

#### (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 4月期	41,925	19,118	45.6	177,056
22年10月期	41,956	19,060	45.4	176,523

(参考)自己資本 平成23年4月期 19,118百万円 平成22年10月期 19,060百万円

#### (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 4月期	713	△106	△419	1,920
22年10月期	811	△102	△429	1,732

### 2. 平成23年10月期の運用状況の予想(平成23年5月1日～平成23年10月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (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
23年10月期	1,520 (△0.9)	678 (△4.1)	402 (△1.3)	401 (△1.3)	3,720	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成23年10月期) 3,720円

3. その他

(1)会計方針の変更

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更        | 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4月期 | 107,977口 | 平成22年10月期 | 107,977口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成23年4月期 | 0口       | 平成22年10月期 | 0口       |

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

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

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成23年1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1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。)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、発行済投資口数は107,977口、総資産額は41,925百万円、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、前半は平成22年度第2四半期(7~9月)における自動車やタバコの一時的な駆け込み需要の反動減等による民間最終消費支出の落ち込み、アジアにおける生産減速・円高等を背景とした輸出の減少により景気は足踏み状態にありましたが、年明け以降は世界経済の回復や政府の緊急総合経済対策等を背景に持ち直しの動きが見られるようになりました。そのような中、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震に端を発した東日本大震災により、サプライチェーンの寸断、東京電力福島第一原子力発電所の事故とその後の電力不足問題が生じて鉱工業生産が減少し、また自粛ムードの中で消費者マインドが悪化して個人消費が低下する等、日本経済の先行きには下振れ圧力が強まる状況となりました。

不動産売買・流通市場については、大都市圏を中心とした地価の下げ幅の縮小、資金調達環境の改善、J-REITの合併にともなう取引発生等の影響により、平成22年度下期において、上場企業等による不動産の取得・売却等にかかる取引件数・取引額に、前年度同期比で若干の増加が見られました。

賃貸住宅市場については、賃貸住宅供給の側面において、全国での新設住宅着工戸数に、前年同月比で当期を通じて緩やかな減少傾向が見られました。また賃料水準は、平成22年度第4四半期に、東京都区部・大都市圏の一部のエリアに限っては、前年同期比で下げ止まり傾向が見られました。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、当期を通じて比較的安定した需要が見られ、賃料水準は、一部弱含みのエリアが見られたものの、全体としては下げ止まりの状況が継続しました。

(ハ) 運用実績

当期は、新たな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ツアメンティエ株式会社(注1)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・調整を実施して新規入居者を募集・決定し、稼働率向上、空室損失の低減を図りました。また、一部の築年数の経過した物件については、通常の原状回復工事にとどまらず、内装仕様の変更、設備の交換・新規設置、共用設備の拡充を行って物件の快適性・利便性の向上を図り、それらをセールスポイントとして早期の成約を実現しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて概ね97%前後の高い水準で推移し、安定的な稼働状況を達成することができました。

上記施策以外には、運用資産についての各種管理費用の見直し、自動販売機の新規設置等を実施し、経費削減、付帯収入の増加等を図りました。

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軽微なものにとどまり、また当期の収益への影響はありませんでした(注2)。

(注1) 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、スターツアメンティエ株式会社(注1)にプロパティマネジメント業務を委託しています。

(注2) 詳細は、平成23年3月22日付の「地震の影響に関するお知らせ(続報)」をご参照ください。

(ニ) 資金調達の状況

当期は、平成22年11月24日に返済期限の到来した短期借入金6,700百万円の返済を目的として、これまでの借入における金融機関に加えて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6,845百万円、長期借入金は7,141百万円、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52.9%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1,533百万円、営業利益707百万円、経常利益408百万円、当期純利益407百万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3,770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、東日本大震災後に生じたサプライチェーンの寸断、電力不足問題による企業の生産活動の制約、消費者マインドの悪化による個人消費の低下等の景気を下振れさせる要因の緩和・解消が進展し、復興需要の後押しを受けて景気の回復が見られるものと考えられます。しかしながら、他方で、自動車産業においてはサプライチェーンの復旧に遅れが見られます。また、電力不足問題に関しては、各企業、業界単位でのサマータイム導入等、夏場の電力の需給関係が逼迫する時期において企業の生産・営業活動への阻害を回避する努力が行われてはいるものの、国内原子力発電所の定期検査実施による操業停止が予想されること等依然として企業活動への影響が懸念されることです。このような景気の下振れ要因が現存することに鑑みれば、景気が震災前の水準まで回復するのは年明け以降になるものと考えられます。

不動産売買・流通市場については、震災の影響により国内外投資家の投資姿勢には慎重さが見られるものと予想されますが、引き続き、景気回復の進捗を含めて市場の変化を注視し、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、当期同様、賃料水準の下落基調が弱まり、東京都区部・大都市圏においては下げとどまるエリアが増加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」における賃料相場については、比較的安定した、根強い需要が見られるものと考えています。

b.外部成長戦略

本書の日付現在において、具体的な物件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

次期も引き続き、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ツ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。

運用資産のリーシング業務については、スターツアメニティー株式会社を通じてスターツ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・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、各空室の現状の賃料・募集条件について、各室毎に週単位で協議・調整し、広告宣伝費用を有効に活用しながら、空室期間の短縮化及び収益・稼働率の向上を目指します。さらに、当期に引き続いて、貸室・物件の競争力の向上を目的とした設備の新設・更新、改修工事、また、事務所・店舗の退去に際し、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ます。

経費削減の施策については、運用資産の管理費用の中でも大きいウエイトを占める(C-41)プロシード西新井において、保守項目の仕様及びコストの総括的な見直しを予定しており、費用の削減を目指します。その他の運用資産についても、定期清掃費用(ゴミ収集費用等)、植栽管理費用等の見直しを行います。また、物件共用部の照明についても、間引き点灯の実施、LED照明器具の導入検討を行う等、水光熱費の抑制にも努めます。

入居者サービス向上の面では、引き続き、運用資産の建物清掃、集合ポスト整理、入居者の鍵遺失等トラブル・苦情への24時間365日対応等、通常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ツ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ツ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であると判断し、スターツ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、返済期限の分散化を図ります。また、より安全性を重視した保守的な財務活動を目指して、投資法人債の追加発行等、新たな資金調達手段についても検討を行います。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

