

平成22年7月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋三丁目3番11号

スタートアッププロシード投資法人

代表者名 執行役員 平出 和也

(コード番号: 8979 東証・JQ)

資産運用会社名

スタートアセットマネジメント投信株式会社

代表者名 代表取締役 平出 和也

問合せ先 管理部長 松田 繁

TEL. 03-6202-0856

東京証券取引所への上場に伴う決算情報のお知らせ

スタートアッププロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場いたしました。今後とも、なお一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

上場に伴いまして、本投資法人の過去5期分の経営成績および今期の運用状況の予想を下記の通りお知らせいたします。また、直近の決算内容および運用状況の予想の詳細につきましては、別紙資料～をご覧ください。

なお、別紙資料は、「平成22年4月期決算短信」(平成22年6月14日発表)、別紙資料は、「平成22年10月期の分配金予想の修正に関するお知らせ」(平成22年7月20日発表)になります。

【経営成績】

項目	決算期	平成20年4月期 (実績)		平成20年10月期 (実績)		平成21年4月期 (実績)		平成21年10月期 (実績)		平成22年4月期 (実績)		平成22年10月期 (予想)		
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)	前期比 (%)
営業収益 (百万円)		1,480	100.0	1,473	100.0	1,489	100.0	1,466	100.0	1,531	100.0	1,519	100.0	99.2
営業利益 (百万円)		756	51.1	752	51.1	720	48.4	735	50.1	739	48.3	684	45.0	92.6
経常利益 (百万円)		589	39.8	534	36.3	462	31.0	466	31.8	394	25.8	361	23.8	91.5
当期純利益 (百万円)		593	40.1	533	36.2	461	31.0	465	31.7	394	25.8	347	22.8	88.0
1口当たり当期純利益 (円)		5,768		4,943		4,270		4,306		3,652		3,214		
1口当たり分配金 (円)		5,494		4,943		4,270		4,307		3,653		3,214		

(注1) 「項目」のうち、「営業収益」、「営業利益」、「経常利益」、「当期純利益」については、百万円以下を切り捨てて表示しております。

(注2) 平成22年10月期(予想)の「1口当たり分配金」については、平成22年10月期の期末発行済投資口数が107,977口であることを前提としております。また、上記の金額・数値は、本書時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、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。今後、平成22年10月期中の運用において各項目の金額・数値から一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

(注3) 「1口当たり当期純利益」および「1口当たり分配金」は、下記の方法により算定しております。従って、期中の公募増資等による期末発行済投資口数の増加、前期からの繰越利益の影響により、差異が生じる場合があります。

$$\text{「1口当たり当期純利益」} = \text{「当期純利益」} / \text{「日数加重平均投資口数」}$$

$$\text{「1口当たり分配金」} = \text{「当期末処分利益」} / \text{「期末発行済投資口数」}$$

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sp-inv.co.jp>



平成22年4月期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)決算短信

平成22年6月14日

不動産投信発行者名 スターツプロシード投資法人
コード番号 8979
代表者 執行役員 平出 和也

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

資産運用会社名 スターツアセットマネジメント投信株式会社
代表者 代表取締役 平出 和也
問合せ先責任者 管理部長 松田 繁

TEL(03)6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 平成22年7月28日
分配金支払開始予定日 平成22年7月14日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年4月期の運用、資産の状況(平成21年11月1日～平成22年4月30日)

(1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %
22年4月期	1,531(4.5)	739(0.5)	394(15.3)	394(15.2)
21年10月期	1,466(1.6)	735(2.0)	466(0.8)	465(0.9)

	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	%	%	%
22年4月期	3,652	2.1	0.9	25.8
21年10月期	4,306	2.4	1.1	31.8

(2)分配状況

	1口当たり分配 金額(利益超過分 配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年4月期	3,653	394	-	-	100.0	2.1
21年10月期	4,307	465	-	-	100.0	2.4

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3)財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
22年4月期	41,981	19,105	45.5	176,939
21年10月期	42,245	19,176	45.4	177,593

(参考)自己資本 平成22年4月期 19,105百万円 平成21年10月期 19,176百万円

(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
22年4月期	236	2,125	464	1,453
21年10月期	824	76	1,522	3,806

2. 平成22年10月期の運用状況の予想(平成22年5月1日～平成22年10月31日)(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配額
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年10月期	1,519(0.8)	750(1.6)	430(8.9)	416(5.5)	3,854	-

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成22年10月期) 3,854円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成22年4月期	107,977口	平成21年10月期	107,977口
期末自己投資口数	平成22年4月期	0口	平成21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」をご参照ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の背景及び前提条件については、7ページの「平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）及び平成23年4月期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年1月26日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年1月26日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円(750口)で設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号関東財務局長 第37号)。その後、本投資法人は、平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行(21,600口)を実施し、翌日ジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード8979）しました。本投資法人は、資産運用会社たるスターツアセットマネジメント投信株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としております。また、本投資法人は、スターツグループ各社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ながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき、中長期にわたって、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っています。

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

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、平成20年秋のいわゆるリーマン・ショック以後の景気後退からの持ち直しを経て、景気回復の局面に入ってきました。本年1～3月期の実質GDP成長率の2次速報値は前期比+1.2%（年率+5.0%）と4四半期連続でプラス成長となり、部門別で見ると、輸出の伸びが+0.7%と依然として高いものの、内需の寄与度も+0.6%と2四半期連続で成長率の押し上げ要因となっています。このように、当期は景気回復が内需にも広がり、総じて内外の需要バランスの取れた成長が見られました。

日本版不動産投資信託証券（以下「J-REIT」といいます。）市場においては、昨年11月にはリーマン・ショック以降初めてとなる公募増資が行われ、その後も公募増資を再開する動きが続きました。さらに、本年1月には、公募投資法人債の発行が再開されております。こうした動きは、J-REITの資金調達環境改善を示すもので、金融機関の融資姿勢に若干の改善が見られたことや不動産市場安定化ファンドの設立等により金融環境の安定化が図られたことが影響したものとされます。また、J-REITに関連した会計・税制面での制度改正により、投資法人の合従連衡の動きが活発となり、投資法人の合併やスポンサー企業の交替等が実現するなど、J-REIT市場再生に向けた様々な動きが見られました。

地価動向については、国土交通省が平成22年3月に発表した地価公示（平成22年1月1日時点）によりますと、全国平均では商業地が前年比6.1%、住宅地は4.2%の下落と、ともに2年連続で前年を下回り、全国約2万7千の調査地点のうち、上昇した地点は昭和45年の調査開始以降最低のわずか7カ所のみという結果でした。平成20年秋のリーマン・ショックと、その後の景気の急下降でオフィスやマンション需要が低迷し、不動産投資市場が冷え込んだことが大きく影響したものと思われます。全国平均では住宅地・商業地を含め全ての用途で下落が見られ、とりわけ三大都市圏では前回まで商業地で3年連続、住宅地で2年連続して平均で上昇を示していたものが、今回は商業地・住宅地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落を示しました。このように、今回の地価公示は、全国的に地価の下落傾向を顕著に表す結果となっております。しかしながら、そのような下降傾向の地価動向について、国土交通省は、平成21年7月1日時点の都道府県地価（基準地価）と共通の調査地点についてみると、三大都市圏では21年前半に比べて年後半については下落率が縮小していることから、「一部で下げ止まりの兆しが出てきた」ともしています。

賃貸住宅市場については、全体として賃料水準は下降基調が続き、底値が見える状況には至っておりません。とりわけ東京都心の高額な賃料帯の賃貸住宅については、主たる需要層である外資系企業の拠点撤退・縮小等により、依然として厳しい局面が続いています。本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」における賃料相場については、比較的安定した需要が見られたものの、賃料水準の改善傾向が見られる状況には至っておりません。

（八）運用実績

当期は、外部成長として、「スタートプロシード投資法人第 1 回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)」の発行(平成 21 年 10 月 30 日)で得た資金により、(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、以上 3 物件の取得を行いました。3 物件とも竣工後 2 年内での取得であり、かつ取得後の収益・稼働率も堅調に推移していることから、本投資法人の中長期的な収益確保に資する資産規模の拡大が図れたと考えております。

また、内部成長については、各運用資産の入居者の入替わり時における空室期間の短期化に注力しました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社(注 1)との間で緊密な業務連携を図り、稼働率の低調な運用資産の空室については、各エリアの不動産賃貸市場の動向に応じて、入居者からの退去申入れ後速やかに賃料設定・募集条件の見直しを実施し、一部では慎重に賃料の引下げを行って新規入居者を決定し、空室損失の低減を図りました。また他方で、本投資法人の最大規模の資産である(C-41)プロシード西新井をはじめとして、各エリア内で相対的に競争優位にある運用資産については、入居者入替わりの際に賃料の引上げを実施することで、収益の最大化を目指しました。これらの取り組みに加えて、エリアの中心需要と物件特性の乖離が大きく、空室期間の長期化が危ぶまれた運用資産については、リノベーション工事を実施し、中長期的な稼働率・収益の向上を図りました。具体例としては、100㎡を超える大型住居 1 室を DINKS 及びファミリー向けの住居 2 室に分割する工事をを行い、前契約内容を上回る新規賃料・募集条件にて契約を行うことができました。

