



平成21年10月期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）決算短信

平成21年12月15日

不動産投信発行者名 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 JQ
 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投信株式会社
 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22年1月26日
 分配金支払開始予定日 平成22年1月15日

（百万円未満切捨て）

1. 平成21年10月期の運用、資産の状況（平成21年5月1日～平成21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 %
21年10月期	1,466 (1.6)	735 (2.0)	466 (0.8)	465 (0.9)
21年4月期	1,489 (1.1)	720 (4.2)	462 (13.6)	461 (13.6)

	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	%	%	%
21年10月期	4,306	2.4	1.1	31.8
21年4月期	4,270	2.4	1.1	31.0

(2) 分配状況

	1口当たり分配 金額（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	%	%
21年10月期	4,307	465	-	-	100.0	2.4
21年4月期	4,270	461	-	-	99.9	2.4

（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おります。

(3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年10月期	42,245	19,176	45.4	177,593
21年4月期	40,262	19,172	47.6	177,556

（参考）自己資本 平成21年10月期 19,176百万円 平成21年4月期 19,172百万円

(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
21年10月期	824	76	1,552	3,806
21年4月期	470	94	530	1,535

2. 平成22年4月期の運用状況の予想（平成21年11月1日～平成22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口当たり分配額 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配額
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年4月期	1,537 (4.9)	748 (1.8)	394 (15.3)	393 (15.4)	3,641	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成22年4月期） 3,641円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成21年10月期	107,977口	平成21年4月期	107,977口
期末自己投資口数	平成21年10月期	0口	平成21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。

運用状況の予想の背景及び前提条件については、10ページの「平成22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）及び平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22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 21 年 7 月 29 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 21 年 7 月 29 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

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）で設立され、平成 17 年 6 月 15 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長 第 37 号）。その後、本投資法人は平成 17 年 11 月 29 日に公募による投資口の追加発行（21,600 口）を実施し、翌日ジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード 8979）しました。本投資法人は、資産運用会社たるスタートアセットマネジメント投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第 2 条第 1 項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としております。また、本投資法人は、スタートアメニティー株式会社へ、本投資法人の投資対象資産に関するプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、運用効率の向上を図りながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っています。

なお、当期末時点の発行済投資口数は 107,977 口、出資総額は 18,710 百万円となっております。

(ロ) 投資環境

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

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

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

(八) 運用実績

本投資法人は、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すことを資産運用の基本方針とし、その投資対象を首都圏をはじめ平均的な所得世帯が入居可能な物件のエリアとしているため、景気後退の影響は相対的には受けにくいといえます。

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

(二) 資金調達の状況

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

(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 1,466 百万円、営業利益 735 百万円、経常利益 466 百万円、当期純利益 465 百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口 1 口当たりの分配金は 4,307 円となりました。

次期の見通し

(イ) 投資環境

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

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

本投資法人は、上場後、着実に資産規模を拡大し、当期末の資産規模は 364 億円(取得価格ベース)となっています。今後も、中長期的には市場ならびに不動産投資市場の動向を慎重に見極めながらも、スターツグループが開発した優良物件の取得や良質の新築・築浅物件の取得を検討し、保有資産のクオリティの向上を目指します。

b. 内部成長戦略

本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社が定期的に開催している協議を継続させるとともに、本資産運用会社による運用資産の設備・住戸内

設備等をはじめ定期清掃状況に至るまでの定期的なチェック体制をより強化するとともに、宅配ロッカーの新規設置やエントランス等共用部の利便性や美観の向上など、より入居者に満足を与えられる住まいを提供し、稼働率の維持・向上に努めてまいります。また、修繕費については、スタートアメニティー株式会社の協力を得て、同社の複数の外注先に対する競争原理を導入することで修繕コストの削減を行い、広告宣伝費等の見直しも引続き実施し、賃貸事業費用の削減に努めてまいります。

運用資産の入居募集などのリーシング業務は、スター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に再委託しております。同社の不動産営業店舗である「ピタットハウス」各店舗が有するエリアの不動産市場特性にかかる情報や競合物件の入居状況、賃料水準等の情報を有効活用することにより、賃料のみならず、礼金や敷金の設定、さらには賃料発生時期の設定など、きめ細かく柔軟に賃貸条件を設定し、空室期間の短縮を図ります。また、各エリアの賃貸住宅市場において相対的に競争優位にある物件を中心として、可能な限り新規募集時・更新時に賃料の引き上げを行い、礼金・敷金等の募集条件を見直すなど、地域に密着した事業展開ならではのきめ細かなリーシング活動を行うことで収益の極大化を図ってまいります。

c. 財務戦略

本投資法人は、円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて借入先の拡充を図りながら、有利子負債に係る返済期限の分散化に引き続き注力してまいります。さらに、これまでと同等以上に安全性を重視した保守的な財務活動を継続していくため、レバレッジコントロールを適切に行ってまいります。劣後投資法人債の発行はこうした問題を解決しようとするもので、金融機関の間ではLTVの算出において本劣後投資法人債が負債の額から控除されることで合意しております。

(八) 決算後に生じた重要な事実

a. 資金の借入れ

本投資法人は、平成 21 年 11 月 19 日付で融資基本合意書を締結した上で、同日付でタームローン毎に個別の金銭消費貸借契約を締結し、平成 21 年 11 月 24 日付で、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

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

(注 1) 返済期限が休日に該当する場合、弁済日は前銀行営業日となります。

(注 2) 利率の適用期間は、平成 21 年 11 月 24 日(同日を含みます。)から平成 22 年 2 月 26 日(同日を含みません。)です。利率の表示は年率です。

(注 3) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前弁済することがあります。

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

b. 資産の取得

本投資法人は、平成 21 年 11 月 27 日付で停止条件付不動産信託受益権売買契約を締結し、以下に記載の 3 個の不動産信託受益権を平成 21 年 12 月 17 日付で取得する予定です。かかる不動産信託受益権にかかる各信託不動産の概要は以下のとおりです。