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21年11月24日に実行し、平成23年5月24日に期限を迎えるタームローンB(株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行からの長期借入金6,700百万円)の返済に充当するために、以下のとおりタームローンF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Bの既存の借入先に加えて株式会社香川銀行の参加を得ることによって調達先の多様化を進め、また借入期間の長期化(1年6ヶ月から2年へ)を図り、これらによって本投資法人の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F (期間2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、株式会社香川銀行
借入金額	6,700百万円
借入実行日	平成23年5月24日
返済期日	平成25年5月24日
金利 (注1)	基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) + 1.10%
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5月20日付でタームローンF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23年8月31日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11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23年10月期(平成23年5月1日～平成23年10月31日)及び平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)の運用状況の見通しについては、以下のとおりとなっています。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成23年10月期(平成23年5月1日～平成23年10月31日)及び平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	平成23年10月期 (平成23年5月1日 ～平成23年10月31日)	平成24年4月期 (平成23年11月1日 ～平成24年4月30日)
営業収益	1,520百万円	1,538百万円
営業利益	678百万円	686百万円
経常利益	402百万円	409百万円
当期純利益	401百万円	408百万円
1口当たり分配金	3,720円	3,780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23年10月期(平成23年5月1日～平成23年10月31日)及び平成24年4月期(平成23年11月1日～平成24年4月30日)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成23年10月期:平成23年 5月1日～平成23年10月31日 (184日) 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)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等の営業収益を含むことを前提としています。</li> </ul>
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、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費は平成23年10月期106百万円、平成24年4月期104百万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23年10月期40百万円(うち、東日本大震災による物的損害に対応する費用として3百万円を含みます。)、平成24年4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。</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、平成23年4月期までは、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賃貸事業費用として費用処理する方法を採用していましたが、平成23年10月期以降は、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費用処理する方法を採用する予定であり、平成23年10月期85百万円、平成24年4月期85百万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23年10月期295百万円、平成24年4月期299百万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23年10月期183百万円、平成24年4月期184百万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23年10月期171百万円、平成24年4月期171百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として平成23年10月期92百万円、平成24年4月期88百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の借入金残高20,152百万円について、約定返済を見込んで平成23年10月期末は20,115百万円、平成24年4月期末は20,041百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成24年4月期中に返済期限が到来する借入金(6,200百万円)について、全額を借換えることを前提としています。</li> <li>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4月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年4月30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4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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
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. 財務諸表等  
(1) 貸借対照表

		(単位:千円)
		前 期 (平成22年10月31日)
		当 期 (平成23年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		866,136
信託現金及び信託預金	※1	1,054,635
営業未収入金		17,402
前払費用		122,712
繰延税金資産		20
その他		342
流動資産合計		2,061,250
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		20,430,684
減価償却累計額		△ 1,999,282
信託建物(純額)	※1	18,431,401
信託構築物		805,348
減価償却累計額		△ 168,310
信託構築物(純額)	※1	637,038
信託工具、器具及び備品		82,146
減価償却累計額		△ 19,014
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	63,132
信託土地	※1	20,285,963
有形固定資産合計		39,417,536
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		10,000
信託差入敷金及び保証金		410,124
長期前払費用		11,774
その他		3,922
投資その他の資産合計		435,820
固定資産合計		39,853,356
繰延資産		
投資法人債発行費		10,838
繰延資産合計		10,838
資産合計		41,925,446
		41,956,300

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4月期決算短信

(単位:千円)

		前 期 (平成22年10月31日)	当 期 (平成23年4月30日)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	※1	6,700,000	6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	6,837,800	6,845,300
営業未払金		40,339	27,065
未払金		103,495	101,522
未払費用		51,603	50,939
未払法人税等		919	982
未払消費税等		4,099	2,298
前受金		470	884
その他		67	954
流動負債合計		13,738,794	13,229,947
固定負債			
長期借入金	※1	6,717,750	7,141,350
投資法人債		2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金		439,297	436,108
固定負債合計		9,157,047	9,577,458
負債合計		22,895,842	22,807,405
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		18,710,915	18,710,915
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		349,542	407,125
剰余金合計		349,542	407,125
投資主資本合計		19,060,457	19,118,040
純資産合計	※2	19,060,457	19,118,040
負債純資産合計		41,956,300	41,925,446

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期 (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)	当 期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※	1,520,925	1,533,950
営業収益合計		1,520,925	1,533,950
営業費用			
貸貸事業費用	※	637,069	649,263
資産運用報酬		100,798	106,265
資産保管手数料		7,063	7,064
一般事務委託手数料		19,605	20,224
役員報酬		2,400	2,400
その他営業費用		43,819	40,782
営業費用合計		810,755	826,001
営業利益		710,170	707,948
営業外収益			
受取利息		288	182
受取保険金		3,781	2,426
未払分配金戻入		1,975	1,296
その他		41	-
営業外収益合計		6,088	3,904
営業外費用			
支払利息		154,623	148,307
投資法人債利息		29,083	28,124
投資法人債発行費償却		1,586	1,586
融資関連費用		110,846	106,412
投資口交付費償却		4,069	-
投資口公開関連費用		44,481	-
その他		21,096	19,302
営業外費用合計		365,786	303,732
経常利益		350,472	408,120
税引前当期純利益		350,472	408,120
法人税、住民税及び事業税		977	1,018
法人税等調整額		0	△ 2
法人税等合計		978	1,016
当期純利益		349,493	407,103
前期繰越利益		49	21
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		349,542	407,125

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)	当 期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	18,710,915	18,710,915
当期末残高	※ 18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	394,489	349,542
当期変動額		
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521
当期純利益	349,493	407,103
当期変動額合計	△ 44,946	57,582
当期末残高	349,542	407,125
剰余金合計		
前期末残高	394,489	349,542
当期変動額		
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521
当期純利益	349,493	407,103
当期変動額合計	△ 44,946	57,582
当期末残高	349,542	407,125
投資主資本合計		
前期末残高	19,105,404	19,060,457
当期変動額		
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521
当期純利益	349,493	407,103
当期変動額合計	△ 44,946	57,582
当期末残高	19,060,457	19,118,040
純資産合計		
前期末残高	19,105,404	19,060,457
当期変動額		
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521
当期純利益	349,493	407,103
当期変動額合計	△ 44,946	57,582
当期末残高	19,060,457	19,118,040

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別	前 期	当 期
項 目	〔 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 〕
I 当期末処分利益	349,542,966円	407,125,332円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	349,521,549円 (3,237円)	407,073,290円 (3,770円)
III 次期繰越利益	21,417円	52,042円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条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349,521,549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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)	当 期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	350,472	408,120
減価償却費	288,610	291,584
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	4,069	-
受取利息	△ 288	△ 182
支払利息	183,706	176,431
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,671	△ 3,660
前払費用の増減額(△は増加)	84,096	△ 3,092
未収消費税等の増減額(△は増加)	5,074	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	4,099	△ 1,801
営業未払金の増減額(△は減少)	24,526	△ 13,273
未払金の増減額(△は減少)	4,262	△ 900
長期前払費用の増減額(△は増加)	41,615	35,008
その他	181	1,834
小計	999,682	891,655
利息の受取額	288	182
利息の支払額	△ 187,822	△ 177,095
法人税等の支払額	△ 967	△ 956
営業活動によるキャッシュ・フロー	811,181	713,786
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	△ 127,975	△ 102,309
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	60,088	30,034
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 34,349	△ 33,223
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 540
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 102,871	△ 106,038
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
長期借入金の返済による支出	△ 34,450	△ 68,900
分配金の支払額	△ 394,642	△ 350,594
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 429,092	△ 419,494
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	279,217	188,253
現金及び現金同等物の期首残高	1,453,300	1,732,518
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,732,518	1,920,771