これらの施策によって、稼働率は通期にわたり概ね 96%半ばで安定的に推移し、期末稼働率は 96.22%と前期末の 96.64%とほぼ同水準の実績となり、また全運用資産の設定賃料の総額についても、小幅な減少にとどめることができました。

(注 1) 本投資法人は、プロパティマネジメント業務を行う複数の業者の比較等、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、プロパティマネジメント業務をスタートアメニティー株式会社に委託しております。

（二）資金調達の状況

当期は、平成 21 年 11 月 24 日に返済期限が到来した既存借入の返済、並びに平成 21 年 12 月 1 日及び平成 22 年 11 月 30 日に返済期限の到来する既存借入の期限前返済を目的として、本投資法人の既存借入の全額である 20,290 百万円について、これまでの借入と同一の金融機関からリファイナンスを行いました。

この結果、当期末における短期借入金は 6,700 百万円、1 年内返済予定の長期借入金は 103 百万円、長期借入金 13,486 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 53.1%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 1,531 百万円、営業利益 739 百万円、経常利益 394 百万円、当期純利益 394 百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口 1 口当たりの分配金は 3,653 円となりました。

次期の見通し

（イ）投資環境

現在の日本経済は、輸出、個人消費の堅調な伸びに支えられ、回復局面に入りつつあるといえます。設備投資に関しても企業の設備過剰が急速に弱まっており、第三次産業、建設業は依

然低迷していますが、製造業を中心に増加基調で推移していくものと思われま

す。また、懸念材料としてギリシャに端を発した欧州での信用不安の高まりによる海外経済の混乱リスクも残っていますが、欧州連合と国際通貨基金が7,500億ユーロの大型救済計画を発表したことをきっかけに、一時の先行き不透明感は後退しつつあり、また日本の輸出先としての欧州のシェアはそれほど大きくないため、成長への影響は限定的と思われま

（ロ）運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

本投資法人は、上場後、着実に資産規模を拡大し、当期末の資産規模は382億円(取得価格ベース)となっております。今後も、金融市場ならびに不動産投資市場の動向を慎重に見極めながら、スタートグループが開発した優良物件を始め、中長期的な安定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てまいりま

b. 内部成長戦略

第10期以降も引き続き、本資産運用会社と本資産運用会社の社内規程によりプロパティマネジメント業務の委託先として選定したスタートアメニティー株式会社との緊密な業務連携により、空室期間短期化の徹底を基本に、以下の施策により、運用資産の収益・稼働率の向上を図ってまいりま

す。運用資産のリーシング業務については、スタートアメニティー株式会社を通じてスタートピタットハウス株式会社(注1)に再委託しておりますが、同社の不動産営業店舗「ピタットハウス」の各店舗が蓄積している営業エリアの不動産市場の特性に関する情報、競合物件の賃料水準・入居状況等の情報を活用し、各エリアの市場動向に即応したきめ細やかな運用に努めま

す。各空室の現状の賃料・募集条件について週単位で協議・調整を行い、空室期間の短縮による収益の最大化を目指してまいりま

す。経費削減については、修繕・定期保守コスト、リーシング業務における広告宣伝費等について、従来から削減に向けて取り組んでまいりましたが、引き続ききめ細かく見直しを実施してまいりま

す。入居者へのサービス向上の面では、運用資産の建物清掃、集合ポスト整理、入居者の鍵遺失等トラブル・苦情への対応等、通常管理サービスが高い質で行われることを徹底し、入居者の利便性・快適性の向上に努めてまいりま

す。また、入居者サービスの充実、運用資産の美観向上を目的とした宅配ロッカーの新規設置・エントランス等共用部のリノベーション工事等については、費用対効果を勘案しながら実施し、稼働率の向上、賃料・募集条件の改善に繋げてまいりま

（注1）本投資法人は、スタートアメニティー株式会社からリーシング業務を再委託しているスタートピタットハウス株式会社につき、本資産運用会社の社内規定により、リーシング業務の再委託先として承認しております。

c. 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を図りながら、有利子負債の低減、返済期限の分散化を図ってまいりま

す。また、これまで以上に安全性を重視した保守的な財務活動を目指して、「スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)」(平成21年10月30日発行)に続いての投資法人債発行等、新たな資金調達手段についても検討を行ってまいりま

（ハ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（二）運用状況の見通し

平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）及び平成23年4月期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）の運用状況の見通しについては、以下のとおりとなっております。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）及び平成23年4月期（平成22年11月1日～平成23年4月30日）の運用状況の予想に関する前提条件）をご参照ください。

	平成22年10月期 （平成22年5月1日 ～平成22年10月31日）	平成23年4月期 （平成22年11月1日 ～平成23年4月30日）
営業収益	1,519百万円	1,539百万円
営業利益	750百万円	722百万円
経常利益	430百万円	401百万円
当期純利益	416百万円	399百万円
1口当たり分配金	3,854円	3,704円
1口当たり利益超過分配金	-円	-円

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

平成22年10月期（平成22年5月1日～平成22年10月31日）及び平成23年4月期（平成22年11月1日～平成23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22年10月期:平成22年5月1日～平成22年10月31日(184日) 平成23年4月期:平成22年11月1日～平成23年4月30日(181日)
運用資産	・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	・賃貸事業収益については、取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等の営業収益を含むことを前提としております。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費は平成22年10月期100百万円、平成23年4月期99百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成22年10月期23百万円、平成23年4月期28百万円を見込んでいますが、予想しがたい要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課は、平成22年10月期63百万円、平成23年4月期90百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成22年10月期287百万円、平成23年4月期289百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息として平成22年10月期189百万円、平成23年4月期189百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として平成22年10月期109百万円、平成23年4月期111百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	・本書の日付現在の借入金残高20,290百万円について、平成22年10月期末は、34百万円の約定返済が1度あることを見込んだ20,255百万円の残高を、平成23年4月期末は34百万円の約定返済が2度あることを見込んだ20,186百万円を、それぞれ前提としております。 ・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23年4月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・平成22年4月30日現在の発行済投資口数107,977口を前提としており、その後、平成23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	・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	・本投資法人は、平成22年4月1日以降開始する事業年度から適用される「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)により、資産除去債務の計上にもなう費用計上として、平成22年10月期、平成23年4月期に、各々2百万円を見込んでいます。また、平成22年10月期については、経過分の費用について一括して計上を行い、特別損失として13百万円を見込んでおります。 ・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則、及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期	当 期
	(平成 21 年 10 月 31 日)	(平成 22 年 4 月 30 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,773,385	394,685
信託現金及び信託預金	1,033,216	1,058,615
営業未収入金	21,870	21,413
前払費用	48,685	203,716
繰延税金資産	18	18
未収消費税等	-	5,074
その他	591	1,009
流動資産合計	3,877,767	1,684,533
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,772,465	20,226,506
減価償却累計額	1,223,337	1,476,189
信託建物（純額）	17,549,128	18,750,317
信託構築物	757,185	805,287
減価償却累計額	96,681	120,191
信託構築物（純額）	660,504	685,096
信託工具、器具及び備品	50,415	57,607
減価償却累計額	6,684	10,031
信託工具、器具及び備品（純額）	43,730	47,575
信託土地	19,654,483	20,284,456
有形固定資産合計	37,907,845	39,767,446
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	410,220	410,220
長期前払費用	14,362	88,398
その他	2,014	2,650
投資その他の資産合計	436,596	511,268
固定資産合計	38,344,442	40,278,714
繰延資産		
投資法人債発行費	15,597	14,011
投資口交付費	8,139	4,069
繰延資産合計	23,736	18,080
資産合計	42,245,947	41,981,329

（単位：千円）

		前 期 (平成21年10月31日)	当 期 (平成22年4月30日)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	1	11,500,000	6,700,000
1年内返済予定の長期借入金	1	-	103,350
営業未払金		25,461	15,812
未払金		298,046	99,436
未払費用		52,863	55,718
未払法人税等		922	909
未払消費税等		2,723	-
前受金		751	402
その他		97	88
流動負債合計		<u>11,880,864</u>	<u>6,975,717</u>
固定負債			
長期借入金	1	8,790,000	13,486,650
投資法人債		2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金		399,056	413,557
固定負債合計		<u>11,189,056</u>	<u>15,900,207</u>
負債合計		<u>23,069,920</u>	<u>22,875,925</u>
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	2	18,710,915	18,710,915
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失（ ）		465,111	394,489
剰余金合計		<u>465,111</u>	<u>394,489</u>
投資主資本合計		<u>19,176,026</u>	<u>19,105,404</u>
純資産合計		<u>19,176,026</u>	<u>19,105,404</u>
負債純資産合計		<u>42,245,947</u>	<u>41,981,329</u>

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当 期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	1	1,466,032	1,531,295
営業収益合計		1,466,032	1,531,295
営業費用			
貸貸事業費用	1	572,220	621,952
資産運用報酬		85,472	99,120
資産保管手数料		6,990	7,060
一般事務委託手数料		20,509	22,498
役員報酬		2,400	2,400
その他営業費用		43,303	39,151
営業費用合計		730,895	792,184
営業利益		735,136	739,110
営業外収益			
受取利息		306	419
未払分配金戻入		708	1,172
営業外収益合計		1,014	1,591
営業外費用			
支払利息		150,005	159,454
投資法人債利息		162	29,437
投資法人債発行費償却		264	1,586
融資関連費用		95,361	141,287
投資口交付費償却		8,012	4,069
その他		16,314	9,920
営業外費用合計		270,120	345,756
経常利益		466,029	394,946
特別利益			
土地換地処分益		-	553
特別利益合計		-	553
特別損失			
固定資産除却損		-	72
特別損失合計		-	72
税引前当期純利益		466,029	395,427
法人税、住民税及び事業税		983	993
法人税等調整額		3	0
法人税等合計		987	993
当期純利益		465,042	394,434
前期繰越利益		69	55
当期末処分利益又は当期末処理損失()		465,111	394,489