C -56		プロシード篠崎 2					
特定資産の種類		信託受益権					
信託受託者(予定)		株式会社りそな銀行	信託期間満了予定日	平成 31 年 10 月 31 日			
所在地		東京都江戸川区篠崎町七丁目 21 番 13 号					
土地	所有形態	所有権（共有）		建物	所有形態	区分所有権	
	地積	723.00 m ²			用途	共同住宅・店舗	
	用途地域	近隣商業地域			構造	R C / 12 F	
	建蔽率	90%			延床面積	2,054.98 m ²	
	容積率	400%			建築時期	平成 20 年 9 月 18 日	
賃貸借の概況（平成 21 年 9 月 30 日現在）							
賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		32（34）戸		賃貸面積	1,781.90 m ²		
賃貸駐車場台数 （総賃貸可能駐車場台数）		11（13）台		総賃貸可能面積	2,134.07 m ²		
				稼働率	83.50%		
不動産鑑定評価書の概要			建物状況調査報告書の概要				
評価者の名称	株式会社東都鑑定		調査会社	前田建設工業株式会社			
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日		調査時点	平成 21 年 10 月 9 日			
鑑定評価額	921,500 千円		再調達価額	764,000 千円			
			長期修繕費	6,880 千円			
			PML	4.6%			
担保の内容							
スタートコーポレーション株式会社の銀行取引に基づく債務を担保するため、本物件に根抵当権が設定されておりますが、かかる担保は、本投資法人による本物件にかかる信託受益権の取得に先立って、取得先であるスタートコーポレーション株式会社の責任と負担において解除される予定です。本投資法人による当該信託受益権の取得を受けて、本投資法人が、平成 21 年 11 月 18 日付で公表いたしました「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」記載のとおり、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、新たに当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。							
特記事項 / 不動産の状況							
<ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率について本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は90%となっております。 2. 本物件の土地は「東京都市計画事業篠崎駅西部土地区画整理事業」の施行地内に存在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成22年9月末に予定されており、精算金については未定となっております。地積は、従前地の面積を記載しています。 3. 換地処分前のため境界が確定していないので、官民・民民とも境界確定作業が未了です。 4. 地積は敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、276,587分の213,407です。 							
物件の特色							
本物件は都営地下鉄新宿線「篠崎」駅から徒歩約 1 分の場所に所在しています。「篠崎」駅周辺地域は都内でありながら、都立篠崎公園・江戸川緑地など緑が多く、住環境に優れております。物件の近くには平成 20 年 5 月に「篠崎ツインプレイス」が完成し、図書館等の区民施設、スーパーマーケット等が開設しました。またそれに伴って篠崎駅西口地下通路が新設されたことにより、更に利便性が向上しました。周辺地域は今後も区画整理が順次施行される予定となっており、街全体の更なる発展が期待できるものと考えられます。							

C -57		プロシード柏トロワ			
特定資産の種類		信託受益権			
信託受託者(予定)		あおぞら信託銀行株式会社	信託期間満了予定日	平成 31 年 10 月 31 日	

所在地		千葉県柏市柏三丁目 9 番 3 号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	地積	499.14 m ²			用途	共同住宅・店舗	
	用途地域	近隣商業地域			構造	R C / 7 F	
	建蔽率	80%			延床面積	1,241.16 m ²	
	容積率	240%			建築時期	平成 21 年 5 月 8 日	
賃貸借の概況（平成 21 年 9 月 30 日現在）							
賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		30（38）戸		賃貸面積		840.00 m ²	
賃貸駐車場台数（総賃貸可能 駐車場台数）		0（0）台		総賃貸可能面積		1,149.95 m ²	
				稼働率		73.05%	
不動産鑑定評価書の概要			建物状況調査報告書の概要				
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社		調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社			
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日		調査時点	平成 21 年 9 月 7 日			
鑑定評価額	541,000 千円		再調達価額	275,400 千円			
			長期修繕費	7,669 千円			
			PML	12.7%			
担保の内容							
<p>スタートデベロップメント株式会社の銀行取引に基づく債務を担保するため、本物件のうち土地について抵当権が設定されております。ただし、当該抵当権の登記はその設定が留保されています。かかる担保は、本投資法人による本物件にかかる信託受益権の取得に先立って、取得先であるスタートデベロップメント株式会社の責任と負担において解除される予定です。本投資法人による当該信託受益権の取得を受けて、本投資法人が、平成 21 年 11 月 18 日付で公表いたしました「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」記載のとおり、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、新たに当該信託受益権に根質権が設定される予定です。</p>							
特記事項 / 不動産の状況							
容積率について、本物件は本来 300% であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は 240% となっています。							
物件の特色							
<p>本物件は、「JR 常磐線「柏」駅から駅前商店街を抜けた徒歩約 7 分の場所に所在しています。「柏」駅は、「JR 常磐線・快速」を利用すると「上野」駅へ約 23 分、「東京」駅へ約 36 分でアクセス可能であり、交通利便性の高い駅です。本物件は、「柏」駅周辺地域の大型商業地域、商店街に近く、生活利便性、住環境の点からマンションとして良好な環境にあります。本物件の周辺地域は、中層マンション、低層店舗兼住宅等で構成され、駅に近い立地でありながら周囲は落ち着いた街並みになっております。</p>							

R-3		プロシード水戸 2					
特定資産の種類		信託受益権					
信託受託者（予定）		株式会社りそな銀行		信託期間満了予定日		平成 31 年 10 月 31 日	
所在地		茨城県水戸市大町三丁目 2 番 31 号					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	地積	1,103.94 m ²			用途	共同住宅	
	用途地域	第 2 種住居地域			構造	R C / 9 F	
	建蔽率	60%			延床面積	1,421.46 m ²	
	容積率	300%			建築時期	平成 20 年 3 月 11 日	
賃貸借の概況（平成 21 年 9 月 30 日現在）							
賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		36（36）戸		賃貸面積		1,381.34 m ²	
賃貸駐車場台数（総賃貸可能 駐車場台数）		12（25）台		総賃貸可能面積		1,381.34 m ²	
				稼働率		100.0%	
不動産鑑定評価書の概要			建物状況調査報告書の概要				
評価者の名称	株式会社東都鑑定		調査会社	前田建設工業株式会社			
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日		調査時点	平成 21 年 10 月 9 日			

鑑定評価額	416,900千円	再調達価額	321,700千円
		長期修繕費	6,400千円
		PML	10.3%
担保の内容			
<p>スターツコーポレーション株式会社の銀行取引に基づく債務を担保するため、本物件に根抵当権が設定されておりますが、かかる担保は、本投資法人による本物件にかかる信託受益権の取得に先立って、取得先であるスターツコーポレーション株式会社の責任と負担において解除される予定です。本投資法人による当該信託受益権の取得を受けて、本投資法人が、平成21年11月18日付で公表いたしました「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」記載のとおり、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、新たに当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。</p>			
特記事項 / 不動産の状況			
<p>該当事項はありません。</p>			
物件の特色			
<p>本物件は、JR常磐線「水戸」駅から徒歩約15分の場所に所在しています。水戸市の中心市街地は「水戸」駅北口から北西方に伸びる国道50号を基軸として形成されています。本物件の周辺地域は、この国道50号の背後北側に位置し、国道と併走する幅員約10mの幹線市道沿いの商業地域で、事務所ビル、事業所、マンション、ホテル等が立ち並ぶほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっています。このように生活利便性の高いエリアであるため、単身者やDINKS向けの賃貸需要は高く、かつかかる賃貸需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>			