(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

期 別 科 目	前 期 ( 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日 )	当 期 ( 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日 )
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 8～64年 信託構築物 15～45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。	①有形固定資産 同左  ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	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。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。	固定資産税等の処理方法 同左
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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

科 目	期 別	当期
	前期 〔 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 〕
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、 信託構築物、 信託工具、器具及び備品、 信託土地 c. 信託差入敷金保証金 d. 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 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。</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 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 会計方針の変更

前期 〔 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日 〕	当期 〔 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日 〕
<p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	<p>—————</p>



(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22年10月31日)	当期 (平成23年4月30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 border="0"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,112,153</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">18,602,280</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">661,037</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">57,529</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;">40,718,965</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 border="0"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,700,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,837,800</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,717,750</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">20,255,550</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,112,153	信託建物	18,602,280	信託構築物	661,037	信託工具、器具及び備品	57,529	信託土地	20,285,963	合計	40,718,965	短期借入金	6,700,000	1年内返済予定の長期借入金	6,837,800	長期借入金	6,717,750	合計	20,255,550	<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 border="0"> <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;">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 border="0"> <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;">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
信託現金及び信託預金	1,112,153																																								
信託建物	18,602,280																																								
信託構築物	661,037																																								
信託工具、器具及び備品	57,529																																								
信託土地	20,285,963																																								
合計	40,718,965																																								
短期借入金	6,700,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	6,837,800																																								
長期借入金	6,717,750																																								
合計	20,255,550																																								
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>※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5月1日〕 〔至平成22年10月31日〕	当期 〔自平成22年11月1日〕 〔至平成23年4月30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 1,354,152</p> <p>    共益費 61,959</p> <p>    駐車場収入 43,743</p> <p>    付帯収入 2,491</p> <p>    その他賃料収入 58,579</p> <p>  不動産賃貸事業収益合計 1,520,925</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 104,384</p> <p>    修繕費 55,990</p> <p>    公租公課 61,359</p> <p>    信託報酬 28,685</p> <p>    水道光熱費 22,616</p> <p>    損害保険料 8,557</p> <p>    減価償却費 288,610</p> <p>    その他賃貸事業費用 66,865</p> <p>  不動産賃貸事業費用合計 637,069</p> <p>C.不動産賃貸事業損益(A-B) 883,856</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 1,354,754</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>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 〔自平成22年5月1日〕 〔至平成22年10月31日〕	当期 〔自平成22年11月1日〕 〔至平成23年4月30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 5月 1日 〕 〔 至 平成22年10月31日 〕	当期 〔 自 平成22年11月 1日 〕 〔 至 平成23年 4月30日 〕
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (単位:千円) (平成22年10月31日現在)	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (単位:千円) (平成23年4月30日現在)
現金及び預金 620,364	現金及び預金 866,136
信託現金及び信託預金 1,112,153	信託現金及び信託預金 1,054,635
現金及び現金同等物 <u>1,732,518</u>	現金及び現金同等物 <u>1,920,771</u>

(リース取引に関する注記)

前期 〔 自 平成22年 5月 1日 〕 〔 至 平成22年10月31日 〕	当期 〔 自 平成22年11月 1日 〕 〔 至 平成23年 4月30日 〕
オペレーティングリース (借主側) (単位:千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位:千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 66,432	1年以内リース料 66,432
1年超リース料 <u>2,856,576</u>	1年超リース料 <u>2,823,360</u>
合計 2,923,008	合計 2,889,792

(金融商品に関する注記)

前期(自 平成22年5月1日 至 平成22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、借入金は現状全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。

(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22年10月31日における貸借対照表上、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439,297千円)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・フローを見積も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)	620,364	620,364	-
(2) 信託現金及び信託預金(注2)	1,112,153	1,112,153	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注2)	410,220	168,967	△241,252
(4) 短期借入金(注3)	6,700,000	6,700,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注3)	6,837,800	6,837,800	-
(6) 長期借入金(注3)	6,717,750	6,717,750	-
(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全て短期であるため、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	620,364	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,112,153	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	206	-	-	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	6,700,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,837,800	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,717,750	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	2,000,000	-	-

当期(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、借入金は現状全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上、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・フローを見積も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全て短期であるため、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	-	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成22年5月1日 至 平成22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)
前期末残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
39,767,446	△160,635	39,606,811	36,146,430

(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(288,610千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の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22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。

当期(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)
前期末残高	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、社外の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。

(税効果会計に関する注記)

前期 〔自平成22年5月1日〕 〔至平成22年10月31日〕	当期 〔自平成22年11月1日〕 〔至平成23年4月30日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (単位:千円)  (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18	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 △ 39.22 その他 0.17 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.28	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5月1日至平成22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)	29,083	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)	100,798	未払金	61,395
						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。

当期(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)	106,265	未払金	63,240
						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。



(1口当たり情報に関する注記)

前期 〔 自 平成22年 5月 1日 〕 〔 至 平成22年10月31日 〕	当期 〔 自 平成22年11月 1日 〕 〔 至 平成23年 4月30日 〕
1口当たり純資産額 176,523円	1口当たり純資産額 177,056円
1口当たり当期純利益(注) 3,236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)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 5月 1日 〕 〔 至 平成22年10月31日 〕	当期 〔 自 平成22年11月 1日 〕 〔 至 平成23年 4月30日 〕
当期純利益(千円) 349,493	当期純利益(千円) 407,103
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) 349,493	普通投資口に係る当期純利益(千円) 407,103
期中平均投資口数(口) 107,977	期中平均投資口数(口) 107,977

(重要な後発事象に関する注記)

前期 〔 自 平成22年 5月 1日 〕 〔 至 平成22年10月31日 〕	当期 〔 自 平成22年11月 1日 〕 〔 至 平成23年 4月30日 〕
<p>資金の借入 平成22年11月24日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p><b>【タームローンD】</b></p> <p>① 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 :オリックス信託銀行株式会社</p> <p>② 借入金額 :6,200,000千円</p> <p>③ 利率 :1.04000%(変動金利)</p> <p>④ 借入実行日 :平成22年11月24日</p> <p>⑤ 返済期日 :平成23年11月24日</p> <p>⑥ 担保の有無 :有担保</p> <p><b>【タームローンE】</b></p> <p>① 借入先 :株式会社香川銀行</p> <p>② 借入金額 :500,000千円</p> <p>③ 利率 :1.79000%(変動金利)</p> <p>④ 借入実行日 :平成22年11月24日</p> <p>⑤ 返済期日 :平成25年 5月24日</p> <p>⑥ 担保の有無 :有担保</p>	<p>資金の借入 平成23年5月24日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入を行いました。</p> <p><b>【タームローンF】</b></p> <p>① 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 :株式会社香川銀行</p> <p>② 借入金額 :6,700,000千円</p> <p>③ 利率 :基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+1.10%</p> <p>④ 借入実行日 :平成23年5月24日</p> <p>⑤ 返済期日 :平成25年5月24日</p> <p>⑥ 担保の有無 :有担保</p>

