

平成24年10月期 決算短信(REIT)

平成24年12月17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
 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25年1月28日
 分配金支払開始予定日 平成25年1月21日
 決算補足説明資料作成の有無 有 ・ 無
 決算説明会開催の有無 有 ・ 無 (アナリスト及び機関投資家向け)

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年10月期の運用、資産の状況(平成24年5月1日～平成24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	%
24年10月期	1,502	(△1.6)	674	(△2.2)	432	(4.0)	431	(4.1)
24年 4月期	1,527	(2.0)	690	(0.3)	415	(2.5)	414	(2.5)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
24年10月期	3,997	2.3	1.0	28.8
24年 4月期	3,842	2.2	1.0	27.2

(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	%	%
24年10月期	3,998	431	0	0	100.0	2.3
24年 4月期	3,842	414	0	0	100.0	2.2

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てて表示しています。

(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
24年10月期	41,319	19,142	46.3	177,284
24年 4月期	41,763	19,125	45.8	177,129

(参考)自己資本 (平成24年10月期) 19,142百万円 (平成24年4月期) 19,125百万円

(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
24年10月期	744	△51	△916	1,901
24年 4月期	724	△166	△480	2,124

2. 平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)及び平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)の運用状況の予想

(%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
25年 4月期	1,514 (0.8)	655 (△2.9)	435 (0.6)	434 (0.6)	4,020	0
25年10月期	1,505 (△0.6)	652 (△0.4)	433 (△0.5)	432 (△0.5)	4,000	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 (平成25年4月期) 4,020円 (平成25年10月期) 4,000円

3. その他

(1)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2)発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|-----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成24年10月期 | 107,977口 | 平成24年4月期 | 107,977口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年10月期 | 0口 | 平成24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、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、9ページの「平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)及び平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25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。

本投資法人は平成24年12月18日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成24年7月26日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成24年7月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、資産運用会社であるスタートアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。)又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産(投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。)への投資を運用の中心としています。賃貸住宅の投資においては、とりわけ、平均的な所得層の需要が高く、賃料相場の変動リスクが相対的に低いと考えられる中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開していくことを基本方針としています。また、本投資法人は、スタートグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口数は107,977口、総資産額は41,319百万円、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、欧州債務問題の長期化、中国・アメリカ・新興国の経済の減速等の影響で輸出が減少し、また復興関連需要の一巡等を受けて個人消費、設備投資ともに弱含みに推移したことにより、全体として足踏みが続く状況となりました。

不動産売買・流通市場については、資金調達環境が良好な中、J-REIT・私募ファンド等による取引件数に増加が見られました。

J-REIT市場については、資産の取得及び新投資口の発行の件数がともに増加し、また、日銀による資産買入におけるREIT向け投資枠の積み増しが行われたこと等を背景に、東証REIT指数は、平成24年9月25日に、終値ベースで節目の1,000ポイント台を回復し、それ以後も1,000ポイント以上の水準で推移しました。

賃貸住宅市場については、首都圏を中心に比較的安定した需給状態の下で賃料水準の下げ幅が縮小し、とりわけ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、需給・賃料水準ともに底固く推移しました。

(ハ) 運用実績

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。

リーシング業務においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な連携の下、物件特性や市場ニーズに即応した募集活動に努めるとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によってポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて96%以上の高い水準で推移し、期末においては97.2%となりました。

収益向上策としては、各種賃貸事業費用の見直しを継続的に実施して経費の圧縮に努めるとともに、物件への携帯電話のアンテナ基地局の設置の取り組み等によって、付帯収入の増加を図りました。また、大規模修繕工事については、物件価値の維持及び向上を目指して実施いたしました。

(ニ) 資金調達の状況

当期は、平成24年5月24日に返済期限の到来した長期借入金6,648百万円の返済を目的として、当該借入金の調達金融機関に加え、新たな金融機関を招聘してリファイナンスを行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金6,200百万円、1年内返済予定の長期借入金は7,375百万円、長期借入金は5,965百万円、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52.1%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1,502百万円、営業利益674百万円、経常利益432百万円、当期純利益431百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は3,998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、欧州債務問題の緩和、中国・アメリカ・新興国経済の持ち直しによる外需の増加等を受けて徐々に回復することが期待されますが、民間需要の伸びが低調に推移するとみられ、景気回復のペースは緩慢なものに留まると考えられます。

不動産売買・流通市場については、引き続きJ-REIT等を中心とした市場参加者の投資意欲は持続するものと考えられますが、取引が本格的に活性化するまでには、なお時間を要するものと思われます。こうした状況の中、本投資法人の投資対象となるような、高利回りかつ優良な物件の取得機会を逸することのないよう、情報収集・分析を行います。

賃貸住宅市場については、引き続き賃料水準の下げ幅の縮小回復が持続するものと見込まれます。

b.外部成長戦略

本書の日付現在において、具体的な運用資産の取得の予定はありませんが、今後、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。

c.内部成長戦略

当期に引き続き、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な連携を基盤に、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細やかな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

d.財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 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」(その後の変更及び貸付人の追加を含みます。以下、「本融資基本合意書」といいます。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。)に基づき、平成24年11月22日に期限を迎えたタームローンG(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、オリックス銀行株式会社及び株式会社東日本銀行からの短期借入金6,200,000千円)の返済に充当するために、以下のとおりタームローンJ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Gの既存の借入先に加え、新たに株式会社三井住友銀行及びみずほ信託銀行株式会社の2行の参加を得ることによって、調達先金融機関の多様化を図りました。

	タームローンJ (期間1年(注1)・変動金利)
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社東日本銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社
借入金額	6,200,000千円
借入日	平成24年11月22日
元本返済期日	平成25年11月25日
金利 (注2)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
利払期日	平成24年11月30日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日
借入方法	本融資基本合意書に基づき、平成24年11月20日付で金銭消費貸借契約を締結しています。
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	有担保
保証の有無	無保証

(注1) タームローンJは、短期資金調達を目的としており、短期借入金として取扱っています。

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

・今後、当該借入の金利決定に関するお知らせはいたしませんので、基準金利である全銀協の日本円TIBORの変動については、全国銀行協会のホームページ(<http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/>)でご確認ください。

(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。

B. 資金の借入(条件変更)

本投資法人は、平成24年11月20日を条件変更日として、下記のとおり、既存借入金につき借入条件の一部(金利、利払期日及び元本返済方法)を変更しました。

(変更箇所は下線で表示しています。)