【上記表の記載事項の説明】

- ・「信託受託者」欄には、本投資法人による取得時において信託受託者又は信託受託者となる予定の信託銀行を記載しています。
- ・「地積」、「延床面積」及び「建築時期」欄には、不動産登記簿謄本又は登記受理証に記載された事項を記載しています。
- ・「構造」欄の「RC」は鉄骨コンクリート造を意味します。
- ・「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項若しくは第5項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用若しくは建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
- ・「容積率」欄には、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
- ・「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
- ・「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成21年9月30日現在の数値及び情報を記載しており、取得予定資産の前所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、DCF法による収益価格及び直接還元法若しくは有期還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格です。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、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。また、各評価者と本投資法人との間に、利害関係はありません。
- ・「建物状況調査報告書の概要」欄には、取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
- ・「調査時点」とは、建物状況調査報告書が作成された年月日を記載しています。
- ・「長期修繕費」とは、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測（12年間）の総額を記載しています。
- ・「PML」の数値は、調査会社が作成した「地震リスク評価レポート」における数値を記載しています。「PML」の数値とは、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。
- ・「担保の内容」は、取得予定資産にかかる担保の内容を記載しています。
- ・「特記事項 / 不動産の状況」には、原則として平成21年9月30日現在の（1）当該取得予定資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、（2）当該取得予定資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成21年9月30日以降本日現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。

（二）運用状況の見通し

平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しについては、以下のとおりとなっております。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）及び平成 22 年 10 月期（平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）の運用状況の予想に関する前提条件）をご参照下さい。

	平成 22 年 4 月期 （平成 21 年 11 月 1 日 ～平成 22 年 4 月 30 日）	平成 22 年 10 月期 （平成 22 年 5 月 1 日 ～平成 22 年 10 月 31 日）
営業収益	1,537 百万円	1,524 百万円
営業利益	748 百万円	767 百万円
経常利益	394 百万円	435 百万円
当期純利益	393 百万円	434 百万円
1 口当たり分配金	3,641 円	4,020 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下に算出したものであり、実際の営業収益、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22年4月期（平成21年11月1日～平成22年4月30日）及び平成22年10月期（平成22年5月1日～平成21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 22 年 4 月期:平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日（181 日） 平成 22 年 10 月期:平成 22 年 5 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日（184 日）
運用資産	・本投資法人が本書の日付現在保有している 73 物件の取得済資産（以下、「取得済資産」といいます。）に平成 21 年 12 月 17 日取得予定の 3 物件（以下、「取得予定資産」といいます。）を加えた合計 76 物件を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、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おります。取得予定資産の収益については、前所有者等から提供を受けた情報、市場情報等を勘案し、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。取得予定資産の費用については上記営業収益同様に、前所有者等から提供を受けた情報、市場情報等を勘案し、算出していますが、固定資産税及び都市計画税については、当該精算相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 管理業務費は平成 22 年 4 月期 99 百万円、平成 22 年 10 月期 99 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 22 年 4 月期 28 百万円、平成 22 年 10 月期 21 百万円を見込んでいますが、予想しがたい要因に基づく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。 公租公課は、平成 22 年 4 月期 85 百万円、平成 22 年 10 月期 61 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 22 年 4 月期 279 百万円、平成 22 年 10 月期 282 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 22 年 4 月期 194 百万円、平成 22 年 10 月期 197 百万円を見込んでいます。 融資関連費用として平成 22 年 4 月期 143 百万円、平成 22 年 10 月期 113 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 20,290 百万円について、平成 22 年 4 月期末まで変動がないことを前提とし、平成 22 年 10 月期末は予定されている約定返済を見込み、20,255 百万円の残高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 22 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	・平成 21 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 22 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期せぬ修繕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	・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"> 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 (平成21年4月30日)	当 期 (平成21年10月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		513,017	2,773,385
信託現金及び信託預金	1	1,022,729	1,033,216
営業未収入金		17,221	21,870
前払費用		138,520	48,685
繰延税金資産		22	18
その他		1,145	591
流動資産合計		1,692,655	3,877,767
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		18,727,542	18,772,465
減価償却累計額		984,504	1,223,337
信託建物（純額）	1	17,743,037	17,549,128
信託構築物		756,975	757,185
減価償却累計額		74,197	96,681
信託構築物（純額）	1	682,778	660,504
信託工具、器具及び備品		35,083	50,415
減価償却累計額		3,993	6,684
信託工具、器具及び備品（純額）	1	31,089	43,730
信託土地	1	19,654,483	19,654,483
有形固定資産合計		38,111,389	37,907,845
投資その他の資産			
敷金及び保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		403,365	410,220
長期前払費用		27,585	14,362
その他		1,378	2,014
投資その他の資産合計		442,329	436,596
固定資産合計		38,553,718	38,344,442
繰延資産			
投資法人発行費		-	15,597
投資口交付費		16,152	8,139
繰延資産合計		16,152	23,736
資産合計		40,262,526	42,245,947

スタープロシード投資法人(8979)平成21年10月期決算短信

(単位:千円)			
		前 期	当 期
		(平成21年4月30日)	(平成21年10月31日)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	1	8,800,000	11,500,000
1年内返済予定の長期借入金	1	2,700,000	-
営業未払金		25,423	25,461
未払金		297,078	298,046
未払費用		66,859	52,863
未払法人税等		846	922
未払消費税等		1,713	2,723
前受金		791	751
その他		73	97
流動負債合計		11,892,787	11,880,864
固定負債			
長期借入金	1	8,790,000	8,790,000
投資法人債		-	2,000,000
信託預り敷金及び保証金		407,693	399,056
固定負債合計		9,197,693	11,189,056
負債合計		21,090,480	23,069,920
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	2	18,710,915	18,710,915
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失()		461,131	465,111
剰余金合計		461,131	465,111
投資主資本合計		19,172,046	19,176,026
純資産合計		19,172,046	19,176,026
負債純資産合計		40,262,526	42,245,947

(2) 損益計算書

(単位:千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日)	当 期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	18,710,915	18,710,915
当期末残高	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()		
前期末残高	533,738	461,131
当期変動額		
剰余金の配当	533,730	461,061
当期純利益	461,122	465,042
当期変動額合計	72,607	3,980
当期末残高	461,131	465,111
剰余金合計		
前期末残高	533,738	461,131
当期変動額		
剰余金の分配	533,730	461,061
当期純利益	461,122	465,042
当期変動額合計	72,607	3,980
当期末残高	461,131	465,111
投資主資本合計		
前期末残高	19,244,653	19,172,046
当期変動額		
剰余金の配当	533,730	461,061
当期純利益	461,122	465,042
当期変動額合計	72,607	3,980
当期末残高	19,172,046	19,176,026
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	450	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	450	-
当期変動額合計	450	-
当期末残高	-	-
純資産合計		
前期末残高	19,244,203	19,172,046
当期変動額		
剰余金の配当	533,730	461,061
当期純利益	461,122	465,042
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	450	-
当期変動額合計	72,157	3,980
当期末残高	19,172,046	19,176,026