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自平成21年5月1日 至平成21年10月31日)	当 期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	18,710,915	18,710,915
当期末残高	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()		
前期末残高	461,131	465,111
当期変動額		
剰余金の配当	461,061	465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	465,111	394,489
剰余金合計		
前期末残高	461,131	465,111
当期変動額		
剰余金の分配	461,061	465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	465,111	394,489
投資主資本合計		
前期末残高	19,172,046	19,176,026
当期変動額		
剰余金の配当	461,061	465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	19,176,026	19,105,404
純資産合計		
前期末残高	19,172,046	19,176,026
当期変動額		
剰余金の配当	461,061	465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	19,176,026	19,105,404

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別	前 期	当 期
項 目	〔 自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日 〕	〔 自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 年 4 月 30 日 〕
当期末処分利益	465,111,986 円	394,489,138 円
分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	465,056,939 円 (4,307 円)	394,439,981 円 (3,653 円)
次期繰越利益	55,047 円	49,157 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 35 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 107,977 口の整数倍の最大値となる 465,056,939 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 35 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 35 条第 1 項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている「配当可能利益の金額」の 90% に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口 107,977 口の整数倍の最大値となる 394,439,981 円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第 35 条第 4 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成 21 年 5 月 1 日 至 平成 21 年 10 月 31 日)	当 期 (自 平成 21 年 11 月 1 日 至 平成 22 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	466,029	395,427
減価償却費	264,008	279,730
投資法人債発行費償却	264	1,586
投資口交付費償却	8,012	4,069
受取利息	306	419
支払利息	150,167	188,892
土地換地処分益	-	553
営業未収入金の増減額（ は増加）	4,649	456
前払費用の増減額（ は増加）	89,835	155,030
未収消費税等の増減額（ は増加）	-	5,074
未払消費税等の増減額（ は減少）	1,009	2,723
営業未払金の増減額（ は減少）	38	9,648
未払金の増減額（ は減少）	1,458	199,183
長期前払費用の増減額（ は増加）	13,222	74,035
その他	537	149
小計	989,629	423,344
利息の受取額	306	419
利息の支払額	164,164	186,036
法人税等の支払額	907	1,006
営業活動によるキャッシュ・フロー	824,862	236,720
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	60,464	2,139,403
差入敷金保証金の差入による支出	6,854	-
信託預り敷金保証金の収入	33,129	47,794
信託預り敷金保証金の支出	41,766	33,292
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	76,592	2,125,538
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	2,700,000	6,700,000
短期借入金の返済による支出	-	11,500,000
長期借入れによる収入	-	13,590,000
長期借入金の返済による支出	2,700,000	8,790,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	-
投資法人債発行費の支出	15,861	-
分配金の支払額	461,552	464,483
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,522,585	464,483
現金及び現金同等物の増減額（ は増加）	2,270,855	2,353,301
現金及び現金同等物の期首残高	1,535,746	3,806,602
現金及び現金同等物の期末残高	3,806,602	1,453,300

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 科 目	前期 [自 平成21年5月1日] [至 平成21年10月31日]	当期 [自 平成21年11月1日] [至 平成22年4月30日]
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 8～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年 長期前払費用 定額法を採用しております。	有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 8～64年 信託構築物 15～45年 信託工具器具備品 6～15年 長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。 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おります。	投資口交付費 同左 投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。	固定資産税等の処理方法 同左
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

期 別 科 目	前期 [自 平成21年5月1日] [至 平成21年10月31日]	当期 [自 平成21年11月1日] [至 平成22年4月30日]
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 c. 信託差入敷金保証金 d. 信託預り敷金保証金 <p>消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>消費税等の処理方法 同左</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成 21 年 10 月 31 日現在)	当期 (平成 22 年 4 月 30 日現在)																																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,024,811</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">17,343,461</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">658,940</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">43,730</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">19,540,198</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">38,611,142</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,500,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,790,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">20,290,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,024,811	信託建物	17,343,461	信託構築物	658,940	信託工具器具備品	43,730	信託土地	19,540,198	合計	38,611,142	短期借入金	11,500,000	一年以内返済予定長期借入金	-	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,058,615</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">18,750,317</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">685,096</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td style="text-align: right;">47,575</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">20,284,456</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">40,826,061</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,700,000</td> </tr> <tr> <td>一年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">103,350</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,486,650</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">20,290,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,058,615	信託建物	18,750,317	信託構築物	685,096	信託工具器具備品	47,575	信託土地	20,284,456	合計	40,826,061	短期借入金	6,700,000	一年以内返済予定長期借入金	103,350	長期借入金	13,486,650	合計	20,290,000
信託現金及び信託預金	1,024,811																																								
信託建物	17,343,461																																								
信託構築物	658,940																																								
信託工具器具備品	43,730																																								
信託土地	19,540,198																																								
合計	38,611,142																																								
短期借入金	11,500,000																																								
一年以内返済予定長期借入金	-																																								
長期借入金	8,790,000																																								
合計	20,290,000																																								
信託現金及び信託預金	1,058,615																																								
信託建物	18,750,317																																								
信託構築物	685,096																																								
信託工具器具備品	47,575																																								
信託土地	20,284,456																																								
合計	40,826,061																																								
短期借入金	6,700,000																																								
一年以内返済予定長期借入金	103,350																																								
長期借入金	13,486,650																																								
合計	20,290,000																																								
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項 に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項 に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000 千円</p>																																								

（損益計算書に関する注記）

前期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕	当期 〔自 平成21年11月1日〕 〔至 平成22年4月30日〕
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料	賃貸料
共益費	共益費
駐車場収入	駐車場収入
付帯収入	付帯収入
その他賃料収入	その他賃料収入
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費	管理業務費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
信託報酬	信託報酬
水道光熱費	水道光熱費
損害保険料	損害保険料
減価償却費	減価償却費
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕	当期 〔自 平成21年11月1日〕 〔至 平成22年4月30日〕
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口数	発行済投資口数

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕	当期 〔自 平成21年11月1日〕 〔至 平成22年4月30日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成21年10月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成22年4月30日現在)
現金及び預金 2,773,385	現金及び預金 394,685
信託現金及び信託預金 1,033,216	信託現金及び信託預金 1,058,615
現金及び現金同等物 <u>3,806,602</u>	現金及び現金同等物 <u>1,453,300</u>

（リース取引に関する注記）

前期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕	当期 〔自 平成21年11月1日〕 〔至 平成22年4月30日〕
オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 65,832	1年以内リース料 65,832
1年超リース料 <u>2,896,608</u>	1年超リース料 <u>2,863,692</u>
合計 <u>2,962,440</u>	合計 <u>2,929,524</u>

（金融商品に関する注記）

当期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としておりますが、原則として預金に限定して運用する方針としております。

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おりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び劣後投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されておりますが、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おります。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年4月30日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものにつきましては、次表には含めておりません（（注2）ご参照）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	394,685	394,685	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,058,615	1,058,615	-
(3) 信託差入敷金及び保証金	410,220	157,384	252,835
(4) 短期借入金	6,700,000	6,700,000	-
(5) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)	13,590,000	13,590,000	-
(6) 投資法人債	2,000,000	2,000,000	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

預金及び信託預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(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おります。

(4) 短期借入金

短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 長期借入金並びに(6) 投資法人債

長期借入金、投資法人債は変動金利によるものであり、金利が一定期間ごと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といえることから、当該帳簿価額によっております。

(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

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額413,557千円）は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 借入金、投資法人債の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,700,000	-	-	-	-	-
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金)	103,350	6,837,800	6,648,850	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000	-

< 追加情報 >

当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当期（自平成21年11月1日至平成22年4月30日）

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸マンションを保有しております。これら賃貸等不動産に関する平成22年4月30日現在の貸借対照表計上額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
前期末残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
37,907,845	1,859,600	39,767,446	36,231,050

(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おります。

（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は（C-56）プロシード篠崎2（958,435千円）、（C-57）プロシード柏トロワ（570,887千円）、（R-3）プロシード水戸2（449,394千円）の追加取得によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月期における損益につきましては、(8)財務諸表に関する注記事項(損益計算書関係)をご覧ください。

< 追加情報 >

当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

（税効果会計に関する注記）

前期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕	当期 〔自 平成21年11月1日〕 〔至 平成22年4月30日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 18 繰延税金資産合計 18 (繰延税金資産の純額) 18
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.25 その他 0.13 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.21	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.33 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.23 その他 0.15 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.25

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	4,474,217	持株会社	被所有直接 19.86%	投資法人債の引受先	投資法人債の発行 (注1)	2,000,000	投資法人債	2,000,000
							投資法人債利息の支払 (注1)	162	未払費用	162

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

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

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアセットマネジメント投信株式会社代表取締役		スタートアセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	85,472	未払金	52,450
				スタートアセットマネジメント投信株式会社への機関運営事務報酬の支払(注1)	300	未払金	315