	タームローンE (注1) (期間2年6ヶ月・変動金利)	タームローンF (注2) (期間2年・変動金利)	タームローンH (注3) (期間2年6ヶ月・変動金利)	タームローンI (注3) (期間5年・変動金利)
借入先	株式会社香川銀行	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 株式会社香川銀行	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 株式会社東日本銀行 オリックス銀行株式会社	株式会社みずほ銀行
当初借入金額	500,000千円	6,700,000千円	4,700,000千円	1,500,000千円
条件変更日時点の借入残高	487,500千円	6,700,000千円	4,673,884千円	1,479,166千円
借入日	平成22年11月24日	平成23年5月24日	平成24年5月24日	平成24年5月24日
元本返済期日	平成25年5月24日	平成25年5月24日	平成26年11月25日	平成29年5月24日
金利 (注4)	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+1.45%	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+1.10%	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+1.15%	基準金利(全銀協3ヶ月 日本円TIBOR)+1.35%
(上段:変更前 下段:変更後)	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+1.45%	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+1.10%	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+1.15%	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+1.35%
利払期日 (上段:変更前 下段:変更後)	平成23年2月28日を初 回とし、以降毎年2月、5 月、8月及び11月の各月 末日(各当該日が営業日 でない場合は前営業日) 並びに元本返済期日	平成23年8月31日を初 回とし、以降毎年2月、5 月、8月及び11月の各月 末日(各当該日が営業日 でない場合は前営業日) 並びに元本返済期日	平成24年8月31日を初回とし、以降毎年2月、5 月、8月及び11月の各月末日(各当該日が営業日で ない場合は前営業日)並びに元本返済期日	平成23年2月28日を初 回とし、以降平成24年11 月末日までの期間の毎年 2月、5月、8月及び11月 の各月末日(各当該日が 営業日でない場合は前営 業日)、平成24年12月1 日以降毎月末日(各当該 日が営業日でない場合は 前営業日)並びに元本返 済期日
借入方法	本融資基本合意書に基づき、それぞれのタームローン毎に金銭消費貸借契約を締結しています。			

(次ページへ続きます。)

スタートプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

	タームローンE (注1) (期間2年6ヶ月・変動金利)	タームローンF (注2) (期間2年・変動金利)	タームローンH (注3) (期間2年6ヶ月・変動金利)	タームローンI (注3) (期間5年・変動金利)
元本返済方法 (上段:変更前 下段:変更後)	平成23年8月31日を初 回とし、以降毎年2月、5 月、8月及び11月の各月 末日(各当該日が営業日 でない場合は前営業日) に各2,500,000円並びに 元本返済期日に 482,500,000円を返済	期限一括返済	平成24年8月31日を初 回とし、以降毎年2月、5 月、8月及び11月の各月 末日(各当該日が営業日 でない場合は前営業日) に各26,115,322円並びに 元本返済期日に 4,464,962,102円を返済	平成24年8月31日を初 回とし、以降毎年2月、5 月、8月及び11月の各月 末日(各当該日が営業日 でない場合は前営業日) に各20,833,333円並びに 元本返済期日に 1,104,166,673円を返済
	平成23年8月31日を初 回とし、以降平成24年11 月末日までの期間の毎年 2月、5月、8月及び11月 の各月末日(各当該日が 営業日でない場合は前営 業日)に各2,500,000円、 平成24年12月1日以降 の期間の毎月末日(各当 該日が営業日でない場合 は前営業日)に833,334 円並びに元本返済期日 に480,833,330円を返済	変更なし	平成24年8月31日を初 回とし、以降平成24年11 月末日までの期間の毎年 2月、5月、8月及び11月 の各月末日(各当該日が 営業日でない場合は前営 業日)に各26,115,322 円、平成24年12月1日 以降の期間の毎月末日 (各当該日が営業日でない 場合は前営業日)に 8,705,108円並びに元本 返済期日に 4,447,551,872円を返済	平成24年8月31日を初 回とし、以降平成24年11 月末日までの期間の毎年 2月、5月、8月及び11月 の各月末日(各当該日が 営業日でない場合は前営 業日)に各20,833,333 円、平成24年12月1日 以降の期間の毎月末日 (各当該日が営業日でない 場合は前営業日)に 6,944,445円並びに元本 返済期日に 1,090,277,749円を返済
担保の有無	有担保			
保証の有無	無保証			

(注1) タームローンEの借入につきましては、本投資法人の平成22年11月17日付「資金の借入れの決定に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) タームローンFの借入につきましては、本投資法人の平成23年5月19日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) タームローンH及びタームローンIの借入につきましては、本投資法人の平成24年5月18日付「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日(初回は借入実行日)の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

(ハ) 運用状況の見通し

平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)及び平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)の運用状況の見通しについては、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)及び平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	平成25年4月期 (自平成24年11月 1日 至平成25年 4月30日)	平成25年10月期 (自平成25年 5月 1日 至平成25年10月31日)
営業収益	1,514百万円	1,505百万円
営業利益	655百万円	652百万円
経常利益	435百万円	433百万円
当期純利益	434百万円	432百万円
1口当たり分配金	4,020円	4,000円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

平成25年4月期(平成24年11月1日～平成25年4月30日)及び平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25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25年4月期:平成24年11月1日～平成25年4月30日(181日) 平成25年10月期:平成25年5月1日～平成25年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本書の日付現在保有している76物件の取得済資産(以下、「取得済資産」といいます。)を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費は平成25年4月期に104百万円、平成25年10月期に103百万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25年4月期に49百万円、平成25年10月期に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、定期的が発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を(各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を)賃貸事業費用として算出しており、平成25年4月期に79百万円、平成25年10月期に86百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成25年4月期に303百万円、平成25年10月期に306百万円を見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、平成25年4月期に187百万円、平成25年10月期に183百万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25年4月期に141百万円、平成25年10月期に140百万円を見込んでいます。 融資関連費用として平成25年4月期に60百万円、平成25年10月期に60百万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19,491百万円について、約定返済を見込んで平成25年4月期末は19,408百万円、平成25年10月期末は19,314百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成25年10月期中に返済期限が到来する借入金(7,180百万円)について、全額を借換えることを前提としています。 本書の日付現在の投資法人債残高2,000百万円について、平成25年10月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付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25年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われな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

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

		前 期 (平成24年4月30日)	当 期 (平成24年10月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		1,080,769	846,267
信託現金及び信託預金	※1	1,043,602	1,055,090
営業未収入金		16,217	17,173
前払費用		96,311	68,471
繰延税金資産		17	16
その他		457	304
流動資産合計		2,237,375	1,987,323
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		20,650,721	20,722,680
減価償却累計額		△ 2,529,945	△ 2,797,812
信託建物(純額)	※1	18,120,776	17,924,868
信託構築物		808,286	808,869
減価償却累計額		△ 216,550	△ 240,700
信託構築物(純額)	※1	591,735	568,169
信託工具、器具及び備品		111,388	122,683
減価償却累計額		△ 31,354	△ 38,946
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	80,033	83,736
信託土地	※1	20,285,963	20,285,963
有形固定資産合計		39,078,509	38,862,738
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		410,169	400,329
長期前払費用		14,293	47,519
その他		5,194	5,599
投資その他の資産合計		439,656	463,448
固定資産合計		39,518,166	39,326,187
繰延資産			
投資法人債発行費		7,666	6,080
繰延資産合計		7,666	6,080
資産合計		41,763,207	41,319,590

スタートプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

		(単位:千円)	
		前 期	当 期
		(平成24年4月30日)	(平成24年10月31日)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	※1	6,200,000	6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	6,658,850	7,375,294
営業未払金		30,410	77,290
未払金		98,235	101,837
未払費用		48,336	43,608
未払法人税等		958	896
未払消費税等		2,136	2,142
前受金		975	824
その他		84	57
流動負債合計		13,039,986	13,801,952
固定負債			
長期借入金	※1	7,182,500	5,965,256
投資法人債		2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金		414,858	409,703
固定負債合計		9,597,358	8,374,960
負債合計		22,637,345	22,176,912
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		18,710,915	18,710,915
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		414,947	431,763
剰余金合計		414,947	431,763
投資主資本合計		19,125,862	19,142,678
純資産合計	※2	19,125,862	19,142,678
負債純資産合計		41,763,207	41,319,590

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	当 期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※	1,527,670	1,502,477
営業収益合計		1,527,670	1,502,477
営業費用			
貸貸事業費用	※	661,197	648,799
資産運用報酬		106,801	108,137
資産保管手数料		7,058	7,033
一般事務委託手数料		18,857	18,935
役員報酬		2,400	2,400
その他営業費用		40,856	42,194
営業費用合計		837,171	827,501
営業利益		690,498	674,976
営業外収益			
受取利息		202	193
受取保険金		2,310	2,740
未払分配金戻入		2,991	2,045
営業外収益合計		5,504	4,979
営業外費用			
支払利息		141,211	131,242
投資法人債利息		27,648	27,965
投資法人債発行費償却		1,586	1,586
融資関連費用		88,663	65,845
その他		21,041	20,715
営業外費用合計		280,149	247,355
経常利益		415,853	432,600
税引前当期純利益		415,853	432,600
法人税、住民税及び事業税		998	935
法人税等調整額		2	1
法人税等合計		1,001	936
当期純利益		414,851	431,663
前期繰越利益		95	99
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		414,947	431,763

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	当 期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	18,710,915	18,710,915
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	※ 18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	404,901	414,947
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	414,947	431,763
剰余金合計		
当期首残高	404,901	414,947
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	414,947	431,763
投資主資本合計		
当期首残高	19,115,816	19,125,862
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	19,125,862	19,142,678
純資産合計		
当期首残高	19,115,816	19,125,862
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	19,125,862	19,142,678

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	当 期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)
I 当期末処分利益	414,947,333円	431,763,169円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	414,847,634円 (3,842円)	431,692,046円 (3,998円)
III 次期繰越利益	99,699円	71,123円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる414,847,634円を利益分配金として分配することいたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる431,692,046円を利益分配金として分配することいたしました。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23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	当 期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24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	415,853	432,600
減価償却費	296,708	299,608
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 202	△ 193
支払利息	168,859	159,207
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 1,837	△ 955
前払費用の増減額(△は増加)	15,366	27,839
未払消費税等の増減額(△は減少)	164	6
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 12,286	18,567
未払金の増減額(△は減少)	△ 4,341	4,687
長期前払費用の増減額(△は増加)	15,886	△ 33,226
その他	△ 483	△ 24
小計	895,274	909,702
利息の受取額	202	193
利息の支払額	△ 170,136	△ 163,935
法人税等の支払額	△ 1,028	△ 997
営業活動によるキャッシュ・フロー	724,311	744,964
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	△ 154,767	△ 55,525
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	41,297	26,626
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 52,252	△ 31,781
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 681	9,434
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 166,403	△ 51,245
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	△ 6,200,000	-
長期借入れによる収入	-	6,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 73,900	△ 6,700,798
分配金の支払額	△ 406,395	△ 415,932
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 480,295	△ 916,731
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	77,612	△ 223,013
現金及び現金同等物の期首残高	2,046,759	2,124,371
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,124,371	1,901,358

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>8～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	8～64年	信託構築物	10～45年	信託工具、器具及び備品	6～15年
信託建物	8～64年						
信託構築物	10～45年						
信託工具、器具及び備品	6～15年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</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、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>						
4. 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>						
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、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol 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、器具及び備品、 信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 <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>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※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。

(単位:千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
信託現金及び信託預金	1,043,602	1,055,090
信託建物	18,120,776	17,924,868
信託構築物	591,735	568,169
信託工具、器具及び備品	80,033	83,736
信託土地	20,285,963	20,285,963
合計	40,122,111	39,917,829

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
短期借入金	6,200,000	6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	6,658,850	7,375,294
長期借入金	7,182,500	5,965,256
合計	20,041,350	19,540,551

※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

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,346,377	1,337,818
共益費	63,210	63,400
駐車場収入	43,634	42,410
付帯収入	2,042	2,542
その他賃貸事業収入	72,404	56,306
不動産賃貸事業収益合計	1,527,670	1,502,477
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	103,303	103,042
修繕費	49,052	42,824
公租公課	83,784	78,788
信託報酬	28,685	28,685
水道光熱費	25,526	25,706
損害保険料	8,711	8,953
減価償却費	296,708	299,608
その他賃貸事業費用	65,425	61,190
不動産賃貸事業費用合計	661,197	648,799
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	866,473	853,678

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	107,977口	107,977口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)
現金及び預金	1,080,769	846,267
信託現金及び信託預金	1,043,602	1,055,090
現金及び現金同等物	2,124,371	1,901,358

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
1年内	67,044	66,216
1年超	2,782,326	2,714,856
合計	2,849,370	2,781,072

(注) 上記の未経過リース料は、すべて(C-41)プロシード西新井における一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

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、借入金及び投資法人債は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用することがあります。

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成24年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)をご参照ください。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金(注3)	1,080,769	1,080,769	-
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,043,602	1,043,602	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	410,169	169,316	△ 240,852
(4) 短期借入金(注4)	6,200,000	6,200,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	6,658,850	6,658,850	-
(6) 長期借入金(注4)	7,182,500	7,182,500	-
(7) 投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	-

平成24年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)をご参照ください。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金(注3)	846,267	846,267	-
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,055,090	1,055,090	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	400,329	164,533	△ 235,795
(4) 短期借入金(注4)	6,200,000	6,200,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	7,375,294	7,375,294	-
(6) 長期借入金(注4)	5,965,256	5,965,256	-
(7) 投資法人債(注4)	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
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3)信託差入敷金及び保証金
その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (4)短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (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
これらは、いずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	414,858	409,703

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

(注3)金銭債権の決算日(平成24年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,080,769	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,043,602	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	155	-	-	410,014

金銭債権の決算日(平成24年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	846,267	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,055,090	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	155	-	-	400,174

(注4)借入金、投資法人債の決算日(平成24年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,200,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,658,850	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,182,500	-	-	-	-
投資法人債	-	-	2,000,000	-	-	-

借入金、投資法人債の決算日(平成24年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,200,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	7,375,294	-	-	-	-	-
長期借入金	-	187,794	4,548,295	83,333	1,145,833	-
投資法人債	-	2,000,000	-	-	-	-

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	16
繰延税金資産合計	17	16
繰延税金資産の純額	17	16