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期	当期
	〔 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 〕
当期末処分利益	461,131,202 円	465,111,986 円
分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	461,061,790 円 (4,270 円)	465,056,939 円 (4,307 円)
次期繰越利益	69,412 円	55,047 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 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 107,977 口の整数倍の最大値となる 461,061,790 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 35 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 35 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 107,977 口の整数倍の最大値となる 465,056,939 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 35 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自平成20年11月1日 至平成21年4月30日)	当 期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	462,159	466,029
減価償却費	261,875	264,008
投資法人債発行費償却	-	264
投資口交付費償却	10,950	8,012
受取利息	1,057	306
支払利息	161,642	150,167
営業未収入金の増減額(は増加)	7,406	4,649
前払費用の増減額(は増加)	90,676	89,835
未払消費税等の増減額(は減少)	2,724	1,009
営業未払金の増減額(は減少)	11,574	38
未払金の増減額(は減少)	42,502	1,458
長期未払金の増減額(は減少)	200,000	-
長期前払費用の増減額(は増加)	2,224	13,222
その他	163	537
小計	650,901	989,629
利息の受取額	1,057	306
利息の支払額	180,634	164,164
法人税等の支払額	528	907
営業活動によるキャッシュ・フロー	470,796	824,862
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	99,991	60,464
差入敷金保証金の差入による支出	-	6,854
信託預り敷金保証金の収入	49,301	33,129
信託預り敷金保証金の支出	43,426	41,766
投資その他の資産の増減額(は増加)	636	636
投資活動によるキャッシュ・フロー	94,753	76,592
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,800,000	2,700,000
長期借入金の返済による支出	8,800,000	2,700,000
投資法人債の発行による収入	-	2,000,000
投資法人債発行費の支出	-	15,861
分配金の支払額	530,316	461,552
財務活動によるキャッシュ・フロー	530,316	1,522,585
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	154,273	2,270,855
現金及び現金同等物の期首残高	1,690,020	1,535,746
現金及び現金同等物の期末残高	1,535,746	3,806,602

(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

期 別	前期 〔 自 平成20年11月1日 〕 〔 至 平成21年4月30日 〕	当期 〔 自 平成21年5月1日 〕 〔 至 平成21年10月31日 〕
科 目		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 8～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年</p> <p>長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p>投資口交付費 同左</p> <p>投資法人債発行費 投資法人債の償却までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	—————

期 別	前期 〔 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日 〕	当期 〔 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日 〕
科 目		
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>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おります。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、 信託工具器具備品、信託土地 c. 信託差入敷金保証金 d. 信託預り敷金保証金 <p>消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。</p>	<p>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>消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成 21 年 4 月 30 日現在)	当期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)																																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 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> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,014,982</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">17,533,666</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">681,159</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">31,089</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">19,540,198</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">38,801,096</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,800,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,700,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,790,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">20,290,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,014,982	信託建物	17,533,666	信託構築物	681,159	信託工具器具備品	31,089	信託土地	19,540,198	合計	38,801,096	短期借入金	8,800,000	一年以内返済予定長期借入金	2,700,000	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 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> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,024,811</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">17,343,461</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">658,940</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">43,730</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">19,540,198</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">38,611,142</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,500,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,790,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">20,290,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,024,811	信託建物	17,343,461	信託構築物	658,940	信託工具器具備品	43,730	信託土地	19,540,198	合計	38,611,142	短期借入金	11,500,000	一年以内返済予定長期借入金	-	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000
信託現金及び信託預金	1,014,982																																								
信託建物	17,533,666																																								
信託構築物	681,159																																								
信託工具器具備品	31,089																																								
信託土地	19,540,198																																								
合計	38,801,096																																								
短期借入金	8,800,000																																								
一年以内返済予定長期借入金	2,700,000																																								
長期借入金	8,790,000																																								
合計	20,290,000																																								
信託現金及び信託預金	1,024,811																																								
信託建物	17,343,461																																								
信託構築物	658,940																																								
信託工具器具備品	43,730																																								
信託土地	19,540,198																																								
合計	38,611,142																																								
短期借入金	11,500,000																																								
一年以内返済予定長期借入金	-																																								
長期借入金	8,790,000																																								
合計	20,290,000																																								
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項 に定める最低純資産額</p> <p 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20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料 1,305,338	賃貸料 1,293,848
共益費 57,649	共益費 56,941
駐車場収入 43,458	駐車場収入 42,130
付帯収入 1,991	付帯収入 2,276
その他賃料収入 81,000	その他賃料収入 70,836
不動産賃貸事業収益合計 1,489,437	不動産賃貸事業収益合計 1,466,032
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 90,540	管理業務費 98,854
修繕費 30,552	修繕費 31,698
公租公課 84,288	公租公課 59,681
信託報酬 27,635	信託報酬 27,635
水道光熱費 23,917	水道光熱費 21,099
損害保険料 9,094	損害保険料 9,048
減価償却費 261,875	減価償却費 264,008
その他賃貸事業費用 66,716	その他賃貸事業費用 60,194
不動産賃貸事業費用合計 594,621	不動産賃貸事業費用合計 572,220
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 894,816	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 893,812

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口数 107,977口	発行済投資口数 107,977口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（リース取引に関する注記）

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

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、決算日における時価等の注記を省略しております。</p>	<hr/>

（税効果会計に関する注記）

前期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 22 繰延税金資産合計 22 (繰延税金資産の純額) 22	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
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 39.24 その他 0.13 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.25 その他 0.13 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	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）	科目	期末残高（千円）
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投信株式会社代表取締役	-	スタートアセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	89,697	未払金	51,315
				スタートアセットマネジメント投信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投信株式会社）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おります。

（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が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	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	スタートコー ポレーション株式 会社	東京都 中央区	4,474,000	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 の発行 (注1)	2,000,000	投資 法人債	2,000,000
							投資法人債 利息の支払 (注1)	162	未払費用	162

(注1) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び、発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定いたしました。

(注2) 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が含まれております。

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	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)	科目	期末残高 (千円)
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 マネジメント投信株 式会社代表取締役	-	スタートアセットマ ネジメント投信株式 会社への資産運用報 酬の支払(注1)	85,472	未払金	52,450
				スタートアセットマ ネジメント投信株式 会社への機関運営事 務報酬の支払(注1)	300	未払金	315

(注1) 平出和也が第三者（スタートアセットマネジメント投信株式会社）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おります。

(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が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
1口当たり純資産額 177,556円	1口当たり純資産額 177,593円
1口当たり当期純利益金額 4,270円	1口当たり当期純利益金額 4,306円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注）一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
当期純利益金額（千円） 461,122	当期純利益金額（千円） 465,042
普通投資主に帰属しない金額（千円） -	普通投資主に帰属しない金額（千円） -
普通投資口に係る当期純利益金額（千円） 461,122	普通投資口に係る当期純利益金額（千円） 465,042
期中平均投資口数（口） 107,977	期中平均投資口数（口） 107,977

