

平成27年4月期 決算短信 (REIT)

平成27年6月12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 上場取引所 東
 コード番号 8979 U R L <http://www.sp-inv.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 平出 和也
 資産運用会社名 スタートアセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 平出 和也
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部長 (氏名) 松田 繁
 TEL (03) 6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月30日 分配金支払開始予定日 平成27年7月15日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年11月1日～平成27年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年 4月期	2,239	16.9	947	19.5	728	24.5	726	24.4
26年10月期	1,916	△0.5	793	△2.8	585	△4.0	584	△4.0

	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	%	%	%
27年 4月期	4,193	2.6	1.3	32.5
26年10月期	4,028	2.3	1.1	30.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年 4月期	4,182	726	0	0	100.0	2.3
26年10月期	4,028	583	0	0	100.0	2.3

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

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

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年 4月期	61,893	30,822	49.8	177,370
26年10月期	51,651	25,902	50.1	178,666

(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
27年 4月期	1,128	△9,964	9,297	2,938
26年10月期	1,038	△189	△749	2,477

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年10月期	2,232	△0.3	918	△3.1	700	△3.8	698	△3.8	4,020	0
28年 4月期	2,249	0.7	919	0.1	702	0.2	700	0.2	4,030	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成27年10月期) 4,020円 (平成28年4月期) 4,030円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

27年4月期	173,777口	26年10月期	144,977口
27年4月期	0口	26年10月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

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

本投資法人は平成27年6月15日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成27年1月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成27年1月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は173,777口、総資産額は61,893百万円、出資総額は30,096百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減を脱し、緩やかな回復が見られました。個人消費は所得・雇用環境の改善の動きが続く中で、底堅く推移し、設備投資は企業業績の改善から増加基調に転じ、また輸出においても円安や海外景気の拡大を背景に増勢を維持するなど、緩やかな回復基調を辿っています。

本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏では、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれます。また、不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に、J-REITや海外ファンドを中心とする需要は根強いものの、新規物件の供給が限られる中、品薄状態がより顕著になっています。こうした需給関係を反映して、物件の売買価格の上昇傾向は依然として続いています。

(ハ) 運用実績

当期は、平成26年11月4日に（C-64）プロシード日本橋堀留町他6物件（取得価格の合計9,116百万円）を新規に取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は96物件、取得価格の合計は57,110百万円、総賃貸可能面積は146,415.29㎡となりました。

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

(二) 資金調達概要

当期は、上記7物件の取得資金に充当するため、平成26年11月4日に新投資口の発行（一般募集分28,800口）による4,777百万円と新規借入による5,200百万円の資金調達を行いました。5,200百万円の借入金については、返済期限を平成26年11月25日とし、同日を返済期限とする長期借入金4,447百万円及び短期借入金2,000百万円と合わせて総額11,647百万円の返済に充当するために、借入期間1年6ヶ月で2,647百万円、同3年で4,000百万円、同3年6ヶ月で2,500百万円、同5年で2,500百万円を変動金利で借入れました。この借換により、借入期間の一層の長期化及び返済期日の分散化を図りました。また、この借換のうち、借入期間3年6ヶ月及び5年のそれぞれ2,500百万円の借入金については、金利スワップ契約を締結することで実質的に金利を固定化し、財務基盤の安定性を向上させました。

この結果、当期末現在における短期借入金は3,700百万円、1年内返済予定の長期借入金は3,868百万円、長期借入金は22,508百万円で、期末有利子負債残高は30,077百万円、期末総資産有利子負債比率は48.6%となりました。

また、借入先金融機関との合意により、平成26年11月20日をもって既存の借入金に係る担保権が解除され、本投資法人の借入金は全額、無担保・無保証となりました。これにより、本投資法人の信用力と資金調達力は改善・強化され、今後はより機動的で柔軟な資金調達を図ることができると判断しています。

(ホ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益2,239百万円、営業利益947百万円、経常利益728百万円、当期純利益726百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,182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、個人消費については労働需給の逼迫による賃金の上昇から回復が期待されること、企業部門においては好調な企業業績と回復期待を背景に、企業の設備投資マインドが拡大基調に転じていくと見込まれること、さらに輸出に関しては、も引き続き円安基調が見込まれる中で、米国の堅調な景気回復、アジア新興国の成長加速により増税が続くと見込まれること等の要因から、緩やかな回復基調が継続していくとの見通しを持っています。

不動産流通市場においては、供給面の品薄状態に加え、海外ファンド等の参入もあり、良質物件の取得環境はより一層厳しさが増していくものと見込まれるため、売買価格は引き続き一定程度上昇していくものと思われます。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」（その後の変更及び貸付人の追加を含みます。詳細については、本投資法人の平成21年11月18日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照ください。）に基づき、平成27年5月22日に期限を迎えたタームローンS（株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社香川銀行、株式会社三井住友銀行、オリックス銀行株式会社及び三友信託銀行株式会社からの短期借入金3,700百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローンZの借入を行いました。

	タームローンZ (期間3年6ヶ月・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,700百万円
借入日	平成27年5月22日
元本返済期日	平成30年11月22日
金利 (注)	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.71%
利払期日	平成27年5月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

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

金利スワップ契約

相手先 株式会社りそな銀行

想定元本 3,700百万円

金利等 固定支払金利 0.907%

変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.71%(注)

開始日 平成27年 5月22日

終了日 平成30年11月22日

支払日 平成27年5月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日

(注) 本金利スワップ契約締結により、タームローンZに係る金利は実質的に0.907%で固定されます。

(ハ) 運用状況の見通し

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

	平成27年10月期 (自平成27年 5月 1日 至平成27年10月31日)	平成28年4月期 (自平成27年11月 1日 至平成28年 4月30日)
営業収益	2,232百万円	2,249百万円
営業利益	918百万円	919百万円
経常利益	700百万円	702百万円
当期純利益	698百万円	700百万円
1口当たり分配金	4,020円	4,030円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

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

項目	前提条件
営業期間	平成27年10月期:平成27年 5月1日～平成27年10月31日（184日） 平成28年 4月期:平成27年11月1日～平成28年 4月30日（182日）
運用資産	・本投資法人が平成27年4月30日時点で保有している96物件を前提としており、平成28年4月期末までに新規物件の取得、既存物件の譲渡等がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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27年10月期に139百万円、平成28年4月期に138百万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27年10月期に65百万円、平成28年4月期に72百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、平成27年10月期に131百万円、平成28年4月期に131百万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27年10月期に476百万円、平成28年4月期に479百万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27年10月期に307百万円、平成28年4月期に302百万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27年10月期に154百万円、平成28年4月期に153百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として平成27年10月期に57百万円、平成28年4月期に57百万円を見込んでいます。
借入金	・本書の日付現在の借入金残高30,064百万円について、約定返済を見込んで平成27年10月期末は29,998百万円、平成28年4月期末は29,919百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成28年4月期中に返済期限が到来する借入金（3,711百万円）について、全額を借換えることを前提としています。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数173,777口を前提としており、その後、平成28年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
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	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,153,274	1,461,626
信託現金及び信託預金	※1 1,323,994	1,476,425
営業未収入金	16,044	26,759
前払費用	96,215	109,197
繰延税金資産	50	85
未収消費税等	-	37,165
その他	1,595	1,594
流動資産合計	2,591,175	3,112,854
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	27,211,243	32,805,819
減価償却累計額	△4,127,583	△4,553,878
信託建物（純額）	※1 23,083,660	28,251,941
信託構築物	942,406	1,044,827
減価償却累計額	△349,591	△381,182
信託構築物（純額）	※1 592,814	663,645
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△1,016	△1,320
信託機械及び装置（純額）	※1 4,360	4,055
信託工具、器具及び備品	210,275	241,578
減価償却累計額	△83,093	△97,266
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 127,181	144,312
信託土地	※1 24,619,676	29,040,889
有形固定資産合計	48,427,693	58,104,844
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	518,514	518,514
長期前払費用	85,142	115,180
その他	8,145	8,782
投資その他の資産合計	621,801	652,476
固定資産合計	49,049,495	58,757,321
繰延資産		
投資口交付費	11,196	23,384
繰延資産合計	11,196	23,384
資産合計	51,651,866	61,893,560