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)
法定実効税率 (調整)	39.33	36.59
支払分配金の損金算入額	△ 39.23	△ 36.51
その他	0.14	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.24	0.22

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
主要投資主(法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	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)	27,648	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。

当期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	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19.50%	投資法人債の引受先	投資法人債利息の支払(注)	27,965	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

前期(自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)及び当期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)において該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)において記載を省略しています。

当期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円) (注2)	科目	期末残高(千円) (注2)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	—	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	48,293	営業未払金	77,290
							修繕工事費	128,658		
							保守点検費	54,748		
							広告宣伝費	11,832		
							更新手数料	7,919		
賃料収入等(注1)	386,000	信託預り敷金保証金(注1)	90,161							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社の子会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	—	資産運用会社	資産運用報酬の支払	108,137	未払金	63,806
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	315

(注1)賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(367,687千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(1,133,572千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(18,313千円)を記載しています。信託預り敷金保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(79,671千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(330,032千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(10,490千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自平成23年11月1日至平成24年4月30日)

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)	106,801	未払金	62,290
						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)	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24年5月1日至平成24年10月31日)において該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	39,220,451	39,078,509
期中増減額(注2)	△ 141,941	△ 215,770
期末残高	39,078,509	38,862,738
期末時価(注3)	36,589,410	37,078,810

(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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な減少額は、それぞれ前期は減価償却費(296,708千円)、当期は減価償却費(299,608千円)によるものです。

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	当期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)
1口当たり純資産額	177,129 円	177,284円
1口当たり当期純利益 (注1)(注2)	3,842 円	3,997円

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

(注2)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日)	当期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)
当期純利益(千円)	414,851	431,663
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)	414,851	431,663
期中平均投資口数(口)	107,977	107,977

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

有価証券、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。

(9) 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(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年 5月 2日	私 募 設 立	750	750	150,000	150,000	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000	4,254,000	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130	4,259,130	(注3)
平成18年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537	6,746,667	(注4)
平成18年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262	6,930,929	(注5)
平成18年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230	11,400,159	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900	11,574,059	(注7)
平成19年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856	18,710,915	(注8)

(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. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第13期 (平成24年4月30日現在)		第14期 (平成24年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	33,803,465	80.9	33,614,028	81.4
		政令指定都市	4,354,976	10.4	4,339,621	10.5
		地方主要都市	920,067	2.2	909,089	2.2
小計			39,078,509	93.6	38,862,738	94.1
預金・その他の資産			2,684,698	6.4	2,456,852	5.9
資産総額計			41,763,207	100.0	41,319,590	100.0

	第13期 (平成24年4月30日現在)		第14期 (平成24年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	22,637,345	54.2	22,176,912	53.7
純資産総額(注3)	19,125,862	45.8	19,142,678	46.3

(注1) 「保有総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、全信託不動産及び不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産又は不動産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数点第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、決算期時点の貸借対照表計上額及びその比率を、「金額」については千円未満を切捨てて、「総資産に対する比率」については小数点第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

(2) 投資資産

平成24年10月31日(第14期末)現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	2.8	1,067,782	1,040,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.7	612,892	706,600
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.8	648,029	648,800
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.5	570,134	478,200
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.6	599,257	648,900
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.1	451,822	426,100
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.8	342,285	266,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.7	274,523	262,500
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.8	318,551	275,600
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.7	297,290	237,700
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.8	288,627	257,400
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.6	220,398	238,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.5	204,062	182,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.6	228,986	202,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.4	180,070	192,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2	97,329	94,510
	C-17	プロシード松濤	937,400	2.4	924,736	798,900
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.3	499,912	383,800
	C-19	プロシード浦安	431,400	1.1	490,096	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	1.2	496,908	503,000
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	1.0	421,435	378,000

スタートプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.9	373,163	341,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	2.1	781,082	661,700
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.0	765,718	683,800
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.9	334,642	358,300
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.2	479,018	395,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.2	465,705	441,000
	C-28	プロシード両国	443,900	1.2	452,904	441,600
	C-29	プロシード三田	1,537,200	4.0	1,508,453	1,409,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.7	686,405	604,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.9	370,126	319,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.6	271,037	218,400
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.9	799,491	702,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.7	315,804	219,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.7	325,817	239,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	2.5	1,005,492	888,000
	C-37	プロシード十条	533,000	1.4	585,652	501,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.6	275,415	182,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.7	689,076	594,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.8	303,063	271,300
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.5	4,586,519	5,963,000
	C-42	プロシード調布	460,500	1.2	456,331	474,700
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.4	172,354	142,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	3.0	1,193,939	1,085,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.7	298,364	242,000
	C-46	プロシード千歳鳥山	289,600	0.8	312,821	254,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	1.2	551,506	470,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.9	742,899	621,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.8	697,334	543,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.9	324,857	307,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.4	546,312	509,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	2.3	966,030	675,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.4	623,262	491,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.9	378,550	316,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.6	250,146	179,000	
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.4	932,404	934,000	
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.4	557,184	569,000	
		小計	33,093,600	86.4	33,614,028	31,919,810
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	1.0	381,387	442,200
	G-2	プロシード環状通東	233,700	0.6	248,534	267,300
	G-3	プロシード琴似	204,900	0.5	220,504	222,700
	G-4	プロシード元町	148,700	0.4	143,138	193,000
	G-5	プロシード元町2	85,500	0.2	84,998	110,400
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.2	86,931	92,000
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.2	83,406	81,900
	G-8	プロシード太閤通	403,400	1.1	369,574	387,400
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.5	231,082	216,000
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.4	156,275	226,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
政令 指定都市	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.7	261,913	202,000
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	61,025	47,500
	G-13	プロシード新栄	792,500	2.1	768,233	764,300
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.8	304,368	300,700
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.2	460,154	397,000
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.2	478,091	311,000
	小計			4,323,700	11.3	4,339,621
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.2	110,743	83,600
	R-2	プロシード水戸	383,700	1.0	375,221	382,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	1.1	423,123	432,000
	小計			878,500	2.3	909,089
ポートフォリオ 合計			38,295,800	100.0	38,862,738	37,078,810

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

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

(注3)「貸借対照表計上額」は、平成24年10月31日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価格の合計額)をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 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)

スタートプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-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)
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)

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-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)
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)

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 (㎡)			
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す。

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

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

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び「不動産鑑定評価基準等」(定義は下表注1において行っています。)に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成24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どまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

平成24年10月31日(第14期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,040,000	876,600	1,051,000	6.5	1,040,000	6.2	6.8
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	706,600	406,300	720,000	5.8	706,600	5.5	6.0
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	648,800	449,300	653,600	5.6	648,800	5.3	5.8
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	478,200	453,200	494,300	5.4	478,200	5.1	5.6
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	648,900	578,000	654,100	6.1	648,900	5.8	6.3
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	426,100	301,300	426,400	7.0	426,100	6.7	7.3
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	266,000	327,900	268,400	6.6	266,000	6.3	6.8
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	262,500	214,900	257,200	7.5	262,500	7.2	7.8