（重要な後発事象に関する注記）

前期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
平成21年5月1日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 【タームローン】 借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 2,700百万円 利率 : 1.80909% 借入実行日 : 平成21年5月1日 返済期日 : 平成21年11月21日 担保の有無 : 有担保	1. 資金の借入 平成21年11月24日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 【タームローンA】 借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行 借入金額 : 6,700百万円 利率 : 1.22364% 借入実行日 : 平成21年11月24日 返済期日 : 平成22年11月24日 担保の有無 : 有担保 【タームローンB】 借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行 借入金額 : 6,700百万円 利率 : 1.72364% 借入実行日 : 平成21年11月24日 返済期日 : 平成23年5月24日 担保の有無 : 有担保

前期 （自 平成20年11月1日） 至 平成21年4月30日）	当期 （自 平成21年5月1日） 至 平成21年10月31日）
	<p>【タームローンC】</p> <p>借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>借入金額 : 6,890百万円 利率 : 1.97364% 借入実行日 : 平成21年11月24日 返済期日 : 平成24年5月24日 担保の有無 : 有担保</p> <p>2. 資産の取得 本投資法人は、平成21年11月27日付で契約を締結し、以下に記載の不動産信託受益権を平成21年12月17日付で取得する予定です。</p> <p>プロシード篠崎2 （取得の概要） 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格 : 913,300千円 取得予定日 : 平成21年12月17日 （取得資産の概要） 所在地 : 東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地723.00㎡ 建物2,054.98㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期 : 平成20年9月18日 総賃貸可能面積 : 2,134.07㎡</p> <p>プロシード柏トロワ （取得の概要） 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格 : 537,100千円 取得予定日 : 平成21年12月17日 （取得資産の概要） 所在地 : 千葉県柏市柏三丁目9番3号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地499.14㎡ 建物1,241.16㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成21年5月8日 総賃貸可能面積 : 1,149.95㎡</p> <p>プロシード水戸2 （取得の概要） 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格 : 416,900千円 取得予定日 : 平成21年12月17日 （取得資産の概要） 所在地 : 茨城県水戸市大町三丁目2番31号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地1,103.94㎡</p>

前期 〔自 平成20年11月1日〕 〔至 平成21年4月30日〕	当期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕
	建物1,421.46㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺9階建 建築時期 : 平成20年3月11日 総賃貸可能面積 : 1,381.34㎡

（開示の省略）

有価証券に関する注記、退職給付に関する注記、持分法損益等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ます。

(9) 発行済投資口数の増減

年月日	摘要	出資総額（円）		発行済投資口総数（口）		備考
		増減	合計	増減	合計	
平成17年5月2日	私 募 設 立	150,000,000	150,000,000	750	750	（注1）
平成17年11月29日	公 募 増 資	4,104,000,000	4,254,000,000	21,600	22,350	（注2）
平成17年12月27日	第三者割当増資	5,130,000	4,259,130,000	27	22,377	（注3）
平成18年5月1日	公 募 増 資	2,487,537,000	6,746,667,000	13,500	35,877	（注4）
平成18年5月31日	第三者割当増資	184,262,000	6,930,929,000	1,000	36,877	（注5）
平成18年11月21日	公 募 増 資	4,469,230,000	11,400,159,000	25,700	62,577	（注6）
平成18年12月19日	第三者割当増資	173,900,000	11,574,059,000	1,000	63,577	（注7）
平成19年11月22日	公 募 増 資	7,136,856,000	18,710,915,000	44,400	107,977	（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ておりますが、旧名称で記載しております。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. 役員の異動

本投資法人及び本資産運用会社のいずれも、当期中における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成 21 年 10 月 31 日（第 8 期末）現在における投資状況の概況は、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	32,882,843	77.8
		政令指定都市	4,521,904	10.7
		地方主要都市	503,098	1.2
小 計			37,907,845	89.7
預金・その他の資産			4,338,101	10.3
資産総額計			42,245,947	100.0

	金額（千円）	総資産に対する比率（%）
負債総額（注 3）	23,069,920	54.6
純資産総額（注 3）	19,176,026	45.4

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

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

（注 3） 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成 21 年 10 月 31 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

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。

価格及び投資比率

物件 番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 （千円）	鑑定評価額 （千円）
		金額(千円) （注 1）	投資比率（%） （注 2）		
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.95	1,103,868	1,052,000
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.78	638,126	673,300
C-3	プロシード葛西	688,700	1.89	677,697	640,200
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.53	569,760	514,700
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.65	612,165	630,900
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.15	423,094	421,100
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.83	312,798	267,500
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.71	278,928	261,200
C-9	プロシード行徳	315,600	0.87	324,292	278,300
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.77	301,620	255,700
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.79	290,543	255,400
C-12	プロシード幕張本郷 2	223,400	0.61	224,823	231,200
C-13	プロシード東川口	206,500	0.57	209,381	173,900
C-14	プロシード船堀	226,100	0.62	232,107	195,800
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.47	172,167	185,800
C-16	プロシードせんげん台 2	86,700	0.24	88,723	89,900
C-17	プロシード松濤	937,400	2.57	945,418	836,700
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.37	507,283	413,200
C-19	プロシード浦安	431,400	1.18	490,324	439,600
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.28	502,932	475,300
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	383,600	1.05	398,731	381,100
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	339,000	0.93	353,250	343,000

スターツプロシード投資法人(8979)平成21年10月期決算短信

物件 番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円)
		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	2.17	796,654	692,200
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.12	787,891	673,100
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.93	349,847	335,700
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.28	490,299	385,300
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.25	480,177	423,700
C-28	プロシード両国	443,900	1.22	468,759	429,100
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.22	1,545,402	1,336,700
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.75	669,442	640,000
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.93	376,348	317,000
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.61	251,468	234,300
C-33	プロシード新高円寺	742,100	2.04	793,443	724,000
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.76	294,717	253,100
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.78	308,578	261,000
C-36	プロシード大井町	944,000	2.59	1,023,809	895,000
C-37	プロシード十条	533,000	1.46	563,201	491,000
C-38	プロシード白楽	241,000	0.66	277,738	196,000
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.74	697,230	599,000
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.84	321,515	272,800
C-41	プロシード西新井	5,172,000	14.20	5,144,131	5,593,000
C-42	プロシード調布	460,500	1.26	478,031	433,100
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.43	171,680	134,900
C-44	プロシード中河原	1,141,000	3.13	1,210,548	1,098,000
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.74	289,772	223,500
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.79	310,816	250,600
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.31	508,840	434,500
C-48	プロシード柏エト	732,000	2.01	770,897	666,000
C-49	プロシード柏ノル	689,000	1.89	727,416	606,000
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.91	345,147	308,000
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.46	567,629	496,800
C-52	プロシード西川口	881,000	2.42	954,710	717,000
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.52	611,924	466,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.98	381,631	295,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.64	255,092	187,000
G-1	プロシード本通	386,000	1.06	395,035	427,500
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.64	237,141	269,200
G-3	プロシード琴似	204,900	0.56	230,363	227,100
G-4	プロシード元町	148,700	0.41	149,718	213,500
G-5	プロシード元町2	85,500	0.23	88,384	122,400
G-6	プロシード箱崎宮	85,000	0.23	91,300	100,300
G-7	プロシード箱崎宮	81,300	0.22	86,892	89,700
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.11	398,810	393,300
G-9	プロシード大橋	208,500	0.57	221,150	224,400
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.41	156,090	223,300
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.75	276,979	206,600
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.15	62,494	53,600
G-13	プロシード新栄	792,500	2.18	821,103	753,000
G-14	プロシード千代田	309,300	0.85	326,287	285,600