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 5,700,000	3,700,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 4,605,105	3,868,553
営業未払金	86,850	133,050
未払金	119,842	141,212
未払費用	806	814
未払法人税等	1,503	2,050
未払消費税等	7,081	-
前受金	269	966
その他	231	275
流動負債合計	10,521,689	7,846,923
固定負債		
長期借入金	※1 14,651,727	22,508,951
信託預り敷金及び保証金	511,431	592,375
資産除去債務	64,477	122,453
固定負債合計	15,227,636	23,223,779
負債合計	25,749,326	31,070,703
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,318,449	30,096,023
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	584,091	726,833
剰余金合計	584,091	726,833
投資主資本合計	25,902,540	30,822,856
純資産合計	※2 25,902,540	※2 30,822,856
負債純資産合計	51,651,866	61,893,560

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※ 1,916,313	※ 2,239,837
営業収益合計	1,916,313	2,239,837
営業費用		
賃貸事業費用	※ 873,604	※ 1,036,104
資産運用報酬	135,983	168,742
資産保管手数料	7,521	7,770
一般事務委託手数料	20,920	23,412
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	82,671	53,566
営業費用合計	1,123,100	1,291,997
営業利益	793,213	947,840
営業外収益		
受取利息	224	266
受取保険金	7,093	3,046
未払分配金戻入	1,395	1,195
営業外収益合計	8,713	4,508
営業外費用		
支払利息	127,619	146,612
投資法人債利息	26,349	-
投資法人債発行費償却	1,321	-
投資口交付費償却	3,732	6,916
融資関連費用	56,756	69,510
その他	555	530
営業外費用合計	216,335	223,569
経常利益	585,591	728,778
税引前当期純利益	585,591	728,778
法人税、住民税及び事業税	1,549	2,104
法人税等調整額	△4	△34
法人税等合計	1,544	2,069
当期純利益	584,046	726,708
前期繰越利益	45	124
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	584,091	726,833

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	25,318,449	608,368	608,368	25,926,817	25,926,817
当期変動額					
剰余金の配当		△608,323	△608,323	△608,323	△608,323
当期純利益		584,046	584,046	584,046	584,046
当期変動額合計	-	△24,277	△24,277	△24,277	△24,277
当期末残高	25,318,449	584,091	584,091	25,902,540	25,902,540

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

(単位:千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)
I 当期末処分利益	584,091,896円	726,833,470円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	583,967,356円 (4,028円)	726,735,414円 (4,182円)
III 次期繰越利益	124,540円	98,056円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数144,977口の整数倍の最大値となる583,967,356円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる726,735,414円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）	当期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	585,591	728,778
減価償却費	398,672	472,363
投資法人債発行費償却	1,321	-
投資口交付費償却	3,732	6,916
受取利息	△224	△266
支払利息	153,969	146,612
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,176	△10,714
前払費用の増減額（△は増加）	△10,380	△12,981
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△37,165
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,036	△7,081
営業未払金の増減額（△は減少）	14,659	△1,053
未払金の増減額（△は減少）	5,059	20,434
長期前払費用の増減額（△は増加）	33,552	△30,038
その他	△189	548
小計	1,193,976	1,276,353
利息の受取額	224	266
利息の支払額	△153,858	△146,604
法人税等の支払額	△1,544	△1,557
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,038,798	1,128,457
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	△190,240	△10,045,286
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,679	135,117
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△37,632	△54,173
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	△189,829	△9,964,979
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	5,700,000	5,200,000
短期借入金の返済による支出	△2,393,000	△7,200,000
長期借入れによる収入	-	11,647,000
長期借入金の返済による支出	△1,449,007	△4,526,328
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	-
投資口の発行による収入	-	4,777,574
投資口交付費の支出	-	△19,104
分配金の支払額	△607,495	△581,836
財務活動によるキャッシュ・フロー	△749,502	9,297,305
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	99,466	460,783
現金及び現金同等物の期首残高	2,377,802	2,477,268
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,477,268	※1 2,938,052

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※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。なお、平成26年11月20日付で担保権が解除されています。

（単位：千円）

	前 期 （平成26年10月31日）	当 期 （平成27年4月30日）
信託現金及び信託預金	1,323,994	-
信託建物	23,083,660	-
信託構築物	592,814	-
信託機械及び装置	4,360	-
信託工具、器具及び備品	127,181	-
信託土地	24,619,676	-
合計	49,751,687	-

担保を付している債務は次のとおりです。なお、平成26年11月20日付で担保権が解除されています。

（単位：千円）

	前 期 （平成26年10月31日）	当 期 （平成27年4月30日）
短期借入金	5,700,000	-
1年内返済予定の長期借入金	4,605,105	-
長期借入金	14,651,727	-
合計	24,956,832	-

※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26年10月31日）	当 期 （平成27年4月30日）
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,690,005	1,953,256
共益費	93,609	113,666
駐車場収入	51,796	63,222
付帯収入	2,143	1,839
その他賃貸事業収入	78,758	107,852
不動産賃貸事業収益合計	1,916,313	2,239,837
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	128,186	137,351
修繕費	65,034	101,205
公租公課	109,976	117,612
信託報酬	32,620	34,853
水道光熱費	40,530	49,273
損害保険料	6,261	7,453
減価償却費	398,672	472,363
その他賃貸事業費用	92,321	115,989
不動産賃貸事業費用合計	873,604	1,036,104
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,042,708	1,203,732

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	144,977口	173,777口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

	前 期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)
現金及び預金	1,153,274	1,461,626
信託現金及び信託預金	1,323,994	1,476,425
現金及び現金同等物	2,477,268	2,938,052

2. 重要な非資金取引の内容

平成26年11月4日付で取得した（C-65）プロシードTX流山セントラルパークにおいて、土地に係る定期借地権転賃借契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。これにより、資産除去債務は、57,436千円増加しています。

（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26年10月31日)	当 期 (平成27年4月30日)
1年内	78,978	83,664
1年超	3,333,415	3,527,870
合計	3,412,393	3,611,534

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注3）	1,153,274	1,153,274	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,323,994	1,323,994	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	518,514	241,626	△ 276,887
(4) 短期借入金（注4）	5,700,000	5,700,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	4,605,105	4,605,105	-
(6) 長期借入金（注4）	14,651,727	14,651,727	-

スターツプロシード投資法人(8979)平成27年4月期決算短信

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

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 短期借入金

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

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

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	511,431	592,375

※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26年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,153,274	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,323,994	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	518,434

金銭債権の決算日(平成27年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

（注4）借入金の決算日（平成26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	5,700,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	4,605,105	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,968,553	7,683,174	-	-	-

借入金の決算日（平成27年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27年4月30日）

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

（単位：千円）

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

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

(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26年10月31日)	当 期 (平成27年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	50	85
資産除去債務	22,244	40,568
繰延税金資産小計	22,295	40,654
評価性引当額	△22,244	△40,568
繰延税金資産合計	50	85
繰延税金資産の純額	50	85