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	275,600	243,500	278,800	6.9	275,600	6.6	7.2
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	237,700	201,900	240,600	7.2	237,700	6.9	7.5
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	257,400	210,800	258,200	6.8	257,400	6.5	7.1
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	238,000	249,000	236,000	6.5	238,000	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	182,000	245,000	180,000	6.5	183,000	6.2	6.6
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	202,000	174,000	212,000	5.7	197,000	5.4	5.8
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	192,000	231,000	193,000	6.4	191,000	6.2	6.5
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	94,510	115,800	95,480	7.5	94,510	7.2	7.8
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	798,900	502,700	812,900	5.3	798,900	5.0	5.5
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	383,800	330,600	393,200	5.3	383,800	5.0	5.5
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	447,000	454,000	6.3	456,000	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	503,000	427,000	502,000	5.9	504,000	5.6	6.0
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	378,000	581,000	375,000	6.6	379,000	6.3	6.7
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	341,000	542,000	336,000	6.6	343,000	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	661,700	405,200	669,900	5.2	661,700	4.9	5.4
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	683,800	541,800	683,800	5.4	683,800	5.1	5.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	358,300	241,400	320,500	5.6	358,300	5.3	5.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	395,000	279,000	389,000	5.2	396,000	4.9	5.3
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	441,000	407,000	443,000	5.4	440,000	5.2	5.5
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	441,600	289,000	447,000	5.6	441,600	5.3	5.8
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,409,000	777,000	1,421,000	5.1	1,404,000	4.9	5.2
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	604,000	386,000	596,000	5.4	605,000	5.1	5.5
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	319,000	227,000	320,000	5.6	319,000	5.3	5.7
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	218,400	120,200	197,000	5.8	218,400	5.5	6.0
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	702,000	391,000	683,000	5.4	700,000	5.1	5.5
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	219,000	136,000	216,000	5.5	219,000	5.2	5.6
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	239,000	194,000	240,000	5.6	238,000	5.3	5.7
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	888,000	593,000	898,000	5.1	886,000	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	501,000	323,000	500,000	5.6	501,000	5.3	5.7

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	182,000	167,000	181,000	6.2	183,000	5.9	6.3
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	594,000	286,000	603,000	5.4	590,000	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	271,300	219,100	275,900	6.1	271,300	5.8	6.4
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	5,963,000	4,031,000	6,140,000 (注4)	5.7 (注4)	5,963,000	5.4	5.9
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	474,700	417,600	492,300	5.5	474,700	5.2	5.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	142,000	146,000	143,000	6.4	142,000	6.2	6.5
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,085,000	981,000	1,091,000	5.8	1,082,000	5.6	5.9
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	242,000	215,000	237,000	5.7	243,000	5.4	5.8
C-46	プロシード千歳鳥山	株式会社 立地評価研究所	254,000	191,000	257,000	5.7	253,000	5.5	5.8
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	470,000	359,000	460,000	5.7	473,000	5.4	5.8
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	621,000	426,000	629,000	5.7	613,000	5.4	6.0
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	543,000	396,000	549,000	5.7	536,000	5.4	6.0
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	307,000	347,000	309,000	5.6	306,000	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	509,000	285,000	510,000	5.8	509,000	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	675,000	396,000	680,000	6.0	673,000	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	491,000	386,000	492,000	6.0	490,000	5.8	6.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	316,000	216,000	316,000	6.2	316,000	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	179,000	212,000	179,000	6.4	179,000	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	934,000	770,000	933,000	5.5	934,000	5.2	5.6
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	569,000	401,000	576,000	5.7	562,000	5.4	6.0
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	442,200	349,000	399,200	7.0	442,200	6.7	7.3
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	267,300	198,700	249,800	6.7	267,300	6.4	7.0
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	222,700	229,100	218,800	7.0	222,700	6.7	7.3
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	193,000	150,200	177,200	6.8	193,000	6.5	7.1
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	110,400	98,800	108,800	7.0	110,400	6.7	7.3
G-6	プロシード箱崎宮II	森井総合鑑定 株式会社	92,000	81,500	92,100	7.2	91,800	6.7	7.5
G-7	プロシード箱崎宮I	森井総合鑑定 株式会社	81,900	84,300	82,100	7.2	81,700	6.7	7.5
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	387,400	371,200	389,700	6.2	387,400	5.9	6.5
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	216,000	317,000	218,000	6.6	214,000	6.3	6.9

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	226,000	250,000	228,000	7.0	224,000	6.7	7.3
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	202,000	238,000	207,400	6.0	202,000	5.7	6.3
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	47,500	64,300	46,900	7.0	47,800	6.7	7.1
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	764,300	632,200	768,700	6.1	764,300	5.8	6.4
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	300,700	285,900	304,000	6.1	300,700	5.8	6.4
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	397,000	323,000	400,000	6.2	393,000	5.8	6.5
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	311,000	273,000	314,000	6.1	307,000	5.8	6.4
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	83,600	130,000	84,700	7.5	82,500	7.2	7.8
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	382,000	321,000	380,000	6.8	383,000	6.6	6.9
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	432,000	376,000	430,000	6.8	433,000	6.6	6.9
合計			37,078,810	29,040,300	37,268,980	-	37,028,610	-	-

(注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」(以下、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。

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

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	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

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	2,900	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	720	13,900	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	12.9
C-30	プロシード中野新橋	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	22,950	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	11,800	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,420	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	18,080	10.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	7,870	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	16,410	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	20,190	14.6
C-37	プロシード十条	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	20,360	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,680	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	10,750	14.2
C-40	プロシード本八幡	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	8,940	8.7
C-41	プロシード西新井(注6)	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	92,790	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	11,470	13.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	10,310	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	45,920	(A) 13.5 (B) 12.0
C-45	プロシード大泉学園	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	11,970	9.4
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	9,130	11.9
C-47	プロシード三鷹	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	22,900	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	15,834	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24年4月	0	0	14,450	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	12,606	12.9
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	9,596	13.1
C-52	プロシード西川口	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	48,310	14.3
C-53	プロシード弘明寺	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	20,990	18.1

スタートプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	23,710	13.8
C-55	プロシード相模大塚	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	18,600	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
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	13,840	5.6
G-14	プロシード千代田	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,980	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,600	0.7
G-16	プロシード大濠公園	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	17,310	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	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,450	9.7
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,400	10.3
(ポートフォリオ PML)							7.1 (注8)

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

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

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

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

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

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

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

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

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年5月1日以降、平成24年10月31日(第14期末)までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。 ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。 ・「賃貸料収入」には、賃料収入(住宅、商業テナント、駐車場)及び共益費が含まれています。 ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金(賃貸専有部分)、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。 ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。 ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費(賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。)を記載しています。 ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。 ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。 ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。 ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。 ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。
--