スタートプロシード投資法人(8979)平成21年10月期決算短信

物件番号	名称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.25	487,642	418,800
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.24	492,507	319,000
R-1	プロシード松山	77,900	0.21	99,072	88,100
R-2	プロシード水戸	383,700	1.05	404,025	378,900
	合計	36,428,500	100.00	37,907,845	34,878,500

(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。

取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 信託不動産の名称、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	名称	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)
			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	2,057.00	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	525.85	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	31(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)

スターツプロシード投資法人(8979)平成21年10月期決算短信

	名称	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)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	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	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3)	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4)	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	361.00	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5)	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)

スターツプロシード投資法人（8979）平成21年10月期決算短信

	名称	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)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
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)
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	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
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	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	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	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目	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)
	合計				52,879.66	109,982.48			2,758 (629)

(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)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4)(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5)(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。

（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、株式会社東都鑑定、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 21 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、株式会社東都鑑定、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の間には、利害関係はありません。

取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注 1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注 2) (千円)	収益価格 (注 3)(千円)				
					直接還元法		DCF 法		
					直接還元法 による価格	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	1,052,000	1,000,000	1,065,000	6.40	1,052,000	6.10	6.90
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央 不動産鑑定所	673,300	455,200	703,900	5.90	673,300	5.60	6.40
C-3	プロシード葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	640,200	507,000	660,800	5.80	640,200	5.50	6.30
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	514,700	516,400	550,900	5.40	514,700	5.10	5.90
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	630,900	633,500	649,600	6.20	630,900	5.90	6.70
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央 不動産鑑定所	421,100	342,500	429,200	6.90	421,100	6.60	7.40
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	267,500	353,900	289,400	6.50	267,500	6.20	7.00
C-8	プロシードせんげん台	株式会社中央 不動産鑑定所	261,200	244,800	254,800	7.50	261,200	7.20	8.00
C-9	プロシード行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	278,300	282,500	282,800	6.90	278,300	6.60	7.40
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央 不動産鑑定所	255,700	220,400	259,400	7.10	255,700	6.80	7.60
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	255,400	249,100	259,600	6.80	255,400	6.50	7.30
C-12	プロシード幕張本郷 2	株式会社 東都鑑定	231,200	264,900	236,000	6.90	231,200	6.60	7.40
C-13	プロシード東川口	株式会社 東都鑑定	173,900	252,000	177,700	7.20	173,900	6.90	7.70
C-14	プロシード船堀	株式会社 東都鑑定	195,800	170,400	201,500	6.30	195,800	6.00	6.80
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 東都鑑定	185,800	267,700	191,000	6.40	185,800	6.10	6.90
C-16	プロシード せんげん台 2	株式会社 東都鑑定	89,900	104,900	91,600	7.60	89,900	7.30	8.10
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	836,700	569,300	880,000	5.20	836,700	4.90	5.70
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	413,200	378,600	442,500	5.20	413,200	4.90	5.70

スターツプロシード投資法人（8979）平成21年10月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	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-19	プロシード浦安	株式会社 東都鑑定	439,600	489,200	452,100	6.70	439,600	6.40	7.20
C-20	プロシード新小岩	株式会社 東都鑑定	475,300	372,000	487,400	6.50	475,300	6.20	7.00
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 東都鑑定	381,100	631,200	391,200	6.70	381,100	6.40	7.20
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 東都鑑定	343,000	596,800	351,100	6.70	343,000	6.40	7.20
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	692,200	450,300	722,300	5.10	692,200	4.80	5.60
C-24	プロシード都立大学2	株式会社中央 不動産鑑定所	673,100	601,100	694,600	5.30	673,100	5.00	5.80
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	335,700	273,900	307,300	5.80	335,700	5.50	6.30
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 東都鑑定	385,300	313,400	404,200	5.30	385,300	5.00	5.80
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	423,700	343,900	442,600	5.60	423,700	5.30	6.10
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	429,100	318,700	446,400	5.90	429,100	5.60	6.40
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,336,700	943,100	1,406,500	5.10	1,336,700	4.80	5.60
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	640,000	399,000	644,000	5.50	635,000	5.20	5.60
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	317,000	238,000	319,000	5.70	314,000	5.40	5.80
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	234,300	130,000	211,300	5.70	234,300	5.40	6.20
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	724,000	436,000	727,000	5.50	720,000	5.20	5.60
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	253,100	137,600	263,600	5.80	253,100	5.50	6.30
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	261,000	201,000	263,000	5.70	258,000	5.40	5.80
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	895,000	642,000	896,000	5.10	894,000	4.80	5.20
C-37	プロシード十条	株式会社アセ ットリサーチ	491,000	346,000	495,000	5.70	487,000	5.40	5.80
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	196,000	199,000	197,000	6.30	194,000	6.00	6.40
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	599,000	284,000	604,000	5.40	594,000	5.10	5.50
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	272,800	267,600	279,200	6.10	272,800	5.80	6.60
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	5,593,000	4,472,000	5,812,000 (注3)	6.00 (注3)	5,593,000	5.70	6.50
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	433,100	418,900	447,600	5.60	433,100	5.30	6.10
C-43	プロシードTX六町	株式会社 東都鑑定	134,900	141,000	138,500	6.50	134,900	6.20	7.00
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,098,000	1,070,000	1,101,000	5.90	1,096,000	5.70	6.00
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 東都鑑定	223,500	184,000	231,600	5.90	223,500	5.60	6.40
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 東都鑑定	250,600	165,600	258,600	5.90	250,600	5.60	6.40