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26年10月31日)	当 期 (平成27年4月30日)
法定実効税率 (調整)	34.16	32.31
支払分配金の損金算入額	△34.07	△32.22
評価性引当額の増減	0.04	2.51
その他	0.13	△2.32
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	0.28

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当 期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日)
期首残高	63,943	64,477
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	56,973
時の経過による調整額	534	1,001
期末残高	64,477	122,453

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成26年5月1日至平成26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	11,039,484	持株会社	被所有 直接 14.7%	投資法人債の引受先	投資法人債の償還	2,000,000	1年内償還予定の投資法人債	-
							投資法人債利息の支払(注)	26,349		

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

当期(自平成26年11月1日至平成27年4月30日)

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

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

2. 関連会社等

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

3. 兄弟会社等

前期(自平成26年5月1日至平成26年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	61,508	営業未払金	65,363
							修繕工事費	108,714		
							保守点検費	66,678		
							広告宣伝費	23,172		
							更新手数料	10,279		
賃料収入等(注2)	396,178	信託預り敷金及び保証金(注2)	94,350							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払	135,983	未払金	83,232
							機関運営事務報酬の支払	400	未払金	432

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(368,195千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(1,547,062千円)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(27,983千円)を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(81,423千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(430,008千円)

スタートプロシード投資法人(8979)平成27年4月期決算短信

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(12,927千円)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。

当期(自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)

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

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

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

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

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

4. 役員及び個人主要投資主等

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

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	48,782,685	48,427,693
期中増減額（注2）	△ 354,992	9,677,150
期末残高	48,427,693	58,104,844
期末時価（注3）	50,381,700	61,305,000

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

（注2）前期増減額のうち主な増加理由は、資本的支出（43,679千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（398,672千円）によるものです。

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

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）
1口当たり純資産額	178,666円	177,370円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,028円	4,193円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）	当 期 （自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日）
当期純利益（千円）	584,046	726,708
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）	584,046	726,708
期中平均投資口数（口）	144,977	173,300

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第18期 (平成26年10月31日現在)		第19期 (平成27年4月30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	37,585,814	72.8	41,957,971	67.8
		政令指定都市	9,975,582	19.3	14,442,077	23.3
		地方主要都市	866,296	1.7	1,704,795	2.8
小計			48,427,693	93.8	58,104,844	93.9
預金・その他の資産			3,224,173	6.2	3,788,716	6.1
資産総額計			51,651,866	100.0	61,893,560	100.0

	第18期 (平成26年10月31日現在)		第19期 (平成27年4月30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)	25,749,326	49.9	31,070,703	50.2
純資産総額(注3)	25,902,540	50.1	30,822,856	49.8

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

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

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

(2) 投資資産

平成27年4月30日（第19期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.9	1,043,145	1,230,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.1	592,032	771,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.2	625,092	716,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.0	637,655	511,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.1	634,817	719,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.7	477,009	483,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.5	336,234	274,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.5	275,837	293,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.6	354,365	313,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.5	289,081	290,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.5	310,577	305,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.4	226,111	240,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.4	201,288	191,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.4	241,848	230,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.3	175,525	217,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2	95,548	104,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.6	908,930	871,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.9	493,461	438,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.8	488,530	452,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.8	498,442	540,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	0.7	413,940	384,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.6	367,316	347,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.4	767,991	721,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.4	747,662	740,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.6	321,971	401,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.8	469,807	420,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.8	455,167	476,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.8	439,551	498,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	2.7	1,477,662	1,563,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.1	696,732	646,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.6	364,631	332,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.4	264,598	250,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.3	793,895	755,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.5	317,104	233,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.5	336,584	250,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.7	1,016,659	895,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.9	582,104	540,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.4	273,540	185,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.1	686,047	587,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.5	284,777	311,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	9.1	4,128,410	6,500,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.8	438,249	512,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.3	184,382	167,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.0	1,245,588	1,196,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.5	294,055	261,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.5	336,897	292,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.8	546,536	527,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.3	719,740	647,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.2	672,444	572,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.6	308,389	348,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.9	528,548	566,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.5	959,308	755,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.0	610,344	582,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.6	382,499	355,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.4	243,678	201,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.6	887,484	1,070,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.9	529,159	619,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	2.7	1,633,237	1,940,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.7	436,005	485,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.6	348,745	365,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	1.2	728,488	798,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.9	531,299	552,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.3	774,841	833,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	2.6	1,553,103	1,550,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.7	1,114,119	1,030,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.5	880,888	840,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.5	958,236	926,000
		小計	41,487,700	72.6	41,957,971	44,211,000
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	0.7	365,994	517,000
	G-2	プロシード環状通東	233,700	0.4	242,491	287,000
	G-3	プロシード琴似	204,900	0.4	219,255	261,000
	G-4	プロシード元町	148,700	0.3	141,213	221,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)	
			金額(千円) (注1)	投資比率(% (注2)			
政令 指定都市	G-5	プロシード元町2	85,500	0.1	85,320	126,000	
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.1	83,335	90,600	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.1	79,949	81,500	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.7	347,223	436,000	
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.4	222,344	238,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3	157,202	239,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.5	249,357	219,000	
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	59,913	40,800	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.4	726,649	868,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.5	286,421	341,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.8	436,172	451,000	
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.8	499,982	354,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.8	1,047,458	1,180,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.9	518,637	575,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.4	230,082	251,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	3.4	2,010,747	2,190,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.5	925,814	1,010,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.4	831,779	877,000	
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.3	172,598	168,000	
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	3.6	2,211,331	2,090,000	
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	3.7	2,290,797	2,160,000	
	小計			13,969,000	24.5	14,442,077	15,271,900
	地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.1	106,531	94,100
		R-2	プロシード水戸	383,700	0.7	351,960	436,000
		R-3	プロシード水戸2	416,900	0.7	397,051	495,000
R-4		プロシード筑波学園都市	775,600	1.4	849,252	797,000	
小計			1,654,100	2.9	1,704,795	1,822,100	
ポートフォリオ 合計			57,110,800	100.0	58,104,844	61,305,000	

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、平成27年4月30日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額の合計額)をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

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

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

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

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

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

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

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

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

(注3) (C-1) プロシード市川の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数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、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、153,427分の150,057です。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注14) (G-23) グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、平成27年4月30日現在の本物件の入居者数は18人です。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成27年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