（注1）平出和也が第三者（スタートアセットマネジメント投信株式会社）の代表者として行った取引であり、報

報酬は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

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

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	4,474,217	持株会社	被所有 直接 19.86%	運用資産の購入先	信託受益権の購入（注1）	1,330,200		-
						投資法人債の引受先	投資法人債利息の支払（注2）	29,437	投資法人債	2,000,000

（注1）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定等に基づいて、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おります。なお、その他の利害関係人との取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しております。

（注2）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、合理的に決定しております。

（注3）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おります。

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアセットマネジメント投信株式会社代表取締役		スタートアセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	109,390	未払金	58,036
				スタートアセットマネジメント投信株式会社への機関運営事務報酬の支払（注1）	350	未払金	367

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

（注2）資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る取得報酬10,270千円が含まれております。

（注3）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おります。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕	当期 〔自 平成21年11月1日〕 〔至 平成22年4月30日〕
1口当たり純資産額 177,593円	1口当たり純資産額 176,939円
1口当たり当期純利益金額 4,306円	1口当たり当期純利益金額 3,652円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注）一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 〔自 平成21年5月1日〕 〔至 平成21年10月31日〕	当期 〔自 平成21年11月1日〕 〔至 平成22年4月30日〕
当期純利益金額（千円） 465,042	当期純利益金額（千円） 394,434
普通投資主に帰属しない金額（千円） -	普通投資主に帰属しない金額（千円） -
普通投資口に係る当期純利益金額（千円） 465,042	普通投資口に係る当期純利益金額（千円） 394,434
期中平均投資口数（口） 107,977	期中平均投資口数（口） 107,977

（重要な後発事象に関する注記）

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

前期 （自 平成21年5月1日） （至 平成21年10月31日）	当期 （自 平成21年11月1日） （至 平成22年4月30日）
<p>【タームローンC】</p> <p>借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行</p> <p>借入金額 : 6,890百万円</p> <p>利率 : 1.97364%</p> <p>借入実行日 : 平成21年11月24日</p> <p>返済期日 : 平成24年5月24日</p> <p>担保の有無 : 有担保</p> <p>2.資産の取得</p> <p>本投資法人は、平成21年11月27日付で契約を締結し、以下に記載の不動産信託受益権を平成21年12月17日付で取得する予定です。</p> <p>プロシード篠崎2 （取得の概要）</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得予定価格 : 913,300千円</p> <p>取得予定日 : 平成21年12月17日</p> <p>（取得資産の概要）</p> <p>所在地 : 東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号</p> <p>用途 : 共同住宅・店舗</p> <p>面積 : 土地723.00m² 建物2,054.98m²</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建</p> <p>建築時期 : 平成20年9月18日</p> <p>総賃貸可能面積 : 2,134.07m²</p> <p>プロシード柏トロワ （取得の概要）</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得予定価格 : 537,100千円</p> <p>取得予定日 : 平成21年12月17日</p> <p>（取得資産の概要）</p> <p>所在地 : 千葉県柏市柏三丁目9番3号</p> <p>用途 : 共同住宅・店舗</p> <p>面積 : 土地499.14m² 建物1,241.16m²</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建</p> <p>建築時期 : 平成21年5月8日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,149.95m²</p> <p>プロシード水戸2 （取得の概要）</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得予定価格 : 416,900千円</p> <p>取得予定日 : 平成21年12月17日</p> <p>（取得資産の概要）</p> <p>所在地 : 茨城県水戸市大町三丁目2番31号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地1,103.94m² 建物1,421.46m²</p>	

前期 〔 自 平成21年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成21年10月31日 〕	当期 〔 自 平成21年11月 1 日 〕 〔 至 平成22年 4 月30日 〕
構造・階数 : 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼 板ぶき 9 階建 建築時期 : 平成20年 3 月11日 総賃貸可能面積 : 1,381.34㎡	

(9) 発行済投資口数の増減

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

(注 1) 本投資法人は、平成 17 年 5 月 2 日に設立されました。

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

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

(注 4) 1 口当たり発行価格 192,103 円（発行価額（引受価額）184,262 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

当期における該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

平成 22 年 3 月 23 日付にて常勤監査役松本明が就任しました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成 22 年 4 月 30 日（第 9 期末）現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額（千円） （注 1）	対総資産比率（%） （注 2）
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	34,333,916	81.8
		政令指定都市	4,486,433	10.7
		地方主要都市	947,096	2.3
小 計			39,767,446	94.7
預金・その他の資産			2,213,883	5.3
資産総額計			41,981,329	100.0

	金額（千円）	総資産に対する比率（%）
負債総額（注 3）	22,875,925	54.5
純資産総額（注 3）	19,105,404	45.5

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

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

（注 3） 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成 22 年 4 月 30 日時点の貸借対照表計上額を記載しております。

(2) 投資資産の主要なもの

本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

価格及び投資比率

物件 番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 （千円）	不動産鑑定評価額 （千円） （注 3）
		金額(千円) （注 1）	投資比率（%） （注 2）		
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.81	1,097,729	1,027,000
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.69	633,805	674,100
C-3	プロシード葛西	688,700	1.80	672,684	615,300
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.45	567,974	502,300
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.57	610,511	631,000
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.10	440,395	423,800
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.79	348,422	279,000
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.68	277,272	260,100
C-9	プロシード行徳	315,600	0.82	323,065	277,700
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.73	300,121	247,600
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.75	289,456	252,400
C-12	プロシード幕張本郷 2	223,400	0.58	223,856	227,000
C-13	プロシード東川口	206,500	0.54	208,474	172,000
C-14	プロシード船堀	226,100	0.59	231,928	190,000
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.44	183,825	189,000
C-16	プロシードせんげん台 2	86,700	0.23	88,451	86,650
C-17	プロシード松濤	937,400	2.45	941,948	819,300
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.30	505,995	405,800
C-19	プロシード浦安	431,400	1.13	488,373	433,000
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.21	502,799	477,000
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	383,600	1.00	397,058	374,000
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	339,000	0.89	351,963	337,000
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.06	794,026	692,900
C-24	プロシード都立大学 2	772,200	2.02	784,196	672,200
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.89	347,313	335,700

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件 番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.22	488,383	384,000
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.19	477,662	424,000
C-28	プロシード両国	443,900	1.16	466,084	409,000
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.01	1,539,244	1,343,000
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.67	667,599	612,000
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.89	376,347	314,000
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.58	250,916	225,300
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.94	791,448	705,000
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.72	294,625	248,000
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.74	307,980	253,000
C-36	プロシード大井町	944,000	2.47	1,022,631	893,000
C-37	プロシード十条	533,000	1.39	562,456	483,000
C-38	プロシード白楽	241,000	0.63	276,644	182,000
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.66	696,135	595,000
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.80	318,379	272,800
C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.51	5,050,984	5,582,000
C-42	プロシード調布	460,500	1.20	474,414	430,500
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.41	171,076	134,000
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.98	1,207,841	1,091,000
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.70	288,999	225,000
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.76	310,319	259,000
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.25	507,784	436,000
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.91	766,231	648,000
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.80	722,403	567,000
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.86	341,766	319,000
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.39	564,076	494,000
C-52	プロシード西川口	881,000	2.30	978,055	709,000
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.44	636,879	455,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.93	380,243	299,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.61	255,326	178,000
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.38	958,435	921,000
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.40	570,887	541,000
G-1	プロシード本通	386,000	1.01	395,736	428,000
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.61	235,886	251,200
G-3	プロシード琴似	204,900	0.54	228,713	225,600
G-4	プロシード元町	148,700	0.39	148,446	188,800
G-5	プロシード元町2	85,500	0.22	87,726	120,600
G-6	プロシード箱崎宮	85,000	0.22	90,538	90,600
G-7	プロシード箱崎宮	81,300	0.21	86,228	80,700
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.05	393,937	390,700
G-9	プロシード大橋	208,500	0.54	219,470	204,000
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.39	155,102	218,000
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.72	274,468	200,800
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.14	62,200	52,400
G-13	プロシード新栄	792,500	2.07	812,292	748,800
G-14	プロシード千代田	309,300	0.81	322,634	285,900
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.18	482,894	368,000
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.18	490,156	290,000

物件番号	名称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
R-1	プロシード松山	77,900	0.20	98,476	84,500
R-2	プロシード水戸	383,700	1.00	399,224	367,000
R-3	プロシード水戸2	416,900	1.09	449,394	402,000
	合計	38,295,800	100.00	39,767,446	36,231,050

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

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

(注3)「不動産鑑定評価額」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 信託不動産の名称、所在地、所有形態、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/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	32(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
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	361 (注6)	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注7)	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)

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成1年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区中里一丁目	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F・ B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
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	723.00 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	34(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(0)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市榑味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年 3月11日	36(25)
		合計			55,021.55	114,700.08			2,867 (667)

(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-43)プロシードTX六町の土地の面積は、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7) (C-44)プロシード中原河原については、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鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成22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の間には、利害関係はありません。