(単位:千円)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
(A)賃貸事業収入	45,132	23,139	25,147	19,813	25,503
賃貸料収入	42,449	22,949	24,663	17,467	24,736
その他収入	2,682	190	484	2,345	766
(B)賃貸事業費用	9,030	2,395	5,554	5,826	6,653
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,051	104	1,524	867	1,171
公租公課	2,614	1,297	1,374	884	1,961
水道光熱費	432	-	370	575	543
修繕費	1,058	324	333	1,162	1,123
定期保守代金	1,138	119	1,294	981	905
保険料	285	136	151	144	236
仲介手数料及び広告費	264	-	74	268	226
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	786	13	31	578	84
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	36,102	20,743	19,592	13,986	18,850
(D)減価償却費	6,503	4,343	5,034	2,135	2,955
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	29,598	16,399	14,557	11,850	15,894
(F)資本的支出	441	-	-	5,573	441
(G)NCF=(C)-(F)	35,661	20,743	19,592	8,413	18,409

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
(A)賃貸事業収入	21,248	13,787	13,652	12,688	12,194
賃貸料収入	20,266	13,227	13,278	11,757	11,410
その他収入	982	559	374	931	784
(B)賃貸事業費用	5,099	3,797	4,088	3,067	4,535
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	957	620	623	570	527
公租公課	1,182	1,094	811	750	658
水道光熱費	890	397	197	151	1,198
修繕費	575	307	591	563	1,019
定期保守代金	735	642	692	250	397
保険料	172	122	118	96	88
仲介手数料及び広告費	81	-	322	66	71
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	105	211	332	218	209
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	16,149	9,990	9,564	9,621	7,659
(D)減価償却費	3,400	2,312	1,779	1,301	1,511
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,749	7,677	7,785	8,320	6,147
(F)資本的支出	231	725	2,049	283	4,386
(G)NCF=(C)-(F)	15,918	9,264	7,515	9,337	3,272

(単位:千円)

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード 南行徳	プロシード 幕張本郷2	プロシード 東川口	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚
(A)賃貸事業収入	12,573	11,113	9,561	8,768	8,646
賃貸料収入	12,410	10,613	9,146	8,056	8,253
その他収入	163	500	415	712	393
(B)賃貸事業費用	2,790	3,058	3,356	3,017	2,522
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	591	506	425	381	399
公租公課	750	714	677	391	567
水道光熱費	184	135	227	1,129	132
修繕費	287	556	824	170	535
定期保守代金	316	389	597	318	211
保険料	101	120	77	50	93
仲介手数料及び広告費	71	10	-	78	78
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	87	225	126	98	104
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,783	8,055	6,205	5,751	6,124
(D)減価償却費	1,233	1,159	1,072	833	1,190
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,549	6,895	5,132	4,917	4,933
(F)資本的支出	407	926	256	-	245
(G)NCF=(C)-(F)	9,375	7,128	5,949	5,751	5,878

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
(A)賃貸事業収入	5,037	26,146	14,720	19,677	20,793
賃貸料収入	4,827	24,522	13,876	18,559	19,778
その他収入	210	1,624	843	1,118	1,015
(B)賃貸事業費用	3,172	6,263	3,201	4,817	5,685
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	231	1,158	639	908	967
公租公課	274	1,024	640	1,164	1,181
水道光熱費	35	384	148	352	392
修繕費	1,879	804	219	448	1,224
定期保守代金	148	1,300	758	932	1,103
保険料	59	105	43	169	156
仲介手数料及び広告費	10	919	169	74	60
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	134	201	215	402	235
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	1,864	19,883	11,519	14,860	15,107
(D)減価償却費	608	3,473	1,290	2,939	2,065
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	1,256	16,409	10,228	11,921	13,042
(F)資本的支出	11,751	-	-	2,798	1,330
(G)NCF=(C)-(F)	△ 9,886	19,883	11,519	12,062	13,777

(単位:千円)

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
(A)賃貸事業収入	15,028	15,077	22,768	21,538	11,322
賃貸料収入	14,078	14,453	21,021	21,456	11,322
その他収入	949	624	1,747	82	-
(B)賃貸事業費用	6,282	4,162	4,794	1,714	1,073
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	687	687	986	-	-
公租公課	1,341	1,226	880	1,049	594
水道光熱費	201	119	198	-	-
修繕費	2,441	619	380	88	-
定期保守代金	599	557	1,177	72	-
保険料	137	122	90	84	59
仲介手数料及び広告費	321	226	329	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	186	238	387	19	19
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	8,745	10,915	17,974	19,824	10,248
(D)減価償却費	2,268	1,934	2,638	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,476	8,981	15,335	16,128	7,714
(F)資本的支出	1,621	557	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,124	10,358	17,974	19,824	10,248

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋
(A)賃貸事業収入	12,260	13,839	14,843	40,937	20,014
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	68	51	113	-	58
(B)賃貸事業費用	1,242	1,217	1,311	4,530	1,466
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	466	704	808	1,877	806
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	9	-	12	-	248
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	58	92	71	70	86
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	19	19	19	2,182	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	11,018	12,621	13,531	36,406	18,547
(D)減価償却費	1,927	2,534	2,691	6,158	2,202
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,091	10,086	10,839	30,248	16,345
(F)資本的支出	-	-	-	-	128
(G)NCF=(C)-(F)	11,018	12,621	13,531	36,406	18,419

(単位:千円)

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根
(A)賃貸事業収入	10,962	7,634	23,141	8,298	9,372
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	14	29	-	30
(B)賃貸事業費用	1,510	606	1,259	629	1,151
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	678	233	749	271	471
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	438	23	85	-	298
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	68	24	98	32	55
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	312	312	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13	13	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,451	7,027	21,881	7,668	8,220
(D)減価償却費	1,988	1,319	2,728	797	1,871
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,462	5,708	19,153	6,870	6,348
(F)資本的支出	466	762	554	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	8,985	6,265	21,327	7,668	8,220

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
(A)賃貸事業収入	25,170	16,465	8,831	17,524	11,361
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,917
その他収入	-	103	185	88	443
(B)賃貸事業費用	2,122	2,060	983	1,179	2,990
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	515
公租公課	1,343	851	514	696	614
水道光熱費	-	-	-	-	106
修繕費	333	762	104	-	273
定期保守代金	-	-	-	84	673
保険料	120	100	39	74	84
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	211
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	34	12	12	112
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	23,047	14,404	7,848	16,344	8,371
(D)減価償却費	3,773	2,361	1,331	1,963	3,815
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	19,274	12,043	6,516	14,381	4,555
(F)資本的支出	441	2,823	1,332	-	868
(G)NCF=(C)-(F)	22,606	11,581	6,515	16,344	7,502

(単位:千円)

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX 六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園
(A)賃貸事業収入	288,626	16,485	6,664	42,015	9,819
賃貸料収入	278,502	16,001	6,337	40,567	9,222
その他収入	10,124	484	326	1,448	596
(B)賃貸事業費用	88,997	3,271	1,843	8,754	2,573
賃借料	33,108	-	-	-	-
物件管理委託費	13,054	740	240	1,569	345
公租公課	11,195	828	373	2,183	388
水道光熱費	6,787	146	141	390	140
修繕費	3,834	196	25	1,256	571
定期保守代金	17,196	645	327	2,200	468
保険料	1,658	83	41	225	46
仲介手数料及び広告費	1,145	164	179	308	198
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	617	65	164	269	66
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	199,629	13,214	4,820	33,260	7,245
(D)減価償却費	93,158	3,616	732	5,052	920
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	106,471	9,597	4,088	28,208	6,325
(F)資本的支出	779	-	-	903	-
(G)NCF=(C)-(F)	198,850	13,214	4,820	32,357	7,245