平成27年4月30日（第19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	1,230,000	982,000	1,240,000	5.6	1,230,000	5.4	5.8
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	771,000	438,000	785,000	5.2	771,000	5.0	5.4
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	716,000	473,000	720,000	5.1	716,000	4.9	5.3
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	511,000	487,000	524,000	4.8	511,000	4.6	5.0
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	719,000	632,000	726,000	5.3	719,000	5.1	5.5
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	483,000	337,000	480,000	6.0	483,000	5.8	6.2
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	274,000	338,000	273,000	5.8	274,000	5.6	6.0
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	293,000	218,000	283,000	6.7	293,000	6.5	6.9
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	313,000	262,000	315,000	5.8	313,000	5.6	6.0
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	290,000	223,000	290,000	6.1	290,000	5.9	6.3
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	305,000	222,000	306,000	5.7	305,000	5.5	5.9
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	240,000	311,000	240,000	6.0	240,000	5.7	6.1
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	191,000	257,000	191,000	6.1	191,000	5.8	6.2
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	230,000	193,000	232,000	5.2	229,000	4.9	5.3
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	217,000	252,000	218,000	5.5	216,000	5.3	5.6
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	104,000	115,000	103,000	6.7	104,000	6.5	6.9
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	871,000	507,000	881,000	4.8	871,000	4.6	5.0
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	438,000	422,000	442,000	4.9	438,000	4.7	5.1
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	452,000	492,000	455,000	6.1	451,000	5.8	6.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	540,000	469,000	542,000	5.4	540,000	5.1	5.5
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	384,000	651,000	388,000	6.2	383,000	5.9	6.3
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	347,000	611,000	350,000	6.2	346,000	5.9	6.3
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	721,000	447,000	732,000	4.7	721,000	4.5	4.9
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	740,000	608,000	739,000	4.9	740,000	4.7	5.1
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	401,000	255,000	361,000	5.0	401,000	4.8	5.2
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	420,000	315,000	422,000	4.7	420,000	4.4	4.8
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	476,000	443,000	477,000	4.8	476,000	4.6	4.9
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	498,000	297,000	505,000	5.0	498,000	4.8	5.2
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,563,000	916,000	1,579,000	4.5	1,556,000	4.3	4.6
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	646,000	419,000	647,000	4.9	645,000	4.6	5.0
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	332,000	264,000	333,000	5.2	331,000	4.9	5.3
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	250,000	128,000	219,000	5.2	250,000	5.0	5.4
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	755,000	445,000	681,000	4.9	753,000	4.6	5.0
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	233,000	147,000	232,000	5.0	233,000	4.7	5.1
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	250,000	205,000	252,000	5.2	249,000	4.9	5.3
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	895,000	662,000	905,000	5.0	893,000	4.7	5.1
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	540,000	337,000	541,000	5.2	539,000	4.9	5.3
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	185,000	187,000	186,000	5.7	185,000	5.4	5.8
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	587,000	314,000	595,000	5.2	583,000	4.9	5.3
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	311,000	236,000	312,000	5.3	311,000	5.1	5.5
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,500,000	6,540,000	6,590,000 (注4)	5.2 (注4)	6,500,000	5.0	5.4
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	512,000	477,000	521,000	4.9	512,000	4.7	5.1
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	167,000	154,000	168,000	5.5	167,000	5.3	5.6
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,196,000	1,089,000	1,204,000	5.2	1,192,000	5.0	5.3
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	261,000	235,000	259,000	5.2	262,000	4.9	5.3

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額(千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格(千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	292,000	222,000	293,000	5.1	291,000	4.9	5.2
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	527,000	380,000	515,000	5.1	528,000	4.8	5.2
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	647,000	372,000	655,000	5.3	639,000	5.1	5.5
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	572,000	336,000	579,000	5.3	564,000	5.1	5.5
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	348,000	365,000	351,000	4.9	347,000	4.6	5.0
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	566,000	300,000	568,000	5.1	565,000	4.8	5.2
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	755,000	410,000	758,000	5.4	754,000	5.2	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	582,000	433,000	585,000	5.3	581,000	5.1	5.4
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	355,000	233,000	355,000	5.5	355,000	5.3	5.6
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	201,000	220,000	202,000	5.7	201,000	5.5	5.8
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,070,000	880,000	1,090,000	4.8	1,070,000	4.5	4.9
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	619,000	359,000	627,000	5.3	611,000	5.1	5.5
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	1,940,000	1,510,000	1,980,000	5.0	1,940,000	4.8	5.4
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	485,000	373,000	488,000	4.8	484,000	4.6	4.9
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	365,000	321,000	368,000	5.1	364,000	4.9	5.2
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	798,000	851,000	803,000	5.1	796,000	4.9	5.2
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	552,000	367,000	556,000	5.1	550,000	4.9	5.2
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	833,000	734,000	837,000	5.3	831,000	5.1	5.4
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,550,000	1,010,000	1,570,000	4.4	1,550,000	4.2	4.6
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,030,000	1,000,000	1,010,000	5.8	1,030,000	5.6	6.1
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	840,000	634,000	851,000	5.4	840,000	5.2	5.6
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	926,000	1,430,000	891,000	5.5	926,000	5.3	5.7
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	517,000	345,000	463,000	6.1	517,000	5.9	6.3
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	287,000	207,000	266,000	5.9	287,000	5.7	6.1
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	261,000	220,000	252,000	6.1	261,000	5.9	6.3
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	221,000	173,000	203,000	6.0	221,000	5.8	6.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	126,000	124,000	124,000	6.2	126,000	6.0	6.4
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	90,600	48,300	90,500	6.8	90,600	6.3	7.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	81,500	48,900	81,400	6.8	81,500	6.3	7.0
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央不動産 鑑定所	436,000	351,000	428,000	5.6	436,000	5.4	5.8
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	238,000	183,000	240,000	6.0	235,000	5.8	6.2
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	239,000	137,000	241,000	6.5	236,000	6.3	6.7
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	219,000	238,000	221,000	5.4	219,000	5.2	5.6
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	40,800	82,600	40,100	6.6	41,000	6.3	6.7
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	868,000	698,000	857,000	5.5	868,000	5.3	5.7
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	341,000	317,000	340,000	5.5	341,000	5.3	5.7
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	451,000	284,000	454,000	5.6	447,000	5.3	5.8
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	354,000	216,000	358,000	5.4	349,000	5.2	5.6
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	834,000	1,170,000	5.3	1,180,000	5.1	5.5
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	575,000	553,000	576,000	5.3	575,000	5.1	5.5
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	251,000	332,000	251,000	5.9	251,000	5.7	6.1
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,190,000	1,220,000	2,220,000	5.0	2,160,000	4.8	5.2
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	1,010,000	561,000	1,030,000	5.0	997,000	4.8	5.2
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	877,000	556,000	887,000	5.3	866,000	5.1	5.5
G-23	グループホーム たのしい家 大正	森井総合鑑定 株式会社	168,000	129,000	169,000	6.4	166,000	6.2	6.6
G-24	プロシード金山2	株式会社中央不動産 鑑定所	2,090,000	2,010,000	2,100,000	5.2	2,090,000	5.0	5.4
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社中央不動産 鑑定所	2,160,000	1,830,000	2,150,000	5.3	2,160,000	5.1	5.5
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	94,100	74,700	95,800	7.1	92,400	6.9	7.3
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	436,000	328,000	433,000	6.0	437,000	5.8	6.1
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	495,000	391,000	497,000	6.0	494,000	5.8	6.1
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社中央不動産 鑑定所	797,000	886,000	784,000	5.8	797,000	5.6	6.0
合計			61,305,000	50,129,500	61,397,800	-	61,169,500	-	-

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

生ず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」についてもあわせて記載しています。

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

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

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

スターツプロシード投資法人(8979)平成27年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-14	プロシード船堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,676	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	13,351	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,833	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	23,690	6.9
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	6,761	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社インターリスク総研	平成27年3月2日	0	0	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	7.1
C-28	プロシード両国	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	8.7
C-30	プロシード中野新橋	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	22,950	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	8,291	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	22,320	10.0
C-34	プロシード高円寺南	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	7,870	11.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	16,410	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	28,750	13.0
C-37	プロシード十条	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	20,360	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	30,130	11.7
C-40	プロシード本八幡	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	8,940	4.4
C-41	プロシード西新井(注5)	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	92,790	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5