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

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	積算価格 (注2) (千円)	不動産鑑定評価概要				
					収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
直接還元法 による 価格 (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	1,027,000	979,800	1,045,000	6.4	1,027,000	6.1	6.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	674,100	436,600	704,700	5.9	674,100	5.6	6.4
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	615,300	485,200	632,900	5.8	615,300	5.5	6.3
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	502,300	492,600	533,800	5.4	502,300	5.1	5.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	631,000	620,900	652,400	6.2	631,000	5.9	6.7
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	423,800	337,600	428,300	6.9	423,800	6.6	7.4
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	279,000	353,900	291,100	6.6	279,000	6.3	7.1
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	260,100	241,800	254,600	7.5	260,100	7.2	8.0
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	277,700	270,100	282,800	6.9	277,700	6.6	7.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	247,600	213,200	249,700	7.1	247,600	6.8	7.6
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	252,400	223,700	255,600	6.8	252,400	6.5	7.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	227,000	264,000	226,000	6.5	228,000	6.2	6.6
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	172,000	262,000	169,000	6.6	173,000	6.3	6.7
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	190,000	182,000	191,000	5.8	189,000	5.5	5.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	189,000	253,000	190,000	6.5	188,000	6.3	6.6
C-16	プロシード せんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	86,650	124,800	87,660	7.6	86,650	7.3	8.1
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	819,300	540,900	863,300	5.2	819,300	4.9	5.7
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	405,800	356,400	431,300	5.2	405,800	4.9	5.7

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (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-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	433,000	484,000	430,000	6.3	434,000	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	477,000	449,000	480,000	6.0	475,000	5.7	6.1
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 アセットリサーチ	374,000	628,000	369,000	6.6	376,000	6.3	6.7
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 アセットリサーチ	337,000	585,000	331,000	6.6	340,000	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	692,900	432,400	727,200	5.1	692,900	4.8	5.6
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	672,200	583,900	694,500	5.3	672,200	5.0	5.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	335,700	267,800	307,300	5.8	335,700	5.5	6.3
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	384,000	292,000	386,000	5.3	383,000	5.0	5.4
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	424,000	409,000	427,000	5.6	423,000	5.4	5.7
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	409,000	305,700	421,600	5.9	409,000	5.5	6.4
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,343,000	852,000	1,355,000	5.2	1,338,000	5.0	5.3
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	612,000	395,000	616,000	5.5	610,000	5.2	5.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	314,000	234,000	317,000	5.7	313,000	5.4	5.8
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	225,300	125,900	214,500	5.6	225,300	5.3	6.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	705,000	402,000	704,000	5.5	705,000	5.2	5.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	248,000	137,000	250,000	5.6	247,000	5.3	5.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	253,000	195,000	254,000	5.7	252,000	5.4	5.8
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	893,000	614,000	894,000	5.1	892,000	4.8	5.2
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	483,000	324,000	487,000	5.7	481,000	5.4	5.8
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	182,000	179,000	183,000	6.3	181,000	6.0	6.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	595,000	279,000	602,000	5.4	592,000	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	272,800	256,000	281,100	6.1	272,800	5.8	6.6
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	5,582,000	4,472,000	5,797,000 (注4)	5.9 (注4)	5,582,000	5.6	6.4
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	430,500	402,400	449,400	5.6	430,500	5.3	6.1
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	134,000	154,000	133,000	6.5	134,000	6.3	6.6
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,091,000	1,038,000	1,099,000	5.9	1,087,000	5.7	6.0
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	225,000	223,000	224,000	5.8	225,000	5.5	5.9
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	259,000	199,000	260,000	5.9	258,000	5.7	6.0
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	436,000	361,000	437,000	5.8	436,000	5.5	5.9

スタートプロシード投資法人（8979）平成 22 年 4 月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF 法		
					直接還元法 による 価格 (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-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	648,000	469,000	656,000	5.8	640,000	5.5	6.1
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	567,000	436,000	571,000	5.8	562,000	5.5	6.1
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	319,000	290,000	322,000	5.6	317,000	5.3	5.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	494,000	301,000	493,000	5.8	495,000	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	709,000	457,000	715,000	6.0	707,000	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	455,000	407,000	460,000	6.1	453,000	5.9	6.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	299,000	277,000	300,000	6.2	298,000	6.0	6.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	178,000	224,000	179,000	6.4	177,000	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	921,000	811,000	929,000	5.7	918,000	5.4	5.8
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	541,000	433,000	549,000	5.8	533,000	5.5	6.1
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	428,000	401,000	391,300	7.1	428,000	6.8	7.6
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	251,200	222,100	228,600	6.9	251,200	6.6	7.4
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	225,600	240,900	224,800	7.0	225,600	6.7	7.5
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	188,800	169,100	175,800	6.8	188,800	6.5	7.3
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	120,600	110,400	118,600	7.0	120,600	6.7	7.5
G-6	プロシード箱崎宮	森井総合鑑定 株式会社	90,600	85,300	91,100	7.3	90,100	6.8	7.6
G-7	プロシード箱崎宮	森井総合鑑定 株式会社	80,700	88,300	81,200	7.3	80,200	6.8	7.6
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	390,700	398,000	398,500	6.3	390,700	6.0	6.8
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	204,000	336,000	207,000	7.0	201,000	6.7	7.3
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	218,000	267,000	221,000	7.4	215,000	7.1	7.7
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	200,800	245,200	208,900	6.1	200,800	5.8	6.6
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	52,400	71,600	53,100	7.0	52,100	6.7	7.2
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	748,800	663,200	770,800	6.2	748,800	5.9	6.7
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	285,900	282,700	291,900	6.2	285,900	5.9	6.7
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	368,000	381,000	373,000	6.6	362,000	6.2	6.9
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	290,000	287,000	294,000	6.6	285,000	6.3	6.9
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	84,500	136,000	86,100	7.6	82,800	7.3	7.9
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	367,000	333,000	366,000	7.0	368,000	6.8	7.1
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	402,000	406,000	399,000	7.0	403,000	6.8	7.1
	合計		36,231,050	31,146,400	36,774,460		36,162,050		

- (注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の『投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）』及び『資産の流動化に関する法律（資産流動化法）』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について（以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。）に基づき、原則として、DCF法（連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。）による価格を標準とし、直接還元法（一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。）による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としております。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おります。
- (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「DCF法」と「直接還元法」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。
- (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。
「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

（八）建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー、株式会社インターリスク総研及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しております。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しております。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 （千円） （注 1）	短期修繕費 （千円） （注 2）	長期修繕費 （千円） （注 3）	地震リスク PML（%） （注 4）
C-1	プロシード市川	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	20 （注 5）	0	72,620	15.7
C-2	プロシード東陽町	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 25 日	0	0	14,310	14.3
C-3	プロシード葛西	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 25 日	0	0	13,835	13.9
C-4	プロシード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	50 （注 5）	900	22,140	14.5
C-5	プロシード瑞江	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	0	0	23,175	14.3
C-6	プロシード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 25 日	80 （注 5）	420	17,760	16.5
C-7	プロシード南葛西	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 25 日	0	6,830	16,290	16.3
C-8	プロシードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	0	130	15,240	12.2
C-9	プロシード行徳	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	0	1,020	21,400	14.5
C-10	プロシード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 25 日	30 （注 5）	5,620	12,090	12.5
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	0	0	17,445	16.7
C-12	プロシード幕張本郷 2	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 25 日	50 （注 5）	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 25 日	0	320	18,960	14.8
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	100 （注 5）	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台 2	前田建設工業株式会社	平成 20 年 4 月 18 日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成 20 年 10 月 17 日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成 20 年 11 月 19 日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成 20 年 11 月 11 日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成 20 年 11 月 11 日	150 （注 5）	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成 20 年 10 月 17 日	0	670	22,460	9.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成 20 年 10 月 17 日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成 20 年 10 月 17 日	0	20	5,760	12.7
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

スタートプロシード投資法人（8979）平成 22 年 4 月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成 21 年 10 月 26 日	0	0	2,900	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成 21 年 10 月 26 日	0	550	15,750	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成 21 年 10 月 26 日	0	50	13,956	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成 21 年 10 月 26 日	0	720	13,900	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成 21 年 10 月 26 日	0	300	22,010	12.9
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	6,700	24,500	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社 インターリスク総研	平成 21 年 10 月 26 日	0	0	11,800	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 インターリスク総研	平成 21 年 10 月 26 日	0	0	8,420	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 インターリスク総研	平成 21 年 10 月 26 日	0	0	18,080	10.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	2,300	8,300	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	4,600	17,400	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社 インターリスク総研	平成 21 年 10 月 26 日	0	0	20,190	14.6
C-37	プロシード十条	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 18 年 9 月 30 日	0	8,300	22,300	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 インターリスク総研	平成 21 年 10 月 26 日	0	0	8,680	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社 インターリスク総研	平成 21 年 10 月 26 日	0	0	10,750	14.2
C-40	プロシード本八幡	前田建設工業株式会社	平成 19 年 1 月 26 日	0	320	9,130	8.7
C-41	プロシード西新井(注6)	前田建設工業株式会社	平成 19 年 10 月 5 日	0	0	40,660	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	前田建設工業株式会社	平成 19 年 10 月 31 日	0	0	3,070	13.8
C-43	プロシード TX 六町	前田建設工業株式会社	平成 19 年 7 月 20 日	0	380	11,980	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 19 年 10 月 1 日	200 (注5)	2,700	35,400	(A) 13.5 (B) 12.0
C-45	プロシード大泉学園	前田建設工業株式会社	平成 19 年 7 月 20 日	620 (注5)	5,150	15,060	9.4
C-46	プロシード千歳烏山	前田建設工業株式会社	平成 19 年 7 月 20 日	0	790	10,520	11.9
C-47	プロシード三鷹	前田建設工業株式会社	平成 19 年 7 月 20 日	0	12,310	27,440	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成 19 年 3 月 22 日	0	0	11,000	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成 19 年 3 月 22 日	0	0	10,410	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	前田建設工業株式会社	平成 19 年 10 月 5 日	0	0	4,830	12.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 19 年 10 月 9 日	0	0	13,200	13.1
C-52	プロシード西川口	前田建設工業株式会社	平成 19 年 7 月 20 日	25 (注5)	8,840	59,370	14.3
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 19 年 10 月 1 日	0	3,500	44,500	18.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 オー・ディー・ピー	平成 19 年 10 月 1 日	0	3,000	24,700	13.8

スターツプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	0	1,300	19,800	19.4
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	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	1.2
G-7	プロシード箱崎宮	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	5,670	11,570	10.4
G-13	プロシード新栄	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	14,010	5.6
G-14	プロシード千代田	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	60	5,870	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	5,070	0.7
G-16	プロシード大濠公園	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	430 (注5)	750	16,700	1.8
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	2,080	10,350	13.0
R-2	プロシード水戸	前田建設工業株式会社	平成19年10月9日	0	0	5,120	9.7
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成20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おります。
- (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おります。
- (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おります。
- (注4) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。
- (注5) 平成22年4月30日（第9期末）において、修繕工事は全て完了しております。
- (注6) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A: アルティア棟、B: オザリア棟、C: 集会所棟、D: 保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しております。
- (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おります。
- (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を記載しております。

取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

- ・平成21年11月1日（第9期中に取得した（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、以上3物件については資産を取得した平成22年12月17日）以降、平成22年4月30日（第9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おりません。
- ・金額は、千円未満を切り捨てています。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おります。
- ・「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれております。
- ・「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ます。）を記載しております。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されておりません。
- ・「修繕費」については、定期的な発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代、契約更新時の更新手数料等が含まれます。

物件番号	C - 1	C - 2	C - 3
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西
(A) 賃貸事業収入	48,544	23,220	29,276
賃貸料収入	44,395	22,949	24,008
その他収入	4,149	271	5,267
(B) 賃貸事業費用	10,740	2,112	7,185
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	2,118	104	1,510
公租公課	4,147	1,402	1,482
水道光熱費	394	-	348
修繕費	971	15	228
定期保守代金	1,103	59	1,183
保険料	260	118	138
仲介手数料及び広告費	696	-	957
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	647	13	935
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,804	21,108	22,091
(D) 減価償却費	6,387	4,321	5,013
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,416	16,787	17,078
(F) 資本的支出	248	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	37,555	21,108	22,091

物件番号	C - 4	C - 5	C - 6
物件名	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江	プロシード船橋宮本
(A) 賃貸事業収入	20,279	28,396	20,918
賃貸料収入	19,228	24,887	18,659
その他収入	1,051	3,509	2,258
(B) 賃貸事業費用	4,414	7,820	6,447
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	955	1,170	883
公租公課	932	2,086	1,909
水道光熱費	585	499	777
修繕費	132	877	933
定期保守代金	1,282	863	696
保険料	142	215	149
仲介手数料及び広告費	-	1,061	460
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	19	646	237
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,865	20,575	14,470
(D) 減価償却費	1,786	2,776	2,643
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,078	17,798	11,827
(F) 資本的支出	-	1,123	19,945
(G) NCF = (C) - (F)	15,865	19,452	5,474

物件番号	C - 7	C - 8	C - 9
物件名	プロシード南葛西	プロシードせんげん台	プロシード行徳
(A) 賃貸事業収入	14,532	15,752	14,323
賃貸料収入	13,847	14,769	13,218
その他収入	684	983	1,105
(B) 賃貸事業費用	6,669	3,703	3,492
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	647	680	637
公租公課	1,164	878	1,179
水道光熱費	310	187	132
修繕費	2,838	400	363
定期保守代金	1,000	619	300
保険料	111	105	87
仲介手数料及び広告費	-	20	10
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	197	412	380
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,862	12,048	10,831
(D) 減価償却費	1,873	1,655	1,227
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,988	10,393	9,603
(F) 資本的支出	37,497	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	29,634	12,048	10,831

物件番号	C - 10	C - 11	C - 12
物件名	プロシード幕張本郷	プロシード南行徳	プロシード幕張本郷 2
(A) 賃貸事業収入	13,890	13,322	11,544
賃貸料収入	12,620	12,657	11,019
その他収入	1,269	665	525
(B) 賃貸事業費用	4,414	3,171	3,167
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	582	609	527
公租公課	1,066	1,189	1,176
水道光熱費	1,127	178	107
修繕費	420	205	469
定期保守代金	296	269	243
保険料	80	92	109
仲介手数料及び広告費	127	60	-
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	347	165	132
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,475	10,151	8,377
(D) 減価償却費	1,498	1,086	1,077
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,977	9,064	7,299
(F) 資本的支出	-	-	111
(G) NCF = (C) - (F)	9,475	10,151	8,265

物件番号	C - 13	C - 14	C - 15
物件名	プロシード東川口	プロシード船堀	プロシード竹ノ塚
(A) 賃貸事業収入	10,416	10,115	9,266
賃貸料収入	9,785	9,140	8,780
その他収入	630	975	485
(B) 賃貸事業費用	2,836	3,342	3,029
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	457	418	422
公租公課	732	416	610
水道光熱費	214	1,438	131
修繕費	172	179	1,035
定期保守代金	556	233	166
保険料	68	45	84
仲介手数料及び広告費	80	20	78
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	154	190	100
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,580	6,773	6,236
(D) 減価償却費	1,028	807	902
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,551	5,965	5,334
(F) 資本的支出	120	628	12,560
(G) NCF = (C) - (F)	7,459	6,144	6,323

物件番号	C - 16	C - 17	C - 18
物件名	プロシードせんげん台 2	プロシード松濤	プロシード参宮橋
(A) 賃貸事業収入	5,360	28,947	14,764
賃貸料収入	5,059	25,890	13,835
その他収入	301	3,057	928
(B) 賃貸事業費用	1,493	6,187	3,438
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	241	1,215	635
公租公課	306	1,041	662
水道光熱費	44	363	141
修繕費	205	738	85
定期保守代金	184	1,178	622
保険料	53	97	41
仲介手数料及び広告費	10	668	549
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	49	518	334
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,867	22,760	11,325
(D) 減価償却費	587	3,470	1,287
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,279	19,290	10,037
(F) 資本的支出	315	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,552	22,760	11,325

物件番号	C - 19	C - 20	C - 21
物件名	プロシード浦安	プロシード新小岩	プロシード八千代緑ヶ丘
(A) 賃貸事業収入	19,913	23,196	18,164
賃貸料収入	18,974	21,833	16,966
その他収入	939	1,363	1,197
(B) 賃貸事業費用	5,011	5,581	5,324
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	944	1,071	816
公租公課	1,874	1,276	2,098
水道光熱費	283	365	193
修繕費	325	737	677
定期保守代金	696	1,126	626
保険料	154	143	125
仲介手数料及び広告費	270	-	198
信託報酬	365	365	365
その他賃貸事業費用	97	495	224
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,902	17,615	12,839
(D) 減価償却費	2,550	1,964	1,783
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,352	15,650	11,055
(F) 資本的支出	672	1,831	110
(G) NCF = (C) - (F)	14,230	15,784	12,728

物件番号	C - 22	C - 23	C - 24
物件名	プロシード八千代緑ヶ丘	プロシード都立大学	プロシード都立大学2
(A) 賃貸事業収入	16,617	23,735	21,495
賃貸料収入	15,934	22,305	21,456
その他収入	682	1,430	39
(B) 賃貸事業費用	4,890	4,329	1,254
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	764	1,061	-
公租公課	1,916	551	678
水道光熱費	102	187	-
修繕費	764	236	-
定期保守代金	581	1,103	72
保険料	111	83	84
仲介手数料及び広告費	10	364	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	274	375	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,726	19,405	20,240
(D) 減価償却費	1,509	2,628	3,695
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,217	16,777	16,544
(F) 資本的支出	221	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,505	19,405	20,240

物件番号	C - 25	C - 26	C - 27
物件名	プロシード本所吾妻橋	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前
(A) 賃貸事業収入	11,322	12,256	13,825
賃貸料収入	11,322	12,192	13,788
その他収入	-	64	37
(B) 賃貸事業費用	828	1,272	1,328
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	349	497	748
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	9	68
定期保守代金	-	288	-
保険料	59	58	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,493	10,983	12,496
(D) 減価償却費	2,534	1,916	2,515
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,959	9,067	9,981
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,493	10,983	12,496

物件番号	C - 28	C - 29	C - 30
物件名	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
(A) 賃貸事業収入	14,835	40,937	19,983
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956
その他収入	105	-	27
(B) 賃貸事業費用	1,348	3,607	1,733
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	857	1,174	870
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	451
定期保守代金	-	-	-
保険料	71	70	86
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	312
その他賃貸事業費用	19	1,962	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,487	37,329	18,250
(D) 減価償却費	2,674	6,158	1,842
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,812	31,171	16,407
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,487	37,329	18,250