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
(A)賃貸事業収入	9,204	16,252	22,175	19,510	11,332
賃貸料収入	8,729	16,128	21,081	18,948	11,076
その他収入	475	124	1,093	562	255
(B)賃貸事業費用	2,719	1,879	4,293	4,824	2,838
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	329	645	584	522	519
公租公課	307	791	1,204	1,290	596
水道光熱費	150	-	294	354	133
修繕費	603	-	249	442	200
定期保守代金	539	-	883	914	711
保険料	42	80	108	113	70
仲介手数料及び広告費	269	-	336	530	152
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	127	13	282	307	54
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	6,485	14,372	17,881	14,686	8,493
(D)減価償却費	655	2,263	4,666	5,013	3,381
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	5,830	12,109	13,215	9,672	5,111
(F)資本的支出	2,120	291	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	4,365	14,080	17,881	14,686	8,493

(単位:千円)

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚
(A)賃貸事業収入	19,376	29,519	22,737	14,354	9,169
賃貸料収入	17,762	26,200	20,681	13,716	8,740
その他収入	1,614	3,318	2,055	637	429
(B)賃貸事業費用	4,103	9,644	6,558	3,416	2,313
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	490	953	791	509	333
公租公課	1,000	1,571	988	744	544
水道光熱費	158	2,058	2,075	272	207
修繕費	491	1,516	452	341	95
定期保守代金	634	1,899	1,333	693	522
保険料	80	152	114	81	71
仲介手数料及び広告費	301	791	124	191	96
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	547	351	329	232	91
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	15,273	19,874	16,178	10,937	6,856
(D)減価償却費	3,552	4,302	4,538	1,866	1,552
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,720	15,572	11,639	9,071	5,303
(F)資本的支出	-	2,530	630	732	199
(G)NCF=(C)-(F)	15,273	17,343	15,548	10,204	6,656

(単位:千円)

物件番号	C-56	C-57
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ
(A)賃貸事業収入	32,199	19,987
賃貸料収入	28,593	19,704
その他収入	3,605	282
(B)賃貸事業費用	8,113	3,942
賃借料	-	-
物件管理委託費	812	915
公租公課	1,519	1,110
水道光熱費	924	155
修繕費	860	251
定期保守代金	-	781
保険料	72	105
仲介手数料及び広告費	743	255
信託報酬	350	350
その他賃貸事業費用	2,830	17
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	24,085	16,045
(D)減価償却費	8,816	5,604
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	15,269	10,440
(F)資本的支出	8,350	-
(G)NCF=(C)-(F)	15,735	16,045

(単位:千円)

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名	プロシード 本通	プロシード 環状通東	プロシード 琴似	プロシード 元町	プロシード 元町2
(A)賃貸事業収入	20,148	11,346	10,828	8,925	5,343
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	180	-	13	14	22
(B)賃貸事業費用	3,159	2,004	2,177	1,856	1,509
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,598	800	974	814	524
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	802	556	586	540	522
定期保守代金	145	120	120	-	-
保険料	200	114	111	89	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	13	13	19	13	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	16,989	9,342	8,651	7,068	3,833
(D)減価償却費	3,267	2,125	1,810	1,306	671
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,721	7,216	6,840	5,762	3,162
(F)資本的支出	147	432	315	384	300
(G)NCF=(C)-(F)	16,842	8,909	8,336	6,684	3,533

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名	プロシード 箱崎宮Ⅱ	プロシード 箱崎宮Ⅰ	プロシード 太閤通	プロシード 大橋	プロシード 那珂川
(A)賃貸事業収入	4,213	3,924	18,521	9,661	10,142
賃貸料収入	4,187	3,923	16,450	9,659	10,142
その他収入	26	1	2,071	1	-
(B)賃貸事業費用	805	878	4,608	2,552	2,999
賃借料	-	-	62	-	-
物件管理委託費	-	-	753	-	-
公租公課	268	256	1,074	844	748
水道光熱費	-	-	284	-	-
修繕費	95	180	784	1,219	1,578
定期保守代金	-	-	979	-	180
保険料	29	30	138	103	96
仲介手数料及び広告費	-	-	147	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	12	12	19	19	31
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,408	3,045	13,912	7,109	7,143
(D)減価償却費	776	694	4,872	1,718	1,228
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,631	2,351	9,040	5,391	5,915
(F)資本的支出	111	445	-	19,783	3,867
(G)NCF=(C)-(F)	3,296	2,600	13,912	△ 12,674	3,276

(単位:千円)

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
(A)賃貸事業収入	8,202	2,913	34,409	13,600	17,437
賃貸料収入	8,202	2,799	31,531	13,408	17,104
その他収入	-	114	2,877	192	333
(B)賃貸事業費用	1,762	1,621	8,603	3,996	4,855
賃借料	-	-	411	450	-
物件管理委託費	391	127	1,541	615	809
公租公課	589	276	2,136	996	1,219
水道光熱費	75	77	512	200	186
修繕費	-	183	1,136	96	886
定期保守代金	240	404	1,469	802	966
保険料	56	31	182	84	85
仲介手数料及び広告費	-	84	730	277	168
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	44	34	83	74	133
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	6,439	1,292	25,806	9,603	12,581
(D)減価償却費	2,511	494	8,811	3,653	4,796
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,928	797	16,995	5,950	7,785
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,439	1,292	25,806	9,603	12,581

(単位:千円)

物件番号	G-16
物件名	プロシード 大濠公園
(A)賃貸事業収入	14,618
賃貸料収入	14,144
その他収入	473
(B)賃貸事業費用	4,716
賃借料	-
物件管理委託費	678
公租公課	872
水道光熱費	772
修繕費	430
定期保守代金	798
保険料	69
仲介手数料及び広告費	318
信託報酬	750
その他賃貸事業費用	26
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,901
(D)減価償却費	2,514
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,386
(F)資本的支出	111
(G)NCF=(C)-(F)	9,790

(単位:千円)

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)賃貸事業収入	5,549	18,031	19,485
賃貸料収入	5,222	16,676	17,766
その他収入	326	1,355	1,718
(B)賃貸事業費用	1,621	4,793	4,352
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	242	775	896
公租公課	300	887	778
水道光熱費	332	175	188
修繕費	48	1,028	630
定期保守代金	237	970	881
保険料	48	89	89
仲介手数料及び広告費	-	254	134
信託報酬	400	400	350
その他賃貸事業費用	13	212	402
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,928	13,237	15,133
(D)減価償却費	873	4,800	5,304
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,055	8,437	9,828
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,928	13,237	15,133