スタートプロシード投資法人(8979)平成27年4月期決算短信

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

スターツプロシード投資法人(8979)平成27年4月期決算短信

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

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

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

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

- (注4) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会の調査による平成25年3月時点の数値です。
- (注5) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注6) (C-44) プロシード中河原及び(C-67) プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館についてそれぞれ記載しています。
- (注7) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・平成26年11月1日（第19期中に取得した（C-64）プロシード日本橋堀留町、（C-65）プロシード-流山セントラルパーク、（C-66）プロシード行徳2、（C-67）プロシード西葛西、（G-24）プロシード金山2、（G-25）プロシード新瑞橋、（R-4）プロシード筑波学園都市、以上7物件については資産を取得した平成26年11月4日）以降、平成27年4月30日（第19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の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	43,211	23,368	27,014	14,045	25,209
賃貸料収入	41,044	22,949	24,620	13,737	24,413
その他収入	2,167	419	2,393	308	796
(B) 賃貸事業費用	8,558	2,069	6,731	7,993	7,555
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,573	85	1,298	572	921
公租公課	2,669	1,302	1,380	898	1,969
水道光熱費	506	-	446	439	619
修繕費	1,057	144	838	3,678	2,296
定期保守代金	951	59	1,189	1,012	789
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	669	-	1,071	948	274
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	582	6	23	13	154
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,652	21,298	20,283	6,052	17,653
(D) 減価償却費	6,924	4,356	5,158	3,108	3,812
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,728	16,942	15,124	2,943	13,841
(F) 資本的支出	727	329	-	41,003	1,099
(G) NCF = (C) - (F)	33,924	20,969	20,283	△ 34,950	16,554

スタートプロシード投資法人（8979）平成27年4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	22,432	13,579	13,576	12,231	12,278
賃貸料収入	20,715	12,963	12,976	11,716	11,381
その他収入	1,717	615	600	514	897
(B) 賃貸事業費用	7,309	3,488	5,740	3,094	3,074
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	780	484	503	451	423
公租公課	1,189	1,108	809	796	667
水道光熱費	900	306	221	155	400
修繕費	2,880	166	2,536	637	552
定期保守代金	639	694	619	300	264
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	10	-	422	147	114
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	426	270	185	156	241
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,123	10,090	7,835	9,136	9,204
(D) 減価償却費	3,993	2,448	2,071	2,039	1,641
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,129	7,641	5,763	7,097	7,562
(F) 資本的支出	28,271	-	627	1,081	-
(G) NCF = (C) - (F)	△ 13,148	10,090	7,208	8,055	9,204

（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	11,298	10,721	9,205	9,799	8,724
賃貸料収入	10,324	10,042	8,712	8,568	8,446
その他収入	974	678	493	1,231	278
(B) 賃貸事業費用	4,615	3,149	3,243	2,783	2,320
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	391	386	324	317	324
公租公課	759	718	683	396	581
水道光熱費	148	144	278	1,140	160
修繕費	2,086	618	784	-	428
定期保守代金	316	350	547	273	166
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	322	152	132	-	120
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	143	312	62	228	89
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,683	7,572	5,962	7,016	6,404
(D) 減価償却費	1,642	1,398	1,223	989	1,206
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,040	6,173	4,739	6,026	5,197
(F) 資本的支出	4,801	331	120	-	113
(G) NCF = (C) - (F)	1,881	7,240	5,841	7,016	6,291

スタートプロシード投資法人(8979)平成27年4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	5,334	28,062	14,008	19,841	18,291
賃貸料収入	5,052	25,222	13,345	18,666	17,510
その他収入	282	2,840	662	1,175	780
(B) 賃貸事業費用	1,295	7,074	2,992	4,550	7,156
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	193	966	494	712	692
公租公課	277	1,024	652	1,160	1,190
水道光熱費	58	388	170	379	453
修繕費	83	2,031	307	683	2,404
定期保守代金	184	1,189	693	742	1,033
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	-	924	158	64	733
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	70	141	125	365	209
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,038	20,987	11,015	15,291	11,134
(D) 減価償却費	877	3,477	1,290	3,297	2,365
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,161	17,510	9,725	11,993	8,769
(F) 資本的支出	356	1,566	-	2,484	4,983
(G) NCF = (C) - (F)	3,682	19,421	11,015	12,807	6,151

(単位：千円)

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
(A) 賃貸事業収入	16,396	13,629	22,434	21,508	11,322
賃貸料収入	15,272	13,189	21,407	21,456	11,322
その他収入	1,124	440	1,027	52	-
(B) 賃貸事業費用	4,965	4,608	4,948	1,646	1,033
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	596	508	799	-	-
公租公課	1,386	1,270	879	1,050	595
水道光熱費	228	146	229	-	-
修繕費	1,436	1,726	680	142	-
定期保守代金	257	230	1,025	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	210	255	736	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	417	46	192	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,430	9,021	17,485	19,862	10,288
(D) 減価償却費	2,487	2,136	2,641	3,733	2,534
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,943	6,884	14,844	16,129	7,754
(F) 資本的支出	2,113	1,860	104	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,317	7,160	17,380	19,862	10,288

スタートプロシード投資法人(8979)平成27年4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	12,271	13,845	14,822	40,938	20,042
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	79	57	92	0	86
(B) 賃貸事業費用	1,362	1,179	1,307	4,524	1,287
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	468	708	808	1,886	813
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	169	12	55	27	105
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	35	57	42	42	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	2	2	2	2,168	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,908	12,665	13,514	36,413	18,755
(D) 減価償却費	1,961	2,622	2,699	6,158	2,947
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,946	10,043	10,814	30,255	15,807
(F) 資本的支出	-	-	-	-	1,027
(G) NCF = (C) - (F)	10,908	12,665	13,514	36,413	17,728

(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	7,623	23,112	8,298	9,356
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	3	-	-	14
(B) 賃貸事業費用	1,132	567	1,638	1,016	984
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	685	234	758	274	476
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	88	-	491	402	155
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	40	14	59	20	34
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	312	312	312	312	312
その他賃貸事業費用	6	6	16	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,829	7,055	21,473	7,281	8,371
(D) 減価償却費	2,214	1,341	3,088	980	2,152
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,615	5,714	18,385	6,301	6,219
(F) 資本的支出	219	-	240	109	100
(G) NCF = (C) - (F)	9,610	7,055	21,232	7,172	8,270

スターツプロシード投資法人(8979)平成27年4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	25,175	16,437	9,029	17,486	11,415
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,544
その他収入	5	75	383	50	871
(B) 賃貸事業費用	1,767	1,645	996	1,302	3,005
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	395
公租公課	1,339	858	515	719	613
水道光熱費	-	-	-	-	148
修繕費	37	375	137	135	500
定期保守代金	-	-	-	84	576
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	101
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	6	39	6	6	219
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,408	14,791	8,033	16,183	8,410
(D) 減価償却費	5,199	2,692	1,543	2,241	3,872
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,209	12,099	6,490	13,941	4,537
(F) 資本的支出	-	348	421	2,069	100
(G) NCF = (C) - (F)	23,408	14,443	7,612	14,114	8,309

(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	301,452	16,018	6,848	40,549	9,034
賃貸料収入	288,065	15,270	6,428	39,361	8,669
その他収入	13,386	748	420	1,188	364
(B) 賃貸事業費用	104,623	3,925	1,799	13,453	2,675
賃借料	33,576	-	-	-	-
物件管理委託費	10,827	567	183	1,139	242
公租公課	16,414	869	377	2,223	388
水道光熱費	11,262	173	197	575	181
修繕費	13,004	616	235	6,370	697
定期保守代金	16,470	552	302	1,629	513
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	1,603	517	-	665	178
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	2	171	126	386	96
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	196,829	12,092	5,048	27,096	6,359
(D) 減価償却費	93,493	3,616	1,003	5,799	950
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	103,335	8,476	4,045	21,296	5,408
(F) 資本的支出	2,478	-	-	63,199	-
(G) NCF = (C) - (F)	194,350	12,092	5,048	△ 36,102	6,359