スターツプロシード投資法人(8979)平成21年10月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	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 東都鑑定	434,500	372,600	449,600	6.00	434,500	5.70	6.50
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定株 式会社	666,000	477,000	675,000	5.70	656,000	5.40	6.00
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定株 式会社	606,000	450,000	616,000	5.70	596,000	5.40	6.00
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセ ットリサーチ	308,000	297,000	314,000	5.60	308,000	5.30	5.70
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 東都鑑定	496,800	314,900	512,200	6.20	496,800	5.90	6.70
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	717,000	467,000	727,000	6.00	712,000	5.80	6.10
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	466,000	417,000	471,000	6.10	464,000	5.90	6.20
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	295,000	284,000	298,000	6.20	294,000	6.00	6.30
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	187,000	224,000	188,000	6.40	186,000	6.20	6.50
G-1	プロシード本通	株式会社中央 不動産鑑定所	427,500	424,400	413,600	7.10	427,500	6.80	7.60
G-2	プロシード環状通東	株式会社 東都鑑定	269,200	198,200	277,800	6.70	269,200	6.40	7.20
G-3	プロシード琴似	株式会社中央 不動産鑑定所	227,100	252,600	226,300	7.00	227,100	6.70	7.50
G-4	プロシード元町	株式会社 東都鑑定	213,500	172,100	220,100	6.80	213,500	6.50	7.30
G-5	プロシード元町2	株式会社 東都鑑定	122,400	113,500	126,000	7.00	122,400	6.70	7.50
G-6	プロシード箱崎宮	株式会社 東都鑑定	100,300	66,200	103,300	6.90	100,300	6.60	7.40
G-7	プロシード箱崎宮	株式会社 東都鑑定	89,700	66,100	92,500	6.90	89,700	6.60	7.40
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	393,300	413,600	399,000	6.30	393,300	6.00	6.80
G-9	プロシード大橋	株式会社 東都鑑定	224,400	250,400	232,000	6.50	224,400	6.20	7.00
G-10	プロシード那珂川	株式会社 東都鑑定	223,300	176,300	229,100	7.30	223,300	7.00	7.80
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央 不動産鑑定所	206,600	254,100	213,700	6.10	206,600	5.80	6.60
G-12	プロシード東大畑	株式会社 東都鑑定	53,600	70,900	54,600	7.20	53,600	6.90	7.70
G-13	プロシード新栄	株式会社中央 不動産鑑定所	753,000	691,000	770,600	6.20	753,000	5.90	6.70
G-14	プロシード千代田	株式会社中央 不動産鑑定所	285,600	295,600	291,800	6.20	285,600	5.90	6.70
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 東都鑑定	418,800	406,300	434,300	6.00	418,800	5.70	6.50
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 東都鑑定	319,000	279,500	331,500	5.90	319,000	5.60	6.40
R-1	プロシード松山	株式会社 東都鑑定	88,100	108,800	89,400	7.50	88,100	7.20	8.00
R-2	プロシード水戸	株式会社 東都鑑定	378,900	317,900	388,800	7.00	378,900	6.70	7.50
	合計		34,878,500	29,739,400	35,765,000		34,820,500		

- (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 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格をもって「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、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（「直接還元法」）と、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、それぞれを合計する方法（Discounted Cash Flow 法（「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。但し、（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。
- 「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。

（八）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とどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名	調査業者	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
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	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	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

スタートプロシード投資法人（8979）平成21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-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・ピー	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・ピー	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・ピー	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・ピー	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
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・ピー	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・ピー	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

スターツプロシード投資法人（8979）平成21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-53	プロシード弘明寺	株式会社 オー・ディー・ピー	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・ピー	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・ピー	平成19年10月1日	0	1,300	19,800	19.4
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	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	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
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
(ポートフォリオ PML)							7.1

(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年以内が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年以内が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) 平成21年10月31日（第8期末）現在、修繕工事は完了しております。

(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。

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。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	27		
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外壁改修・塗装工事	自 平成22年 1月 至 平成22年 3月	26		
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	25		
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	10Fリノベーション工事	自 平成21年11月 至 平成22年 1月	19		
プロシード竹ノ塚 (東京都足立区)	外壁改修・塗装工事	自 平成22年 1月 至 平成22年 3月	15		

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第 8 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 60 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 31 百万円と合わせて約 92 百万円の費用を要する工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	完工月	支出総額(百万円)
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	外壁改修・塗装工事	平成21年 7月	17
プロシード本通 (北海道札幌市)	インターフォン設置工事	平成21年 6月	4
プロシード大井町 (東京都品川区)	防犯カメラ設置工事	平成21年 5月	4
その他			34
合 計			60

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(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：百万円)

営業期間	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
	自 平成 19 年 5 月 1 日 至 平成 19 年 10 月 31 日	自 平成 19 年 11 月 1 日 至 平成 20 年 4 月 30 日	自 平成 20 年 5 月 1 日 至 平成 20 年 10 月 31 日	自 平成 20 年 11 月 1 日 至 平成 21 年 4 月 30 日	自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日
前期末積立金残高	51	33	44	91	56
当期積立額	75	130	60	90	25
当期積立金取崩額	92	119	12	124	29
次期繰越額	33	44	91	56	52

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

賃貸借状況の概要

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	物件名称	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
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,139.11	50	47	81,090	13,978	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	1,196.42	57	55	48,996	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	36,456	6,792	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	49,368	11,158	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,673.19	1,444.06	31	28	36,073	17,815	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,287	4,013	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,344.74	43	43	29,196	3,150	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,984	4,220	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	877.20	34	31	23,868	3,081	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	812.90	26	25	23,862	4,177	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	21,492	3,420	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	606.11	30	28	18,348	2,073	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	18,768	2,178	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,548	2,751	パス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,128	1,383	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	829.30	40	38	51,036	1,926	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	488.45	26	24	27,444	1,830	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,599.78	21	19	36,004	5,984	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	43,377	6,670	パス・スルー
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	1,805.76	1,605.12	27	24	31,404	6,736	パス・スルー
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	1,605.12	1,538.24	24	23	30,004	6,263	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	766.09	37	35	43,404	2,727	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	2,699	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	396	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,912	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,731	固定賃料

スターツプロシード投資法人（8979）平成21年10月期決算短信

物件番号	物件名称	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
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	1,748	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	5,041	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	2,058	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	2,269	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	6,772	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,736	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	2,384	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	4,456	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,448	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
C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	23,172	3,270	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,154.09	291	280	525,404	81,705	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	739.08	26	25	32,244	7,030	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,215	1,281	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	80,693	38,358	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,219	1,192	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	21,024	1,580	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	1,224.49	44	42	44,568	3,162	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,330.95	47	45	40,920	2,754	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.90	24	23	21,936	1,714	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.71	40	38	38,676	5,128	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,488.94	104	95	56,352	4,745	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,119.04	77	69	39,060	3,148	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	735.30	50	43	24,240	1,958	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	662.76	29	26	16,320	1,809	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		76,0071.75	73,303.99	2,164	2,090	2,321,496	353,745	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,806	固定賃料