物件番号	C - 31	C - 32	C - 33
物件名	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺
(A) 賃貸事業収入	10,988	7,633	23,112
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112
その他収入	26	13	-
(B) 賃貸事業費用	1,221	703	1,730
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	724	248	796
水道光熱費	-	-	-
修繕費	103	105	510
定期保守代金	-	-	-
保険料	68	24	98
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,766	6,929	21,381
(D) 減価償却費	1,812	552	1,994
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,953	6,377	19,386
(F) 資本的支出	1,811	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,955	6,929	21,381

物件番号	C - 34	C - 35	C - 36
物件名	プロシード高円寺南	プロシード蓮根	プロシード大井町
(A) 賃貸事業収入	8,298	9,357	25,386
賃貸料収入	8,298	9,342	25,170
その他収入	-	15	216
(B) 賃貸事業費用	701	890	2,316
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	288	506	1,456
水道光熱費	-	-	-
修繕費	55	3	389
定期保守代金	-	-	25
保険料	32	55	120
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,596	8,466	23,070
(D) 減価償却費	437	1,122	3,694
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,159	7,344	19,375
(F) 資本的支出	345	525	2,516
(G) NCF = (C) - (F)	7,251	7,941	20,553

物件番号	C - 37	C - 38	C - 39
物件名	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子
(A) 賃貸事業収入	16,415	8,646	17,470
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436
その他収入	53	-	34
(B) 賃貸事業費用	1,495	1,310	1,739
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	916	828	1,097
水道光熱費	-	-	-
修繕費	121	116	158
定期保守代金	-	-	84
保険料	100	39	74
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	46	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,919	7,335	15,730
(D) 減価償却費	1,840	1,094	1,807
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,079	6,241	13,922
(F) 資本的支出	1,096	-	712
(G) NCF = (C) - (F)	13,823	7,335	15,018

物件番号	C - 40	C - 41	C - 42
物件名	プロシード本八幡	プロシード西新井	プロシード調布
(A) 賃貸事業収入	11,919	291,499	17,516
賃貸料収入	11,104	277,844	17,088
その他収入	815	13,655	427
(B) 賃貸事業費用	3,511	77,654	5,223
賃借料	-	32,916	1,508
物件管理委託費	516	13,091	799
公租公課	980	4,499	940
水道光熱費	122	5,634	177
修繕費	458	2,687	210
定期保守代金	654	14,200	884
保険料	84	1,808	86
仲介手数料及び広告費	134	1,422	152
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	159	995	63
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,408	213,844	12,292
(D) 減価償却費	3,761	93,147	3,616
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,646	120,697	8,676
(F) 資本的支出	625	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,782	213,844	12,292

物件番号	C - 43	C - 44	C - 45
物件名	プロシード TX 六町	プロシード中河原	プロシード大泉学園
(A) 賃貸事業収入	7,156	44,212	9,943
賃貸料収入	6,739	42,799	8,882
その他収入	416	1,413	1,060
(B) 賃貸事業費用	2,191	7,533	3,331
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	258	1,676	332
公租公課	382	2,298	414
水道光熱費	139	340	194
修繕費	259	121	900
定期保守代金	554	1,855	547
保険料	41	229	47
仲介手数料及び広告費	-	10	377
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	207	651	166
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,964	36,679	6,611
(D) 減価償却費	604	4,413	773
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,360	32,266	5,838
(F) 資本的支出	-	1,706	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,964	34,973	6,611

物件番号	C - 46	C - 47	C - 48
物件名	プロシード千歳烏山	プロシード三鷹	プロシード柏エスト
(A) 賃貸事業収入	11,488	16,241	24,037
賃貸料収入	10,459	16,128	22,909
その他収入	1,028	113	1,127
(B) 賃貸事業費用	2,377	2,246	4,878
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	401	645	639
公租公課	328	822	2,051
水道光熱費	143	-	329
修繕費	53	335	144
定期保守代金	520	-	903
保険料	43	81	110
仲介手数料及び広告費	100	-	178
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	436	13	169
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,110	13,994	19,158
(D) 減価償却費	497	1,055	4,666
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,613	12,939	14,492
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,110	13,994	19,158

物件番号	C - 49	C - 50	C - 51
物件名	プロシード柏ノール	プロシード行徳駅前	プロシード船橋本町
(A) 賃貸事業収入	21,413	12,073	19,217
賃貸料収入	20,175	11,406	18,688
その他収入	1,238	667	528
(B) 賃貸事業費用	5,673	3,112	4,098
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	551	535	509
公租公課	2,194	1,014	1,628
水道光熱費	386	171	152
修繕費	671	2	446
定期保守代金	934	663	637
保険料	115	71	81
仲介手数料及び広告費	236	10	188
信託報酬	350	400	400
その他賃貸事業費用	231	243	53
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,740	8,961	15,119
(D) 減価償却費	5,013	3,381	3,552
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,726	5,580	11,566
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,740	8,961	15,119

物件番号	C - 52	C - 53	C - 54
物件名	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰
(A) 賃貸事業収入	32,831	21,867	14,020
賃貸料収入	28,551	18,718	12,678
その他収入	4,279	3,149	1,341
(B) 賃貸事業費用	9,286	7,463	4,727
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	1,071	740	478
公租公課	1,688	1,613	1,212
水道光熱費	2,143	1,937	259
修繕費	1,182	1,072	735
定期保守代金	1,548	871	858
保険料	159	119	82
仲介手数料及び広告費	622	344	412
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	519	414	338
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,545	14,403	9,292
(D) 減価償却費	3,982	3,898	1,627
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,563	10,504	7,665
(F) 資本的支出	27,326	28,854	238
(G) NCF = (C) - (F)	3,781	14,450	9,054

物件番号	C - 55	C - 56	C - 57
物件名	プロシード相模大塚	プロシード篠崎2	プロシード柏トロワ
(A) 賃貸事業収入	9,519	22,614	13,357
賃貸料収入	8,436	21,652	13,269
その他収入	1,082	962	87
(B) 賃貸事業費用	2,860	2,726	2,717
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	324	607	608
公租公課	294	-	659
水道光熱費	200	-	128
修繕費	474	211	90
定期保守代金	668	-	621
保険料	73	79	87
仲介手数料及び広告費	140	20	252
信託報酬	350	262	263
その他賃貸事業費用	336	1,545	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,658	19,888	10,639
(D) 減価償却費	1,393	5,756	3,559
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,264	14,131	7,079
(F) 資本的支出	1,627	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,030	19,888	10,639

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件番号	G - 1	G - 2	G - 3
物件名	プロシード本通	プロシード環状通東	プロシード琴似
(A) 賃貸事業収入	20,103	11,346	10,843
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814
その他収入	135	-	28
(B) 賃貸事業費用	2,400	1,870	2,232
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	1,735	867	1,058
水道光熱費	-	-	-
修繕費	53	495	681
定期保守代金	25	-	-
保険料	173	94	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	365
その他賃貸事業費用	13	13	36
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,703	9,475	8,611
(D) 減価償却費	3,109	1,885	1,791
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,593	7,590	6,819
(F) 資本的支出	3,810	630	141
(G) NCF = (C) - (F)	13,892	8,845	8,469

物件番号	G - 4	G - 5	G - 6
物件名	プロシード元町	プロシード元町2	プロシード箱崎宮
(A) 賃貸事業収入	8,910	5,325	4,221
賃貸料収入	8,910	5,320	4,187
その他収入	-	4	34
(B) 賃貸事業費用	1,589	1,213	879
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	885	573	439
水道光熱費	-	-	-
修繕費	197	182	-
定期保守代金	-	-	-
保険料	79	44	26
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	27	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,321	4,112	3,342
(D) 減価償却費	1,271	657	762
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,049	3,454	2,579
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,321	4,112	3,342

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件番号	G - 7	G - 8	G - 9
物件名	プロシード箱崎宮	プロシード太閤通	プロシード大橋
(A) 賃貸事業収入	4,043	17,284	9,667
賃貸料収入	3,923	16,215	9,659
その他収入	120	1,069	8
(B) 賃貸事業費用	953	5,373	1,837
賃借料	-	62	-
物件管理委託費	-	747	-
公租公課	418	1,768	1,361
水道光熱費	-	326	-
修繕費	94	359	-
定期保守代金	-	1,041	-
保険料	26	121	90
仲介手数料及び広告費	-	537	-
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	13	44	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,090	11,911	7,830
(D) 減価償却費	663	4,872	1,679
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,426	7,038	6,150
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,090	11,911	7,830

物件番号	G - 10	G - 11	G - 12
物件名	プロシード那珂川	プロシード穂波町	プロシード東大畑
(A) 賃貸事業収入	10,142	8,705	3,429
賃貸料収入	10,142	8,595	3,338
その他収入	-	110	90
(B) 賃貸事業費用	1,291	1,884	1,774
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	414	147
公租公課	812	679	448
水道光熱費	-	74	92
修繕費	6	5	142
定期保守代金	-	273	456
保険料	85	51	27
仲介手数料及び広告費	-	-	45
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	21	19	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,851	6,821	1,654
(D) 減価償却費	1,099	2,511	419
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,751	4,310	1,235
(F) 資本的支出	111	-	126
(G) NCF = (C) - (F)	8,739	6,821	1,528