スタートプロシード投資法人(8979)平成27年4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	10,135	16,212	22,808	20,739	11,623
賃貸料収入	9,408	16,128	21,666	19,167	10,929
その他収入	726	84	1,142	1,571	694
(B) 賃貸事業費用	2,378	2,906	4,590	6,736	3,155
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	274	483	599	519	411
公租公課	311	810	1,213	1,377	597
水道光熱費	144	-	431	429	224
修繕費	291	1,203	288	1,214	306
定期保守代金	589	-	903	934	639
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	225	-	274	1,641	331
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	165	6	459	196	181
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,757	13,305	18,217	14,002	8,468
(D) 減価償却費	1,175	2,490	4,671	5,019	3,420
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,581	10,815	13,545	8,983	5,047
(F) 資本的支出	558	718	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,198	12,587	18,217	14,002	8,468

(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	19,419	31,724	22,787	14,640	8,457
賃貸料収入	18,094	27,341	20,011	13,620	7,760
その他収入	1,324	4,382	2,776	1,020	696
(B) 賃貸事業費用	4,002	9,296	6,662	4,072	3,536
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	497	739	579	372	231
公租公課	992	1,580	995	744	546
水道光熱費	223	2,553	2,248	368	303
修繕費	411	843	927	683	873
定期保守代金	599	2,123	939	703	428
保険料	53	87	89	64	56
仲介手数料及び広告費	464	469	258	638	623
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	360	549	275	148	124
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,417	22,427	16,124	10,567	4,920
(D) 減価償却費	3,552	4,995	4,954	2,395	1,632
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,864	17,432	11,170	8,171	3,287
(F) 資本的支出	-	470	916	1,297	510
(G) NCF = (C) - (F)	15,417	21,957	15,207	9,270	4,409

スタートプロシード投資法人(8979)平成27年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
(A) 賃貸事業収入	35,094	20,711	89,757	15,489	13,243
賃貸料収入	30,530	19,849	82,425	14,309	11,908
その他収入	4,563	862	7,332	1,180	1,334
(B) 賃貸事業費用	10,130	4,258	29,485	5,203	4,271
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	862	741	2,289	390	349
公租公課	2,019	1,121	5,852	828	653
水道光熱費	1,639	192	932	232	1,491
修繕費	2,224	317	2,065	734	545
定期保守代金	-	751	-	1,147	425
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	793	561	688	1,216	276
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,190	166	11,132	335	173
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,964	16,452	60,272	10,286	8,972
(D) 減価償却費	8,984	5,604	25,153	2,782	1,394
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,980	10,847	35,119	7,504	7,578
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	24,964	16,452	60,272	10,286	8,972

(単位：千円)

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	C-65
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鵠沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セントラル パーク
(A) 賃貸事業収入	30,532	18,769	32,734	40,760	34,234
賃貸料収入	28,316	17,131	29,947	39,065	34,128
その他収入	2,215	1,638	2,787	1,695	106
(B) 賃貸事業費用	8,889	3,543	12,699	4,845	10,769
賃借料	-	-	-	-	2,050
物件管理委託費	768	497	1,140	1,093	917
公租公課	1,476	832	2,319	-	905
水道光熱費	1,557	189	2,792	551	69
修繕費	2,279	441	2,918	523	34
定期保守代金	1,164	656	2,489	729	-
保険料	101	55	131	92	146
仲介手数料及び広告費	706	200	504	884	3,784
信託報酬	315	315	315	345	270
その他賃貸事業費用	520	355	89	624	2,589
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,642	15,226	20,035	35,915	23,465
(D) 減価償却費	3,018	2,954	6,089	4,381	18,523
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,624	12,271	13,945	31,534	4,941
(F) 資本的支出	1,449	405	918	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	20,192	14,821	19,117	35,915	23,465

(単位：千円)

物件番号	C-66	C-67
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西
(A) 賃貸事業収入	28,108	38,775
賃貸料収入	25,814	37,258
その他収入	2,294	1,516
(B) 賃貸事業費用	5,983	5,870
賃借料	-	-
物件管理委託費	733	1,047
公租公課	925	-
水道光熱費	604	429
修繕費	830	2,026
定期保守代金	885	1,403
保険料	75	145
仲介手数料及び広告費	816	162
信託報酬	309	270
その他賃貸事業費用	803	385
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,124	32,905
(D) 減価償却費	5,066	2,876
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,057	30,029
(F) 資本的支出	-	801
(G) NCF = (C) - (F)	22,124	32,104

(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	20,107	11,346	10,832	8,910	5,323
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	138	-	17	-	3
(B) 賃貸事業費用	3,363	3,358	1,921	3,054	1,480
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,594	799	981	815	523
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	1,158	1,986	407	1,795	530
定期保守代金	120	120	120	-	-
保険料	85	46	45	38	21
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	5	5	2	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,743	7,987	8,911	5,856	3,843
(D) 減価償却費	3,306	2,183	1,864	1,350	720
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,437	5,803	7,046	4,506	3,123
(F) 資本的支出	-	3,575	7,074	4,051	2,662
(G) NCF = (C) - (F)	16,743	4,411	1,836	1,804	1,180

スタートプロシード投資法人（8979）平成27年4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	4,221	3,933	16,617	9,668	10,153
賃貸料収入	4,187	3,923	15,778	9,659	10,142
その他収入	34	10	839	8	11
(B) 賃貸事業費用	806	738	4,997	1,383	1,856
賃借料	-	-	61	-	-
物件管理委託費	-	-	586	-	-
公租公課	269	257	1,082	852	751
水道光熱費	-	-	321	-	-
修繕費	118	62	1,057	127	519
定期保守代金	-	-	979	-	180
保険料	12	13	61	37	37
仲介手数料及び広告費	-	-	480	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	6	6	2	2	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,415	3,194	11,619	8,285	8,297
(D) 減価償却費	812	713	4,927	1,861	1,523
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,603	2,480	6,691	6,423	6,773
(F) 資本的支出	-	-	324	282	200
(G) NCF = (C) - (F)	3,415	3,194	11,295	8,002	8,096

（単位：千円）

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	7,175	3,066	34,424	13,516	16,957
賃貸料収入	6,937	3,060	31,607	12,970	16,210
その他収入	237	6	2,817	545	746
(B) 賃貸事業費用	2,297	1,363	8,288	4,616	4,794
賃借料	-	-	100	360	-
物件管理委託費	270	110	1,237	476	611
公租公課	582	276	2,126	990	1,218
水道光熱費	85	102	550	225	226
修繕費	542	-	1,667	559	556
定期保守代金	240	456	1,619	802	966
保険料	26	11	121	55	39
仲介手数料及び広告費	183	-	462	717	660
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	2	6	2	29	115
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,877	1,703	26,135	8,900	12,162
(D) 減価償却費	2,511	532	8,893	3,658	4,796
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,366	1,171	17,242	5,242	7,366
(F) 資本的支出	-	-	349	324	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,877	1,703	25,786	8,576	12,162