スタートプロシード投資法人（8979）平成21年10月期決算短信

物件番号	物件名称	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
G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,279	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,581	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	1,040	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	1,116	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮	415.30	415.30	19	19	8,374	344	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮	411.50	411.50	19	19	7,846	231	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.95	44	41	32,232	4,844	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	2,755	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,730	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	16,257	2,846	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	6,300	5,780	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,784.51	77	70	57,852	4,204	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,444	2,512	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,254.12	46	44	32,815	1,236	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,003.03	50	44	26,256	1,826	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,582.37	541	523	358,893	40,132	
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,752	465	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,192.87	36	35	34,337	4,713	パス・スルー
地方主要都市 小計		1,918.89	1,887.93	53	52	45,089	5,178	
ポートフォリオ合計		96,002.61	92,774.29	2,758	2,665	2,725,480	399,056	

(注1)「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗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、マスターリース種別において、「パス・スルー」と記載のある物件はマスターリース会社とエンドテナント（マスターリース会社との間で転賃借契約を締結しているテナント及び信託受託者との間で賃貸借契約を締結しているテナント（マスターリース会社を除く。）をいいます。以下、同じです。）との間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「固定賃料」と記載のある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」と記載のある物件はパス・スルー型の賃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、平成21年10月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に拘わらず、マスターリース会社に対して賃貸している戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。

(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若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は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、千円未満を切り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若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は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敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場等の敷金を含みます。）の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7)「マスターリース種別」には、マスターリース賃料の形式を記載しています。「パス・スルー」とは、マスターリー

スタートプロシード投資法人（8979）平成 21 年 10 月期決算短信

ス会社が信託受託者に対して、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をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型（マスターリース会社が信託受託者に対して固定金額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）又は「パス・スルー及び固定賃料」型（エンドテナントが支払った賃料等の合計額が予め定められた金額（以下「最低賃料」といいます。）以上の場合には「パス・スルー」型と同様のマスターリース賃料の形式ですが、最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が信託受託者に最低賃料をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）を採用した方が投資効率性が高いと本資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型又は「パス・スルー及び固定賃料」型を採用する場合があります。

（ロ）稼働率の推移

	物件名称	稼働率（％）					
		H21年5月	H21年6月	H21年7月	H21年8月	H21年9月	H21年10月
C-1	プロシード市川	92.65	90.82	90.82	94.49	98.16	94.49
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	100.00	97.93	96.19
C-4	プロシード三軒茶屋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-5	プロシード瑞江	96.45	96.45	96.45	96.45	100.00	96.45
C-6	プロシード船橋宮本	87.83	87.83	92.83	89.10	86.31	86.31
C-7	プロシード南葛西	88.57	88.57	88.57	94.28	94.28	100.00
C-8	プロシードせんげん台	95.36	97.68	100.00	100.00	100.00	100.00
C-9	プロシード行徳	94.99	94.99	94.99	94.99	94.99	94.99
C-10	プロシード幕張本郷	97.04	97.04	97.04	100.00	100.00	91.09
C-11	プロシード南行徳	100.00	96.89	96.89	88.95	88.95	96.89
C-12	プロシード幕張本郷2	86.36	95.45	90.91	95.45	100.00	100.00
C-13	プロシード東川口	90.28	87.04	80.56	93.52	96.76	93.52
C-14	プロシード船堀	100.00	95.83	95.83	95.83	95.83	100.00
C-15	プロシード竹ノ塚	100.00	100.00	100.00	93.33	93.33	100.00
C-16	プロシードせんげん台2	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	100.00
C-17	プロシード松濤	84.11	84.11	88.65	88.65	93.18	93.16
C-18	プロシード参宮橋	92.76	92.76	96.33	96.04	92.53	92.53
C-19	プロシード浦安	81.41	81.41	85.53	94.85	89.54	89.54
C-20	プロシード新小岩	92.41	92.41	96.72	96.72	100.00	100.00
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	100.00	96.30	96.30	92.59	92.59	88.89
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	95.83	95.83	100.00	100.00	100.00	95.83
C-23	プロシード都立大学	92.11	92.11	92.11	92.11	92.11	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
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

スタートプロシード投資法人（8979）平成21年10月期決算短信

	物件名称	稼働率（％）					
		H21年5月	H21年6月	H21年7月	H21年8月	H21年9月	H21年10月
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白染	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	92.40	92.40	96.50	96.50	96.50	100.00
C-41	プロシード西新井	96.00	95.23	96.10	93.24	94.67	96.30
C-42	プロシード調布	92.26	92.26	96.13	100.00	95.26	96.68
C-43	プロシードTX六町	100.00	100.00	100.00	94.99	94.99	100.00
C-44	プロシード中河原	98.21	98.21	96.78	96.78	98.57	100.00
C-45	プロシード大泉学園	93.10	100.00	96.55	96.55	93.10	100.00
C-46	プロシード千歳烏山	96.43	100.00	100.00	100.00	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	97.83	97.83	97.83	95.67
C-49	プロシード柏ノール	95.49	93.42	91.40	87.06	85.13	95.65
C-50	プロシード行徳駅前	95.71	96.00	91.79	95.79	95.79	95.79
C-51	プロシード船橋本町	97.49	100.00	97.49	97.49	97.49	95.01
C-52	プロシード西川口	97.11	96.15	95.18	92.30	90.37	91.33
C-53	プロシード弘明寺	93.50	92.25	92.08	92.08	90.82	89.78
C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.00	94.00	94.00	90.00	90.00	86.00
C-55	プロシード相模大塚	100.00	100.00	92.20	93.30	93.30	89.41
首都圏主要都市 小計		95.90	95.59	95.99	95.44	95.95	96.36
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	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	95.80	100.00	93.54	97.79	91.29	93.50
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	65.90	77.74	77.74	93.72	93.72	100.00
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	91.28	93.76	96.27	93.79	92.36	91.12
G-14	プロシード千代田	93.49	100.00	96.78	96.78	100.00	100.00
G-15	プロシード福岡高宮	92.48	92.52	92.52	92.52	92.52	95.57
G-16	プロシード大濠公園	89.32	91.01	91.01	88.85	88.85	88.85
政令指定都市 小計		96.07	97.45	97.16	97.57	97.18	97.61
R-1	プロシード松山	94.17	94.17	94.17	100.00	100.00	100.00
R-2	プロシード水戸	97.20	97.20	100.00	100.00	100.00	97.47
地方主要都市 小計		96.10	96.10	97.89	100.00	100.00	98.39
ポートフォリオ合計		95.93	95.95	96.25	95.93	96.26	96.64

(注1) 本表には、平成21年5月から平成21年10月までの各月の稼働率を記載しています。

(注2) 「稼働率」には、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。

（八）主要なテナントの概要

取得済資産にかかる信託不動産における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
スタートアメニティー株式会社(注 1)	不動産管理業	2,725,480	96,002.61	92,774.29	96.64	(注 6)

(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又は三菱 UFJ 信託銀行株式会社から一括して賃借を受けています。

(注 2) 「年間賃料」には、平成 21 年 10 月 31 日(第 8 期末)時点における、信託受託者とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は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、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(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()、()又は()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。

() 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

() 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

() 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・スルー型の賃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」には、平成 21 年 10 月 31 日(第 8 期末)現在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。

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