(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

当期における該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

平成23年4月30日(第11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	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
		政令指定都市	4,433,351	10.6
		地方主要都市	941,907	2.2
小計			39,417,536	94.0
預金・その他の資産			2,507,909	6.0
資産総額計			41,925,446	100.0

	金額(千円)	総資産に対する比率(%)
負債総額(注3)	22,807,405	54.4
純資産総額(注3)	19,118,040	45.6

(注1)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(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表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

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

(2) 投資資産の主要なもの

平成23年4月30日(第11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	1,086,026	1,044,000
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.69	625,587	681,100
C-3	プロシード葛西	688,700	1.80	663,133	619,100
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.45	565,559	482,700
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.57	604,927	631,800
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.10	453,966	417,500
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.79	346,073	272,500
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.68	276,204	259,100
C-9	プロシード行徳	315,600	0.82	321,254	276,300
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.73	297,125	240,600
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.75	290,025	252,300
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.58	222,458	228,000
C-13	プロシード東川口	206,500	0.54	206,414	177,000
C-14	プロシード船堀	226,100	0.59	230,560	192,000
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.44	181,889	189,000
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.23	87,379	87,210
C-17	プロシード松濤	937,400	2.45	935,008	805,500
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.30	503,782	384,300
C-19	プロシード浦安	431,400	1.13	486,432	432,000
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.21	499,472	485,000
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	1.00	393,808	374,000
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.89	349,051	337,000
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.06	788,999	663,500
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.02	776,804	679,500
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.89	342,245	338,500

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.22	484,551	385,000
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.19	472,632	424,000
C-28	プロシード両国	443,900	1.16	460,734	415,700
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.01	1,526,927	1,341,000
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.67	664,633	607,000
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.89	374,336	316,000
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.58	271,595	220,700
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.94	805,085	701,000
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.72	295,332	236,000
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.74	307,666	237,000
C-36	プロシード大井町	944,000	2.47	1,016,119	893,000
C-37	プロシード十条	533,000	1.39	559,307	484,000
C-38	プロシード白楽	241,000	0.63	277,117	174,000
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.66	693,815	592,000
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.80	311,254	269,700
C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.51	4,865,206	5,646,000
C-42	プロシード調布	460,500	1.20	467,181	456,200
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.41	172,427	138,000
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.98	1,203,867	1,089,000
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.70	287,452	233,000
C-46	プロシード千歳鳥山	289,600	0.76	310,187	257,000
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.25	556,505	438,000
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.91	756,898	644,000
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.80	712,375	550,000
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.86	335,002	317,000
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.39	556,970	494,000
C-52	プロシード西川口	881,000	2.30	973,379	677,000
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.44	632,294	457,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.93	379,650	299,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.61	253,069	174,000
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.38	950,504	919,000
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.40	573,998	552,000
G-1	プロシード本通	386,000	1.01	390,892	429,200
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.61	254,024	261,400
G-3	プロシード琴似	204,900	0.54	225,616	223,800
G-4	プロシード元町	148,700	0.39	146,043	185,700
G-5	プロシード元町2	85,500	0.22	86,411	111,700
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.22	89,012	90,600
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.21	84,999	80,700
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.05	384,192	380,000
G-9	プロシード大橋	208,500	0.54	216,399	201,000
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.39	155,562	218,000
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.72	269,446	198,800
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.14	61,840	52,400
G-13	プロシード新栄	792,500	2.07	794,668	745,900
G-14	プロシード千代田	309,300	0.81	315,327	285,600
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.18	473,397	361,000

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-16	プロシード大濠公園	452,800	1.18	485,516	283,000
R-1	プロシード松山	77,900	0.20	113,246	83,300
R-2	プロシード水戸	383,700	1.00	389,623	369,000
R-3	プロシード水戸2	416,900	1.09	439,037	403,000
合 計		38,295,800	100.00	39,417,536	36,149,910

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

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

(注3)「不動産鑑定評価額」は、社外の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)
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)

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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-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 白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区 小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡 五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町 一丁目	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注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)
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)

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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-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	愛知県名古屋市中区千種区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市樽味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
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せん。
- (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全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4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。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4月30日(第11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)				最終還元利回り (%)
					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 (%)						
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,044,000	946,000	1,063,000	6.4	1,044,000	6.1	6.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	681,100	421,000	705,800	5.9	681,100	5.6	6.3
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	619,100	466,300	632,900	5.8	619,100	5.5	6.2
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	482,700	470,500	504,900	5.4	482,700	5.1	5.8
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	631,800	603,900	647,000	6.2	631,800	5.9	6.6
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	417,500	319,600	423,300	7.0	417,500	6.7	7.5
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	272,500	339,600	280,300	6.6	272,500	6.3	7.0
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	259,100	229,300	257,800	7.5	259,100	7.2	8.0
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	276,300	264,300	282,000	6.9	276,300	6.6	7.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	240,600	207,300	243,200	7.2	240,600	6.9	7.7
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	252,300	217,800	255,600	6.8	252,300	6.5	7.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	228,000	257,000	227,000	6.5	228,000	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	177,000	253,000	177,000	6.6	177,000	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	192,000	179,000	194,000	5.8	191,000	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	189,000	242,000	190,000	6.5	188,000	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	87,210	118,900	88,210	7.6	87,210	7.3	8.1
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	805,500	514,600	843,700	5.3	805,500	5.0	5.7



スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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	384,300	344,100	400,800	5.3	384,300	5.0	5.7
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	432,000	461,000	430,000	6.3	432,000	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	440,000	488,000	6.0	483,000	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	374,000	609,000	374,000	6.6	374,000	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	337,000	568,000	336,000	6.6	338,000	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	663,500	416,700	689,000	5.1	663,500	4.8	5.5
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	679,500	562,900	694,100	5.3	679,500	5.0	5.7
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	338,500	260,200	307,400	5.8	338,500	5.5	6.2
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	287,000	385,000	5.3	385,000	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	392,000	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	415,700	297,500	428,500	5.8	415,700	5.5	6.2
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,341,000	830,000	1,354,000	5.2	1,336,000	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	607,000	389,000	590,000	5.5	614,000	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	229,000	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	220,700	123,200	207,800	5.8	220,700	5.5	6.2
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	389,000	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	136,000	237,000	5.6	235,000	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	237,000	189,000	231,000	5.7	239,000	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	893,000	596,000	894,000	5.1	892,000	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	484,000	323,000	488,000	5.7	482,000	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	167,000	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	287,000	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	269,700	247,500	277,600	6.1	269,700	5.8	6.6
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	5,646,000	4,324,000	5,859,000 (注4)	5.9 (注4)	5,646,000	5.6	6.3
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	456,200	394,200	477,600	5.5	456,200	5.2	6.0
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	138,000	147,000	138,000	6.5	138,000	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	1,089,000	999,000	1,097,000	5.9	1,085,000	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	233,000	220,000	229,000	5.8	234,000	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	257,000	188,000	258,000	5.9	256,000	5.7	6.0