スタートプロシード投資法人（8979）平成27年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-16	G-17	G-18	G-19	G-20
物件名	プロシード 大濠公園	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江
(A) 賃貸事業収入	14,576	44,912	20,942	10,905	74,336
賃貸料収入	13,819	42,660	19,990	9,856	70,562
その他収入	757	2,251	952	1,049	3,774
(B) 賃貸事業費用	5,857	10,751	6,215	3,803	18,406
賃借料	-	570	-	-	-
物件管理委託費	522	1,194	550	274	1,989
公租公課	880	2,797	1,443	772	4,152
水道光熱費	816	892	437	287	2,258
修繕費	1,604	1,464	1,331	805	2,894
定期保守代金	702	2,065	1,245	957	3,162
保険料	35	151	82	51	163
仲介手数料及び広告費	527	1,166	749	335	3,265
信託報酬	750	315	315	315	315
その他賃貸事業費用	19	133	60	4	205
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,718	34,160	14,727	7,102	55,930
(D) 減価償却費	2,439	10,376	5,808	2,624	12,435
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,279	23,784	8,918	4,478	43,494
(F) 資本的支出	31,283	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	△ 22,564	34,160	14,727	7,102	55,930

（単位：千円）

物件番号	G-21	G-22	G-23	G-24	G-25
物件名	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町	グループホーム たのしい家大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋
(A) 賃貸事業収入	33,018	31,230	6,000	68,957	64,476
賃貸料収入	31,522	29,119	6,000	67,083	63,488
その他収入	1,496	2,111	-	1,874	987
(B) 賃貸事業費用	6,883	6,192	656	12,420	17,229
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	896	837	120	1,932	1,713
公租公課	1,795	1,786	198	2,233	2,237
水道光熱費	732	539	-	851	1,444
修繕費	1,155	704	38	1,011	3,438
定期保守代金	1,192	1,155	-	4,238	4,060
保険料	73	56	22	307	328
仲介手数料及び広告費	692	837	-	1,461	3,637
信託報酬	275	275	275	345	345
その他賃貸事業費用	71	2	2	38	23
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,134	25,037	5,343	56,536	47,246
(D) 減価償却費	5,567	5,283	1,573	17,449	15,421
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,567	19,754	3,770	39,087	31,825
(F) 資本的支出	-	-	-	151	265
(G) NCF = (C) - (F)	26,134	25,037	5,343	56,385	46,981

(単位:千円)

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 松山	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市
(A) 賃貸事業収入	5,383	18,304	20,719	30,808
賃貸料収入	5,085	16,662	17,670	29,028
その他収入	297	1,642	3,049	1,779
(B) 賃貸事業費用	1,721	3,939	4,163	5,691
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	193	617	699	821
公租公課	300	881	1,011	1,045
水道光熱費	350	224	261	589
修繕費	98	300	379	1,083
定期保守代金	311	1,019	799	1,023
保険料	19	50	48	88
仲介手数料及び広告費	42	190	372	232
信託報酬	400	400	350	345
その他賃貸事業費用	6	254	240	462
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,661	14,365	16,555	25,116
(D) 減価償却費	878	4,811	5,318	8,145
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,782	9,554	11,237	16,970
(F) 資本的支出	-	254	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,661	14,110	16,555	25,116

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 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円） (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	外装リフレッシュ工事	自 平成27年 8月 至 平成27年11月	64,800	—	—
プロシード藤沢鶴沼 (神奈川県藤沢市)	外装リフレッシュ工事	自 平成27年 7月 至 平成27年11月	59,940	—	—
プロシード本通 (北海道札幌市)	外装リフレッシュ工事	自 平成27年 8月 至 平成27年11月	59,400	—	—
プロシード東陽町 (東京都江東区)	外装リフレッシュ工事	自 平成27年 9月 至 平成27年11月	48,600	—	—
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	専有部設備交換工事	自 平成27年 4月 至 平成27年 7月	17,928	—	—
プロシード福岡高宮 (福岡県福岡市)	共用廊下シート貼り工事	自 平成27年10月 至 平成27年11月	5,400	—	—
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	オートロック交換工事	自 平成27年 8月 至 平成27年 9月	4,860	—	—

(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19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221,136千円であり、当期費用に区分された修繕費101,205千円と合わせて322,342千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額（千円） (注)
プロシード中河原 (東京都府中市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 9月 至 平成27年 1月	60,925
プロシード大濠公園 (福岡県福岡市)	外装リフレッシュ工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 4月	31,182
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 8月 至 平成26年11月	28,197
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年10月 至 平成26年12月	28,163
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	専有部のバリューアップ工事	自 平成27年 2月 至 平成27年 4月	11,640
プロシード元町 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	4,051
プロシード環状通東 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	3,575
プロシード琴似 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	3,294
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	2,994
プロシード元町2 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	2,516
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	屋上防水工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	1,882
その他			42,711
合 計			221,136

(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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日
当期首積立金残高	99,107	17,857	222,898	190,764	185,117
当期積立額	53,687	222,785	37,817	160,253	70,013
当期積立金取崩額	134,936	17,745	69,951	165,900	146,718
次期繰越額	17,857	222,898	190,764	185,117	108,413

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

平成27年4月30日(第19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	3,200.13	50	48	78,295	9,544	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	48,894	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	916.44	9	8	29,940	4,469	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,926.06	28	26	46,242	9,460	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,643.93	33	32	40,693	16,942	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,492	2,723	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,313.56	43	42	27,226	1,367	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	23,520	2,954	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	906.00	34	32	22,524	1,717	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	725.34	26	23	20,076	3,005	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	19,272	2,323	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	606.11	30	28	16,632	956	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	16,992	1,556	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,020	2,101	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,888	949	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	849.62	40	38	49,200	3,790	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	503.38	26	25	26,556	2,060	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,721.10	21	20	34,320	5,243	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	38,940	4,292	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,738.88	27	26	30,285	3,869	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	26,436	3,819	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	41,676	2,976	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	3,135	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,275	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,037	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,191	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,164	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	4,191	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,597	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,441	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	6,142	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,233	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,710	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,715	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,300	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,000	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	556.63	25	23	20,532	2,155	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,509.18	294	284	549,358	109,182	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	708.58	26	24	29,784	5,514	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	465.84	20	18	11,715	1,153	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,007.11	54	53	76,284	37,221	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	450.09	29	27	17,568	1,204	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳鳥山	449.96	449.96	28	28	19,273	1,642	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	1,279.93	44	44	43,572	3,184	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,330.36	47	45	38,916	2,358	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	605.00	24	22	20,328	1,739	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	37,560	3,366	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,598.84	104	102	56,028	2,986	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,214.68	77	75	41,304	3,021	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	837.90	50	49	27,576	1,416	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	693.57	29	27	15,828	1,377	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,033.10	35	33	59,057	12,162	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,093.95	38	36	38,966	5,561	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	4,941.95	88	85	157,704	24,216	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	738.57	35	33	31,092	1,920	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	600.62	35	35	25,302	2,361	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,606.49	66	65	55,350	3,854	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	945.00	45	45	35,424	2,955	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,886.11	25	23	56,124	20,085	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,722.45	37	34	75,624	12,590	パス・スルー
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	2,976.85	2,840.21	73	71	77,952	7,166	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,515.90	59	55	49,176	5,906	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,800.63	63	59	65,649	5,836	パス・スルー
		小計	100,203.74	96,842.93	2,768	2,688	3,017,484	443,647	-
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,262	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	3,725	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,239	固定賃料
	G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	662	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	887	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮II	415.30	415.30	19	19	8,374	236	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮I	411.50	411.50	19	19	7,846	99	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,005.58	44	40	30,372	3,984	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,695	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,670	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	546.74	10	9	13,356	2,178	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	5,568	414	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,930.39	77	76	62,220	5,094	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	859.85	30	28	25,680	2,995	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,244.51	46	44	32,119	3,346	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,109.20	50	49	27,888	1,268	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,574.95	94	88	81,291	10,396	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,156.78	48	46	38,913	4,437	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	20,481	1,813	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,922.83	106	100	138,012	11,260	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,669.82	56	53	61,092	4,606	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,540.08	61	59	57,167	4,236	パス・スルー
G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー	
G-24	プロシード金山2	4,218.01	4,002.06	72	68	126,795	28,238	パス・スルー	
G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,738.50	72	63	130,542	31,787	パス・スルー	
		小計	40,251.61	38,504.19	1,078	1,035	1,023,236	132,533	-
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	695.06	654.56	17	16	9,744	1,268	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,002	4,631	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,336.34	36	35	32,946	2,838	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,487.74	34	32	55,779	7,456	パス・スルー
		小計	5,959.94	5,702.47	123	119	132,471	16,194	-
		ポートフォリオ 合計	146,415.29	141,049.59	3,969	3,842	4,173,192	592,375	-