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
プロシード行徳 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 4月	42,000	—	—
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	エントランス改修工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 4月	13,335	—	—
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 3月	11,970	—	—
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	オートロック交換工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	11,518	—	—
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	8,736	—	—
プロシード鶴ヶ峰 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 3月	6,090	—	—
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	オートロック交換工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 3月	5,974	—	—
プロシード高円寺南 (東京都杉並区)	オートロック交換工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 3月	3,013	—	—

(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14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83,837千円であり、当期費用に区分された修繕費42,824千円と合わせて126,661千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)
プロシード大橋 (福岡県福岡市)	外装リフレッシュ工事	自 平成24年 8月 至 平成24年 9月	19,783
プロシードせんげん台2 (埼玉県越谷市)	外装リフレッシュ工事	自 平成24年 9月 至 平成24年10月	10,984
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	オートロック交換工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	4,386
プロシード那珂川 (福岡県筑紫郡那珂川町)	屋上防水工事	自 平成24年10月 至 平成24年10月	3,757
その他			44,925
合 計			83,837

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:千円)

営業期間	第10期	第11期	第12期	第13期	第14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	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日
当期首積立金残高	103	30,247	97,452	104,128	76,733
当期積立額	118,658	130,522	70,359	106,061	43,374
当期積立金取崩額	88,515	63,316	63,683	133,456	21,000
次期繰越額	30,247	97,452	104,128	76,733	99,107

(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24年10月31日(第14期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,139.11	50	47	82,674	12,021	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	1,200.44	57	55	50,865	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	33,000	5,985	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,999.77	28	27	50,868	9,959	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,558.43	33	31	41,749	17,199	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	974.38	16	15	25,116	3,276	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	28,212	2,571	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,984	3,476	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	852.00	34	30	24,408	2,157	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	23,814	4,355	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	20,508	2,987	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	585.11	30	27	18,000	1,503	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	17,004	1,593	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	803.18	15	14	16,128	2,277	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	641.02	12	11	9,996	1,350	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	870.09	40	39	50,700	3,036	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	28,068	2,078	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	37,476	5,947	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	40,581	5,380	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,404.48	27	21	33,088	4,383	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	30,252	5,059	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	43,236	3,088	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	3,239	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,011	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,040	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,379	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,213	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	4,351	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,815	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,595	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	6,240	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,309	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,812	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	4,250	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,373	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

スターツプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-40	プロシード本八幡	602.39	577.69	25	24	22,404	2,395	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,584.60	291	287	549,235	95,859	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,472	6,134	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	12,987	1,296	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,007.11	54	53	78,816	37,441	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,720	1,202	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	401.75	28	25	19,068	1,554	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	1,192.20	44	41	44,076	2,871	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,273.13	47	43	41,700	3,396	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.37	24	23	22,440	1,751	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	896.75	40	36	37,764	3,481	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,473.64	104	94	56,544	4,117	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,230.83	77	76	42,132	3,304	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	837.90	50	49	27,924	2,149	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	16,914	1,652	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,063.87	35	34	60,953	12,650	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	40,538	5,532	パス・スルー
	小計		79,368.31	77,000.24	2,239	2,176	2,451,731	366,025	
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	2,887	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	3,776	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,459	固定賃料
	G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	830	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	924	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	272	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	67	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,052.94	44	42	32,208	4,113	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,915	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,792	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,324	2,345	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	5,892	357	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,934.29	77	76	61,857	5,126	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,408	3,482	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,223.18	46	43	33,379	3,137	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,108.92	50	49	28,476	1,231	パス・スルー
	小計		18,011.97	17,830.09	541	534	364,281	34,715	
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	695.06	614.06	17	15	10,332	1,492	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,272	4,689	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,181.84	36	31	33,915	2,780	パス・スルー
	小計		3,300.23	3,019.73	89	82	78,519	8,961	
	ポートフォリオ 合計		100,680.51	97,850.06	2,869	2,792	2,894,533	409,703	

(注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転賃部分の転賃面積の合計と「固定賃

スタートプロシード投資法人(8979)平成24年10月期決算短信

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成24年 5月	平成24年 6月	平成24年 7月	平成24年 8月	平成24年 9月	平成24年 10月
首都圏 主要都市	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	96.5	100.0	100.0	100.0	95.9	95.9
	C-41	プロシード西新井	97.8	98.2	96.0	96.3	97.4	98.5
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	100.0	96.1	100.0	100.0
	C-43	プロシードTX六町	89.9	89.9	94.9	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	96.5	96.5	98.2	96.8	95.4	98.2
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	100.0	100.0	100.0	93.1	96.6
	C-46	プロシード千歳烏山	96.4	96.4	89.3	89.3	85.7	89.3
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	95.7	93.4	90.8	88.3	85.9	93.1
	C-49	プロシード柏ノール	89.8	93.8	93.9	93.9	98.0	91.5
	C-50	プロシード行徳駅前	95.7	95.7	95.7	95.7	95.7	95.7
	C-51	プロシード船橋本町	100.0	95.0	87.5	90.0	95.0	90.0
	C-52	プロシード西川口	92.3	95.2	94.2	89.4	90.4	90.4
	C-53	プロシード弘明寺	100.0	100.0	97.5	98.7	98.7	98.7
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-56	プロシード篠崎2	92.3	91.2	89.0	87.6	86.5	96.7
	C-57	プロシード柏トロワ	95.1	95.1	97.6	92.7	97.6	97.6
			小計	96.7	96.7	95.4	95.4	96.0
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-4	プロシード元町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-5	プロシード元町2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-6	プロシード箱崎宮II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-7	プロシード箱崎宮I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-8	プロシード太閤通	97.8	100.0	100.0	100.0	97.8	95.6
	G-9	プロシード大橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-10	プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-11	プロシード穂波町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-12	プロシード東大畑	90.0	90.0	77.1	77.1	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	97.3	100.0	95.9	95.9	100.0	98.8
	G-14	プロシード千代田	96.7	100.0	100.0	96.5	100.0	100.0
	G-15	プロシード福岡高宮	97.5	100.0	100.0	100.0	98.1	93.2
	G-16	プロシード大濠公園	92.8	94.5	98.2	98.2	98.2	98.2
			小計	98.6	99.5	99.1	98.9	99.6

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成24年 5月	平成24年 6月	平成24年 7月	平成24年 8月	平成24年 9月	平成24年 10月
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	100.0	100.0	100.0	94.2	94.2	88.3
	R-2	プロシード水戸	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-3	プロシード水戸2	100.0	100.0	100.0	95.3	91.1	85.6
	小計		98.1	98.1	100.0	96.8	95.1	91.5
ポートフォリオ 合計			97.1	97.2	96.2	96.1	96.6	97.2

(注) 本表には、平成24年5月から平成24年10月までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 主要なテナントの概要

平成24年10月31日(第14期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 (千円) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	敷金等 (千円) (注6)
スタートアメニティー株式会社(注1)	不動産管理業	2,894,533	100,680.51	97,850.06	97.2	409,703

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

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

(注3) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積(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」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数点第2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。)