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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	438,000	355,000	439,000	5.8	438,000	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	644,000	456,000	651,000	5.8	636,000	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	550,000	423,000	557,000	5.8	542,000	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	317,000	282,000	321,000	5.6	315,000	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	494,000	291,000	494,000	5.8	494,000	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	437,000	683,000	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	457,000	396,000	459,000	6.1	456,000	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	299,000	224,000	300,000	6.2	298,000	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	218,000	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	792,000	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	552,000	420,000	558,000	5.8	545,000	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	429,200	369,400	392,800	7.1	429,200	6.8	7.6
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	261,400	210,400	248,200	6.8	261,400	6.5	7.3
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	223,800	243,300	223,000	7.0	223,800	6.7	7.5
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	185,700	159,300	172,900	6.9	185,700	6.6	7.4
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	111,700	104,700	113,400	7.1	111,700	6.8	7.6
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	90,600	83,600	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	86,400	80,800	7.3	80,500	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	380,000	383,000	390,200	6.3	380,000	6.0	6.8
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	201,000	329,000	203,000	7.1	199,000	6.8	7.4
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	218,000	254,000	220,000	7.4	216,000	7.1	7.7
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	198,800	241,600	208,600	6.1	198,800	5.8	6.6
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	52,400	68,400	53,800	7.0	51,800	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	745,900	637,400	771,200	6.2	745,900	5.9	6.7
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	285,600	273,100	292,100	6.2	285,600	5.9	6.7
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	361,000	370,000	363,000	6.6	358,000	6.2	6.9
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	283,000	281,000	287,000	6.6	279,000	6.3	6.9
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	83,300	133,000	84,600	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	369,000	322,000	366,000	7.0	370,000	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	403,000	394,000	399,000	7.0	405,000	6.8	7.1
合計			36,149,910	30,104,000	36,606,810		36,102,510		

- (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

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	17,445	16.7
C-12	プロシード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	50 (注5)	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	320	18,960	14.8
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100 (注5)	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 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 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	6,700	24,500	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社 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 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	2,300	8,300	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	4,600	17,400	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社 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 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	8,300	22,300	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 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	前田建設工業株式会社	平成19年1月26日	0	320	9,130	8.7

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-41	プロシード西新井(注6)	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	40,660	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	0	3,070	13.8
C-43	プロシードTX六町	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	380	11,980	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社 オー・ディー・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	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	620 (注5)	5,150	15,060	9.4
C-46	プロシード千歳烏山	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	790	10,520	11.9
C-47	プロシード三鷹	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	12,310	27,440	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	11,000	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	10,410	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	4,830	12.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 オー・ディー・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	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	25 (注5)	8,840	59,370	14.3
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

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
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、全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"> <li>・平成22年11月1日以降、平成23年4月30日(第11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。</li> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「その他収入」には、礼金、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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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ます。)を記載しています。</li> <li>・「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附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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	46,434	23,181	27,923
賃貸料収入	43,914	22,949	23,716
その他収入	2,519	231	4,206
(B)賃貸事業費用	10,446	2,208	8,557
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	2,104	104	1,492
公租公課	4,164	1,398	1,480
水道光熱費	404	-	358
修繕費	809	114	1,580
定期保守代金	1,193	59	1,195
保険料	260	118	138
仲介手数料及び広告費	265	-	1,104
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	845	13	806
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	35,987	20,972	19,365
(D)減価償却費	6,429	4,334	5,020
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	29,557	16,638	14,345
(F)資本的支出	661	126	482
(G)NCF=(C)-(F)	35,325	20,846	18,882

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)賃貸事業収入	18,809	27,844	21,901
賃貸料収入	17,842	26,313	20,160
その他収入	966	1,531	1,741
(B)賃貸事業費用	5,058	6,189	5,804
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	886	1,237	959
公租公課	934	2,084	1,909
水道光熱費	594	491	800
修繕費	712	312	508
定期保守代金	1,141	863	659
保険料	142	215	149
仲介手数料及び広告費	263	-	100
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	19	586	318
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	13,750	21,654	16,097
(D)減価償却費	1,833	2,844	3,183
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,917	18,809	12,913
(F)資本的支出	986	102	215
(G)NCF=(C)-(F)	12,763	21,551	15,882

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)賃貸事業収入	13,923	15,416	14,074
賃貸料収入	12,574	14,416	13,056
その他収入	1,349	1,000	1,018
(B)賃貸事業費用	4,967	4,587	3,484
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	588	660	629
公租公課	1,172	876	1,192
水道光熱費	250	179	128
修繕費	1,021	1,179	516
定期保守代金	964	619	300
保険料	111	105	87
仲介手数料及び広告費	247	259	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	212	308	229
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	8,956	10,829	10,590
(D)減価償却費	2,186	1,723	1,244
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,769	9,105	9,346
(F)資本的支出	1,762	984	115
(G)NCF=(C)-(F)	7,193	9,844	10,474



スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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)貸貸事業収入	12,464	12,695	10,625
賃貸料収入	11,620	11,856	10,074
その他収入	843	839	550
(B)貸貸事業費用	4,123	3,195	3,478
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	547	566	485
公租公課	1,067	1,199	1,176
水道光熱費	969	172	104
修繕費	436	136	648
定期保守代金	336	316	285
保険料	80	92	109
仲介手数料及び広告費	182	72	89
信託報酬	365	400	400
その他貸貸事業費用	137	238	178
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	8,341	9,500	7,147
(D)減価償却費	1,498	1,172	1,118
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	6,842	8,328	6,028
(F)資本的支出	-	-	222
(G)NCF=(C)-(F)	8,341	9,500	6,924

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)貸貸事業収入	10,079	9,606	8,743
賃貸料収入	9,607	8,811	8,361
その他収入	471	795	382
(B)貸貸事業費用	3,094	3,517	2,345
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	448	412	400
公租公課	726	416	612
水道光熱費	207	1,407	121
修繕費	499	405	321
定期保守代金	556	273	166
保険料	68	45	84
仲介手数料及び広告費	20	55	97
信託報酬	400	400	400
その他貸貸事業費用	168	101	141
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	6,984	6,089	6,398
(D)減価償却費	1,029	816	1,091
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	5,955	5,272	5,306
(F)資本的支出	-	262	237
(G)NCF=(C)-(F)	6,984	5,826	6,161

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)賃貸事業収入	5,495	25,646	14,646
賃貸料収入	5,160	24,357	13,693
その他収入	335	1,289	953
(B)賃貸事業費用	1,503	5,714	3,296
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	247	1,153	633
公租公課	304	1,034	669
水道光熱費	43	360	140
修繕費	125	590	224
定期保守代金	184	1,191	693
保険料	53	97	41
仲介手数料及び広告費	-	805	372
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	145	116	156
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,992	19,931	11,350
(D)減価償却費	594	3,470	1,288
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,397	16,461	10,062
(F)資本的支出	110	-	363
(G)NCF=(C)-(F)	3,882	19,931	10,987