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

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。

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

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

(ロ)稼働率の推移

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成26年 11月	平成26年 12月	平成27年 1月	平成27年 2月	平成27年 3月	平成27年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	96.0	92.3	92.3	96.3	96.3	96.3
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	100.0	100.0	94.8	96.5	96.5
	C-4	プロシード三軒茶屋	89.9	89.9	79.8	79.8	79.8	89.9
	C-5	プロシード瑞江	96.3	96.3	100.0	100.0	92.7	92.7
	C-6	プロシード船橋宮本	97.5	97.5	100.0	100.0	100.0	97.5
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-8	プロシードせんげん台	88.5	97.7	97.7	95.4	95.4	97.7
	C-9	プロシード行徳	85.0	90.0	95.0	95.0	95.0	95.0
	C-10	プロシード幕張本郷	94.2	94.2	94.2	94.2	100.0	94.1
	C-11	プロシード南行徳	86.5	83.4	85.1	83.4	81.6	86.5
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	90.9	95.5	95.5	95.5	95.5
	C-13	プロシード東川口	100.0	93.5	93.5	93.5	93.5	93.5
	C-14	プロシード船堀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	93.2	93.2	95.4	97.7	97.7	95.4
	C-18	プロシード参宮橋	96.2	100.0	95.4	91.7	95.4	95.4
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3
	C-20	プロシード新小岩	84.9	83.3	83.3	95.7	95.7	100.0
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	96.3	96.3	100.0	96.3	96.3	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	87.5	91.7	91.7	95.8	91.7	95.8
	C-23	プロシード都立大学	97.4	100.0	100.0	97.4	100.0	97.4
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成26年 11月	平成26年 12月	平成27年 1月	平成27年 2月	平成27年 3月	平成27年 4月
首都圏 主要都市	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	95.9	95.9	95.9	91.8	96.5	92.4
	C-41	プロシード西新井	98.3	97.8	97.9	98.4	98.3	96.9
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	92.8	96.7	96.7	92.7
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	94.9	89.9	89.9
	C-44	プロシード中河原	93.2	93.2	96.4	96.4	98.2	98.2
	C-45	プロシード大泉学園	96.6	93.1	93.1	86.2	89.7	93.1
	C-46	プロシード千歳烏山	100.0	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0
	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	97.5	97.5	95.6	97.8	100.0	100.0
	C-49	プロシード柏ノール	95.5	93.9	92.0	91.9	93.5	95.6
	C-50	プロシード行徳駅前	91.7	95.7	95.7	100.0	100.0	91.7
	C-51	プロシード船橋本町	97.5	97.5	97.5	95.0	95.0	100.0
	C-52	プロシード西川口	96.1	94.2	96.1	96.1	100.0	98.1
	C-53	プロシード弘明寺	93.7	94.9	94.9	98.7	97.4	97.4
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.0	96.0	98.0	96.0	96.0	98.0
	C-55	プロシード相模大塚	93.3	89.4	92.2	92.2	97.5	93.6
	C-56	プロシード篠崎2	100.0	98.6	95.3	95.3	92.0	95.3
	C-57	プロシード柏トロワ	92.7	95.1	95.1	100.0	100.0	95.1
	C-58	プロシード篠崎タワー	97.8	96.4	95.2	95.5	95.7	96.6
	C-59	プロシード東武練馬	87.0	76.7	81.7	94.7	94.7	94.7
	C-60	プロシード雪谷	94.2	88.5	91.4	97.1	100.0	100.0
	C-61	プロシード市川南	92.4	95.3	94.6	94.2	94.5	98.2
	C-62	プロシード市川妙典	95.6	95.6	97.8	97.8	100.0	100.0
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	94.0	94.0	97.0	97.0	100.0	94.0
	C-64	プロシード日本橋堀留町	100.0	92.2	89.0	92.2	90.4	90.4
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	73.3	78.6	81.5	88.0	96.3	95.4	
C-66	プロシード行徳2	91.8	93.5	98.3	98.3	96.3	93.2	
C-67	プロシード西葛西	95.1	96.8	98.3	98.3	91.9	93.6	
		小計	95.7	95.6	96.0	96.8	96.9	96.6
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	93.4	91.2	93.4	95.6	97.8	91.3
	G-9	プロシード大橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-10	プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			平成26年 11月	平成26年 12月	平成27年 1月	平成27年 2月	平成27年 3月	平成27年 4月
政令 指定都市	G-11	プロシード穂波町	84.0	84.0	84.0	100.0	88.2	88.2
	G-12	プロシード東大畑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	100.0	98.8	95.0	95.0	97.3	98.6
	G-14	プロシード千代田	93.0	89.5	89.5	89.5	100.0	93.2
	G-15	プロシード福岡高宮	92.5	91.9	95.7	98.1	95.5	94.8
	G-16	プロシード大濠公園	97.7	95.9	98.2	96.4	98.2	98.3
	G-17	プロシード金山	99.1	97.4	99.1	95.7	96.2	94.2
	G-18	プロシード吹上	94.1	96.1	94.1	98.0	100.0	96.0
	G-19	プロシード豊田	96.7	96.7	86.9	86.9	96.7	100.0
	G-20	プロシード北堀江	97.4	97.6	96.4	94.6	95.2	94.6
	G-21	プロシード西天満	96.9	98.5	98.5	94.8	92.5	94.0
	G-22	プロシード神戸元町	95.3	100.0	98.4	96.9	100.0	96.8
	G-23	グループホームたのしい家 大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-24	プロシード金山2	97.2	96.3	94.6	94.7	98.5	94.9
	G-25	プロシード新瑞橋	79.7	79.7	82.5	82.5	86.6	88.8
		小計	95.2	95.1	95.0	94.9	96.4	95.7
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	94.2	100.0	94.2	94.2	94.2	94.2
	R-2	プロシード水戸	97.2	97.2	97.2	97.2	100.0	100.0
	R-3	プロシード水戸2	94.4	94.4	93.5	100.0	100.0	96.7
	R-4	プロシード筑波学園都市	94.0	94.0	97.4	96.6	93.5	93.5
			小計	94.8	95.4	96.1	97.2	96.4
		ポートフォリオ 合計	95.6	95.5	95.8	96.3	96.7	96.3

（注）本表には、平成26年11月から平成27年4月までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

平成27年4月30日（第19期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 （千円） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注4）	稼働率 （％） （注5）	敷金等 （千円） （注6）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	4,173,192	146,415.29	141,049.59	96.3	592,375

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

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

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

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

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

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

（注6）「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転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。）。