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)賃貸事業収入	21,499	22,409	19,168
賃貸料収入	19,917	21,170	17,769
その他収入	1,582	1,239	1,398
(B)賃貸事業費用	4,495	5,493	4,904
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	983	1,034	856
公租公課	1,252	1,276	2,111
水道光熱費	306	399	196
修繕費	160	815	309
定期保守代金	768	1,135	329
保険料	154	143	125
仲介手数料及び広告費	-	177	108
信託報酬	365	365	365
その他賃貸事業費用	504	147	502
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	17,004	16,915	14,264
(D)減価償却費	2,629	1,996	1,791
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,374	14,918	12,472
(F)資本的支出	848	664	110
(G)NCF=(C)-(F)	16,155	16,250	14,154

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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)貸貸事業収入	17,216	21,724	21,489
貸貸料収入	16,264	20,677	21,456
その他収入	952	1,047	33
(B)貸貸事業費用	4,495	5,191	1,769
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	782	982	-
公租公課	1,927	924	1,121
水道光熱費	91	188	-
修繕費	484	752	71
定期保守代金	302	1,025	72
保険料	111	83	84
仲介手数料及び広告費	102	785	-
信託報酬	365	365	400
その他貸貸事業費用	327	84	19
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	12,721	16,533	19,720
(D)減価償却費	1,510	2,633	3,695
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	11,210	13,899	16,024
(F)資本的支出	110	234	-
(G)NCF=(C)-(F)	12,610	16,298	19,720

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)貸貸事業収入	11,322	12,231	13,832
貸貸料収入	11,322	12,192	13,788
その他収入	-	39	44
(B)貸貸事業費用	1,102	1,262	1,278
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	623	496	749
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	16
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
その他貸貸事業費用	19	19	19
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	10,219	10,968	12,554
(D)減価償却費	2,534	1,916	2,515
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	7,685	9,052	10,039
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	10,219	10,968	12,554

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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	14,843	40,939	20,078
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956
その他収入	113	1	122
(B)賃貸事業費用	1,354	4,444	1,753
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	863	2,010	868
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	474
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	19	1,962	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	13,489	36,494	18,324
(D)減価償却費	2,674	6,158	1,876
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,814	30,336	16,447
(F)資本的支出	-	-	256
(G)NCF=(C)-(F)	13,489	36,494	18,068

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	10,977	7,634	23,112
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112
その他収入	15	14	-
(B)賃貸事業費用	1,214	1,341	2,526
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	724	248	796
水道光熱費	-	-	-
修繕費	95	743	1,305
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)	9,762	6,292	20,585
(D)減価償却費	1,908	663	2,396
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,854	5,629	18,189
(F)資本的支出	105	21,895	16,613
(G)NCF=(C)-(F)	9,657	△ 15,602	3,972

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	8,299	9,357	25,170
賃貸料収入	8,298	9,342	25,170
その他収入	1	15	-
(B)賃貸事業費用	1,142	1,148	2,247
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	288	506	1,454
水道光熱費	-	-	-
修繕費	495	260	348
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)	7,157	8,209	22,922
(D)減価償却費	527	1,186	3,751
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,630	7,022	19,170
(F)資本的支出	927	946	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,230	7,263	22,922

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	16,423	8,647	17,477
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436
その他収入	61	1	41
(B)賃貸事業費用	1,948	1,590	1,679
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	916	828	1,101
水道光熱費	-	-	-
修繕費	595	397	92
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	25	13	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	14,474	7,057	15,798
(D)減価償却費	1,916	1,164	1,879
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,558	5,892	13,919
(F)資本的支出	107	1,977	360
(G)NCF=(C)-(F)	14,367	5,079	15,437

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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)賃貸事業収入	12,372	292,963	18,260
賃貸料収入	11,404	280,402	16,597
その他収入	967	12,561	1,663
(B)賃貸事業費用	3,245	81,891	4,887
賃借料	-	33,216	601
物件管理委託費	533	13,158	772
公租公課	1,008	3,903	938
水道光熱費	123	6,980	191
修繕費	103	3,754	206
定期保守代金	654	16,114	884
保険料	84	1,691	83
仲介手数料及び広告費	67	2,396	335
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	271	277	473
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,126	211,071	13,373
(D)減価償却費	3,775	93,153	3,616
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	5,350	117,918	9,756
(F)資本的支出	105	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	9,021	211,071	13,373

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)賃貸事業収入	6,988	43,516	9,855
賃貸料収入	6,404	40,701	9,237
その他収入	584	2,814	617
(B)賃貸事業費用	1,826	9,023	2,503
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	244	1,586	344
公租公課	386	2,298	414
水道光熱費	117	348	175
修繕費	116	988	300
定期保守代金	302	2,083	613
保険料	41	225	46
仲介手数料及び広告費	25	376	53
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	242	766	206
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	5,162	34,493	7,351
(D)減価償却費	639	4,753	773
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	4,522	29,739	6,578
(F)資本的支出	1,092	2,251	-
(G)NCF=(C)-(F)	4,069	32,241	7,351

スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4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)賃貸事業収入	10,496	16,245	23,463
賃貸料収入	9,782	16,128	22,072
その他収入	714	117	1,390
(B)賃貸事業費用	2,780	2,235	5,506
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	376	645	614
公租公課	326	828	2,046
水道光熱費	157	-	356
修繕費	372	319	524
定期保守代金	699	-	903
保険料	42	80	108
仲介手数料及び広告費	254	-	186
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	201	13	415
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	7,716	14,010	17,956
(D)減価償却費	530	1,671	4,666
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,185	12,338	13,290
(F)資本的支出	672	24,340	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,044	△ 10,329	17,956

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)賃貸事業収入	21,965	11,543	20,064
賃貸料収入	20,477	11,035	18,989
その他収入	1,487	507	1,075
(B)賃貸事業費用	5,909	3,304	3,927
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	558	520	528
公租公課	2,195	1,013	1,623
水道光熱費	359	153	138
修繕費	842	179	221
定期保守代金	934	720	637
保険料	113	70	80
仲介手数料及び広告費	263	153	171
信託報酬	350	400	400
その他賃貸事業費用	292	92	126
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	16,055	8,238	16,136
(D)減価償却費	5,013	3,381	3,552
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,042	4,856	12,583
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,055	8,238	16,136

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	31,771	23,038	14,457
賃貸料収入	26,865	20,505	13,656
その他収入	4,905	2,532	800
(B)賃貸事業費用	10,324	7,441	4,084
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	997	793	513
公租公課	1,694	1,608	1,208
水道光熱費	2,127	2,178	277
修繕費	1,355	708	364
定期保守代金	1,692	947	959
保険料	156	117	81
仲介手数料及び広告費	1,331	457	127
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	620	279	202
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	21,446	15,596	10,372
(D)減価償却費	4,165	4,318	1,721
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	17,281	11,278	8,650
(F)資本的支出	2,228	1,569	979
(G)NCF=(C)-(F)	19,218	14,027	9,392

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	9,326	29,035	20,771
賃貸料収入	8,881	26,215	20,428
その他収入	445	2,819	343
(B)賃貸事業費用	2,402	6,337	4,763
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	341	759	952
公租公課	294	749	1,964
水道光熱費	210	2	147
修繕費	161	785	207
定期保守代金	770	-	751
保険料	71	72	105
仲介手数料及び広告費	46	720	119
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	157	2,897	164
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	6,923	22,697	16,007
(D)減価償却費	1,435	8,668	5,604
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	5,488	14,028	10,403
(F)資本的支出	362	8,609	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,561	14,087	16,007



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	20,106	11,348	10,845
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814
その他収入	138	1	30
(B)貸貸事業費用	2,585	1,746	1,751
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	1,735	867	1,058
水道光熱費	-	-	-
修繕費	207	341	185
定期保守代金	55	30	30
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)	17,521	9,601	9,093
(D)減価償却費	3,233	2,104	1,807
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	14,288	7,496	7,286
(F)資本的支出	1,454	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,066	9,601	9,093

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	8,912	5,327	4,221
賃貸料収入	8,910	5,320	4,187
その他収入	2	6	34
(B)貸貸事業費用	1,423	1,371	916
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	885	573	438
水道光熱費	-	-	-
修繕費	46	340	38
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	13
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	7,488	3,956	3,305
(D)減価償却費	1,278	657	762
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	6,210	3,298	2,542
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,488	3,956	3,305

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)貸貸事業収入	3,932	17,183	9,667
賃貸料収入	3,923	16,360	9,659
その他収入	9	823	8
(B)貸貸事業費用	858	5,349	1,909
賃借料	-	62	-
物件管理委託費	-	748	-
公租公課	417	1,755	1,359
水道光熱費	-	316	-
修繕費	-	314	74
定期保守代金	-	981	-
保険料	26	121	90
仲介手数料及び広告費	-	664	-
信託報酬	400	365	365
その他貸貸事業費用	13	19	19
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	3,074	11,834	7,758
(D)減価償却費	672	4,872	1,691
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	2,402	6,961	6,067
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,074	11,834	7,758

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)貸貸事業収入	10,152	8,177	3,220
賃貸料収入	10,142	7,534	3,193
その他収入	10	642	27
(B)貸貸事業費用	1,566	2,892	1,879
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	349	146
公租公課	812	658	448
水道光熱費	-	79	87
修繕費	161	804	86
定期保守代金	120	242	606
保険料	85	51	27
仲介手数料及び広告費	-	321	62
信託報酬	365	365	400
その他貸貸事業費用	21	20	14
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	8,586	5,284	1,340
(D)減価償却費	1,193	2,511	461
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	7,393	2,773	879
(F)資本的支出	1,108	-	152
(G)NCF=(C)-(F)	7,478	5,284	1,188

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)貸貸事業収入	32,594	14,297	17,476
賃貸料収入	29,676	13,815	17,321
その他収入	2,917	481	154
(B)貸貸事業費用	10,999	5,254	4,922
賃借料	440	698	-
物件管理委託費	1,453	633	821
公租公課	3,656	1,710	2,086
水道光熱費	513	166	181
修繕費	1,404	516	262
定期保守代金	1,475	894	1,020
保険料	182	84	85
仲介手数料及び広告費	1,453	104	44
信託報酬	400	400	400
その他貸貸事業費用	19	47	19
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	21,594	9,043	12,554
(D)減価償却費	8,811	3,653	4,748
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	12,782	5,390	7,805
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	21,594	9,043	12,554

物件番号	G-16
物件名	プロシード大濠公園
(A)貸貸事業収入	14,024
賃貸料収入	13,778
その他収入	246
(B)貸貸事業費用	5,160
賃借料	-
物件管理委託費	657
公租公課	1,407
水道光熱費	686
修繕費	327
定期保守代金	803
保険料	69
仲介手数料及び広告費	307
信託報酬	750
その他貸貸事業費用	151
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	8,863
(D)減価償却費	2,501
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	6,362
(F)資本的支出	242
(G)NCF=(C)-(F)	8,621

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	5,694	17,940	19,318
賃貸料収入	5,157	16,504	17,710
その他収入	537	1,435	1,607
(B)貸貸事業費用	2,711	4,135	3,889
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	234	772	870
公租公課	322	1,066	973
水道光熱費	372	164	175
修繕費	837	172	153
定期保守代金	311	1,024	941
保険料	43	89	89
仲介手数料及び広告費	174	68	295
信託報酬	400	400	350
その他貸貸事業費用	15	377	39
(C)貸貸事業収支=(A)-(B)	2,983	13,804	15,429
(D)減価償却費	864	4,800	5,304
(E)貸貸事業損益=(C)-(D)	2,118	9,003	10,124
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	2,983	13,804	15,429

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
プロシード十条 (東京都北区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 4月 至 平成23年 8月	31,132	—	—
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 8月 至 平成23年10月	28,350	—	—
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 8月 至 平成23年10月	27,300	—	—
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 4月 至 平成23年 8月	24,150	—	—
プロシード浦安 (千葉県浦安市)	1階リノベーション工事	自 平成23年 6月 至 平成23年 8月	8,400	—	—
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	4階リノベーション工事	自 平成23年 7月 至 平成23年 9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11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96,960千円であり、当期費用に区分された修繕費35,348千円と合わせて132,309千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)
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	ガスヒート交換工事	自 平成23年 2月 至 平成23年 3月	24,340
プロシード高田馬場 (東京都新宿区)	ガスヒート交換工事	自 平成23年 2月 至 平成23年 3月	21,767
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	ガスヒート交換工事	自 平成22年12月 至 平成22年12月	16,374
その他			34,478
合 計			96,960

(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み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:千円)

営業期間	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	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
前期末積立金残高	91,519	56,615	52,958	103	30,247
当期積立額	90,033	25,009	72,810	118,658	130,522
当期積立金取崩額	124,938	28,666	125,665	88,515	63,316
次期繰越額	56,615	52,958	103	30,247	97,452

(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4月30日(第11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	3,258.09	50	49	82,443	13,816	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	1,243.80	57	57	50,712	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	7,183	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,748	10,677	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,643.93	33	32	40,990	17,837	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	866.00	16	13	21,891	3,687	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,313.56	43	42	28,104	2,678	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,096.52	20	18	23,436	3,762	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	906.00	34	32	23,736	2,515	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	756.98	26	24	22,242	4,196	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	19,824	3,154	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	606.11	30	28	17,400	1,792	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	17,076	2,011	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,548	2,661	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	849.62	40	38	48,912	2,948	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	486.10	26	24	26,952	2,061	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,721.10	21	20	36,804	6,181	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,389.74	27	23	36,633	6,088	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	33,261	6,230	パス・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	29,668	5,817	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	766.09	37	35	41,016	2,957	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	3,095	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	2,415	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,306	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	4,495	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,873	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,705	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	6,800	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,390	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,881	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	4,516	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,425	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	560.27	25	23	21,072	3,019	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,455.14	291	284	535,903	109,115	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	738.15	26	25	31,692	6,654	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	470.62	20	18	11,775	1,378	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,832.75	54	49	74,172	37,559	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	450.09	29	27	17,715	1,174	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	20,196	1,618	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	1,047.11	44	36	37,356	3,047	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,303.52	47	44	38,988	2,981	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.37	24	23	21,720	1,772	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	38,112	4,113	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,567.56	104	100	56,124	4,603	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,215.07	77	75	41,388	3,303	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	25,860	2,104	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	17,310	1,943	パス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	1,886.66	35	33	53,850	10,070	パス・スルー
C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,093.95	38	36	38,894	5,630	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		79,368.31	76,375.35	2,239	2,164	2,388,145	390,700	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,226	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	3,862	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,595	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	1,031	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	196	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,101.56	44	44	32,988	4,308	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	2,355	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,662	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	505.56	10	8	12,744	2,043	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	258.21	9	8	5,352	465	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,659.65	77	65	52,485	4,799	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	797.93	30	26	23,868	4,186	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,262.71	46	44	32,347	2,928	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	1,632	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,366.35	541	519	347,685	36,503	
R-1	プロシード松山	695.06	654.56	17	16	9,720	1,534	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,192.87	36	35	33,354	4,635	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,349.09	36	35	32,955	2,733	パス・スルー
地方主要都市 小計		3,300.23	3,196.52	89	86	76,029	8,904	
ポートフォリオ 合計		100,680.51	96,938.22	2,869	2,769	2,811,861	436,108	

(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(平成23年4月30日現在、(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22年 11月	平成22年 12月	平成23年 1月	平成23年 2月	平成23年 3月	平成23年 4月
C-1	プロシード市川	95.93	98.10	98.10	100.00	98.07	98.07
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	98.26	100.00	100.00	93.03	100.00	100.00
C-4	プロシード三軒茶屋	89.89	89.89	100.00	100.00	100.00	89.89
C-5	プロシード瑞江	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-6	プロシード船橋宮本	100.00	100.00	92.56	92.56	92.56	97.52
C-7	プロシード南葛西	100.00	94.28	87.50	87.50	88.57	82.85
C-8	プロシードせんげん台	100.00	100.00	97.53	95.21	90.73	97.68
C-9	プロシード行徳	100.00	100.00	94.99	94.99	89.98	89.98
C-10	プロシード幕張本郷	94.05	91.09	94.08	94.08	91.12	94.08
C-11	プロシード南行徳	96.89	96.89	92.72	90.23	90.23	90.23
C-12	プロシード幕張本郷2	90.91	90.91	90.91	90.91	95.45	95.45
C-13	プロシード東川口	100.00	96.76	96.76	100.00	100.00	93.52
C-14	プロシード船堀	95.83	95.83	100.00	100.00	100.00	95.83
C-15	プロシード竹ノ塚	100.00	93.33	93.33	86.67	93.33	100.00
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	プロシード松溝	93.16	93.16	95.44	88.62	97.72	95.44
C-18	プロシード参宮橋	92.56	92.50	92.50	92.50	100.00	92.09
C-19	プロシード浦安	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	96.33
C-20	プロシード新小岩	100.00	100.00	95.68	95.68	92.97	85.31
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	100.00	100.00	96.30	96.30	92.59	96.30
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	100.00	100.00	100.00	100.00	95.83	95.83
C-23	プロシード都立大学	94.74	89.47	86.84	94.74	94.74	94.74
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00



スターツプロシード投資法人(8979)平成23年4月期決算短信

物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成22年 11月	平成22年 12月	平成23年 1月	平成23年 2月	平成23年 3月	平成23年 4月
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	93.01
C-41	プロシード西新井	96.76	97.85	97.13	98.50	98.46	97.81
C-42	プロシード調布	100.00	100.00	100.00	96.13	100.00	96.56
C-43	プロシードTX六町	94.99	94.99	94.99	100.00	100.00	90.80
C-44	プロシード中河原	98.21	96.42	96.78	95.35	93.93	92.51
C-45	プロシード大泉学園	100.00	100.00	100.00	96.55	89.66	93.10
C-46	プロシード千歳鳥山	96.43	92.86	96.43	96.43	100.00	100.00
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	97.83	97.83	95.67	93.50	88.74	81.81
C-49	プロシード柏ノール	98.04	100.00	100.00	98.07	96.09	93.67
C-50	プロシード行徳駅前	91.79	95.79	95.79	95.79	95.79	95.71
C-51	プロシード船橋本町	100.00	97.52	97.52	97.49	97.49	97.49
C-52	プロシード西川口	88.46	87.50	88.46	89.42	98.08	96.16
C-53	プロシード弘明寺	97.51	95.01	97.53	96.23	97.48	97.48
C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.00	100.00	100.00	98.00	98.00	94.00
C-55	プロシード相模大塚	100.00	100.00	96.11	100.00	100.00	100.00
C-56	プロシード篠崎2	83.50	80.21	80.21	83.50	88.41	88.41
C-57	プロシード柏トロワ	100.00	100.00	97.57	97.57	97.57	95.13
首都圏主要都市 小計		97.42	97.37	96.78	96.94	97.03	96.23
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	95.63	93.42	93.42	100.00	100.00
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	93.36	93.36	93.36	93.36	88.15	81.51
G-12	プロシード東大畑	100.00	100.00	100.00	100.00	87.05	87.05
G-13	プロシード新栄	94.46	95.89	97.51	96.08	91.33	84.74
G-14	プロシード千代田	96.51	96.51	100.00	100.00	96.71	86.51

物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成22年 11月	平成22年 12月	平成23年 1月	平成23年 2月	平成23年 3月	平成23年 4月
G-15	プロシード福岡高宮	98.11	98.11	100.00	100.00	96.22	96.22
G-16	プロシード大濠公園	91.24	91.24	91.24	91.24	98.25	98.25
政令指定都市 小計		98.30	98.19	98.55	98.39	97.88	96.42
R-1	プロシード松山	100.00	94.17	94.17	88.35	100.00	94.17
R-2	プロシード水戸	94.67	94.67	97.20	97.20	97.47	97.47
R-3	プロシード水戸2	100.00	100.00	100.00	90.23	100.00	97.67
地方主要都市 小計		98.02	96.79	97.73	92.42	99.06	96.86
ポートフォリオ 合計		97.60	97.50	97.13	97.06	97.25	96.28

(注) 本表には、平成22年11月から平成23年4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4月30日(第11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)
スターツアメニティー株式会社(注1)	不動産管理業	2,811,861	100,680.51	96,938.22	96.28	436,108

(注1) スターツ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「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転貸面積の合計
- (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転貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計

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

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