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件番号	G - 13	G - 14	G - 15
物件名	プロシード新栄	プロシード千代田	プロシード福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	32,268	14,472	17,069
賃貸料収入	29,221	13,885	16,534
その他収入	3,046	587	535
(B) 賃貸事業費用	9,944	5,171	5,309
賃借料	457	698	-
物件管理委託費	1,452	631	779
公租公課	3,675	1,720	2,092
水道光熱費	496	160	184
修繕費	691	256	496
定期保守代金	1,475	894	978
保険料	185	85	100
仲介手数料及び広告費	1,027	276	258
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	83	47	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,323	9,300	11,760
(D) 減価償却費	8,811	3,653	4,748
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,511	5,647	7,011
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,323	9,300	11,760

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	13,742
賃貸料収入	13,143
その他収入	599
(B) 賃貸事業費用	5,845
賃借料	-
物件管理委託費	630
公租公課	1,407
水道光熱費	673
修繕費	843
定期保守代金	825
保険料	71
仲介手数料及び広告費	495
信託報酬	750
その他賃貸事業費用	149
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,897
(D) 減価償却費	2,487
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,409
(F) 資本的支出	136
(G) NCF = (C) - (F)	7,760

スタートプロシード投資法人（8979）平成 22 年 4 月期決算短信

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	5,682	18,142	18,497
賃貸料収入	5,381	17,201	14,923
その他収入	300	941	3,574
(B) 賃貸事業費用	1,945	3,660	3,140
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	249	797	714
公租公課	323	1,068	490
水道光熱費	387	167	154
修繕費	176	1	16
定期保守代金	311	1,072	701
保険料	43	100	74
仲介手数料及び広告費	40	-	-
信託報酬	400	400	262
その他賃貸事業費用	13	52	726
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,737	14,481	15,357
(D) 減価償却費	706	4,800	3,531
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,031	9,680	11,825
(F) 資本的支出	110	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,627	14,481	15,357

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おります。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年8月 至 平成22年10月	29		
プロシード環状通東 (北海道札幌市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年8月 至 平成22年10月	29		
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成22年9月 至 平成22年10月	25		
プロシード松山 (愛媛県松山市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年8月 至 平成22年10月	17		
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	3Fリノベーション工事	自 平成22年6月 至 平成22年8月	16		

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

（ロ）期中に行った資本的支出について

第9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147百万円であり、当期費用に区分された修繕費29百万円と合わせて177百万円の費用を要する工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	完工月	支出総額(百万円)
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外壁防水工事	平成22年3月	37
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	ガスヒーツ交換工事	平成21年12月	27
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	ガスヒーツ交換工事	平成21年12月	25
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	10Fリノベーション工事	平成22年1月	19
プロシード竹ノ塚 (東京都足立区)	外壁防水工事	平成22年4月	11
その他			26
合 計			147

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

（ハ）長期修繕計画のために積み立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：百万円)

営業期間	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日
前期末積立金残高	33	44	91	56	52
当期積立額	130	60	90	25	72
当期積立金取崩額	119	12	124	29	125
次期繰越額	44	91	56	52	0

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

賃貸借状況の概要

平成 22 年 4 月 30 日（第 9 期末）現在の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

（イ）賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 （注 1） （㎡）	賃貸面積 （注 2） （㎡）	総賃貸可能戸数 （注 3） （戸）	賃貸戸数 （注 4） （戸）	年間賃料収入 （注 5） （千円）	敷金等 （注 6） （千円）	マスターリース種別 （注 7）
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,200.13	50	48	81,867	13,550	バス・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	バス・スルー及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,988	5,700	バス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	913.92	9	8	32,256	6,792	バス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,874	10,697	バス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,686.38	1,623.95	32	31	40,177	18,068	バス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,299	4,227	バス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,344.74	43	43	29,076	3,140	バス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	26,064	4,098	バス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	905.70	34	32	24,372	2,810	バス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	798.34	26	25	23,544	4,642	バス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷 2	1,104.84	1,054.62	22	21	20,460	3,256	バス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	648.11	30	30	19,152	1,990	バス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	439.56	24	22	16,944	2,100	バス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,500	2,823	バス・スルー
C-16	プロシードせんげん台 2	695.81	695.81	12	12	10,032	1,281	バス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	809.36	40	36	48,312	2,358	バス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	29,628	1,836	バス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,602.44	21	19	35,104	6,146	バス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,584.96	27	26	41,757	6,228	バス・スルー
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	1,805.76	1,805.76	27	27	34,648	6,536	バス・スルー
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	1,605.12	1,605.12	24	24	31,180	6,044	バス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	723.53	37	33	40,524	2,812	バス・スルー
C-24	プロシード都立大学 2	831.74	831.74	36	36	42,156	2,970	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	691	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,135	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,792	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,267	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	4,625	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,936	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	2,121	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	6,864	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,452	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	2,258	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	4,663	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,551	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22年4月期決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-40	プロシード本八幡	602.39	560.27	25	23	21,228	3,042	バス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,197.25	291	281	529,400	84,179	バス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	33,252	6,916	バス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,215	1,324	バス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,920.41	54	51	76,870	38,144	バス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,315	1,215	バス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	433.89	28	27	20,112	1,440	バス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	バス・スルー
C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,076.52	44	37	39,036	3,046	バス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,323.02	47	45	39,996	3,197	バス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.90	24	23	21,852	1,785	バス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	39,900	4,768	バス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,520.34	104	97	56,712	4,601	バス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,058.70	77	65	36,624	3,041	バス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	837.90	50	49	27,252	2,143	バス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	17,646	1,820	バス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	1,571.30	34	29	45,900	9,253	バス・スルー
C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	980.00	38	35	33,840	2,590	バス・スルー
首都圏主要都市 小計		79,368.96	76,242.38	2,237	2,161	2,397,225	366,199	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,485	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	3,791	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,621	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	864	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	1,157	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮	415.30	415.30	19	19	8,374	344	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮	411.50	411.50	19	19	7,846	231	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,052.97	44	42	32,616	4,706	バス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	2,563	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,730	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	545.56	10	9	14,193	3,010	バス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	6,300	417	バス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,780.40	77	70	57,180	5,326	バス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,492	3,642	バス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,204.54	46	42	31,327	2,661	バス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,003.02	50	44	25,728	1,472	バス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,477.03	541	521	354,573	38,022	
R-1	プロシード松山	695.06	654.56	17	16	9,960	1,793	バス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,193.30	36	35	33,468	4,714	バス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,304.09	36	34	32,326	2,828	バス・スルー
地方主要都市 小計		3,300.23	3,151.95	89	85	75,754	9,335	
ポートフォリオ合計		100,681.16	96,871.36	2,867	2,767	2,827,553	413,557	

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

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「バス・スルー」と記載のある物件はマスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を「バス・スルー及び固定賃料」「固定賃料」と記載のある物

件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積をそれぞれ記載しております。

- (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おります。
- (注4) 「賃貸戸数」には、平成22年4月30日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンド・テナントへの実際の賃貸状況にかかわらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しております。
- (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又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しております。
- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は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）の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しております。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース賃料の形式を記載しております。「パス・スルー」とは、マスターリース会社が信託受託者に対して、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型（マスターリース会社が信託受託者に対して固定金額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）又は「パス・スルー及び固定賃料」型（エンドテナントが支払った賃料等の合計額が予め定められた金額（以下「最低賃料」とおります。）以上の場合には「パス・スルー」型と同様のマスターリース賃料の形式ですが、最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が信託受託者に最低賃料をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）を採用した方が投資効率性が高いと本資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型又は「パス・スルー及び固定賃料」型を採用する場合があります。

(ロ) 稼働率の推移

物件番号	物件名称	稼働率 (%)					
		平成 21 年 11 月	平成 21 年 12 月	平成 22 年 1 月	平成 22 年 2 月	平成 22 年 3 月	平成 22 年 4 月
C-1	プロシード市川	98.16	100.00	98.16	98.16	94.43	96.33
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	94.45	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-4	プロシード三軒茶屋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	89.89
C-5	プロシード瑞江	96.45	92.75	89.20	92.75	100.00	100.00
C-6	プロシード船橋宮本	89.10	89.10	83.15	84.78	96.30	96.30
C-7	プロシード南葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-8	プロシードせんげん台	97.71	97.71	95.39	95.39	100.00	100.00
C-9	プロシード行徳	94.99	94.99	94.99	100.00	100.00	100.00
C-10	プロシード幕張本郷	94.05	100.00	100.00	97.01	97.01	94.05
C-11	プロシード南行徳	96.89	96.89	100.00	100.00	100.00	95.16
C-12	プロシード幕張本郷2	100.00	100.00	95.45	95.45	95.45	95.45
C-13	プロシード東川口	96.76	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-14	プロシード船堀	100.00	95.83	100.00	95.83	100.00	91.67
C-15	プロシード竹ノ塚	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-16	プロシードせんげん台2	100.00	100.00	100.00	90.03	90.03	100.00
C-17	プロシード松濤	95.44	95.46	97.72	90.88	90.88	90.92
C-18	プロシード参宮橋	88.86	88.86	92.53	96.04	96.04	100.00
C-19	プロシード浦安	94.85	94.85	94.85	94.85	89.69	89.69
C-20	プロシード新小岩	100.00	96.72	96.72	100.00	97.29	97.29
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	92.59	88.89	88.89	88.89	100.00	100.00
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	95.83	95.83	95.83	100.00	100.00	100.00
C-23	プロシード都立大学	94.74	100.00	100.00	100.00	94.74	89.47
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件番号	物件名称	稼働率（％）					
		平成21年 11月	平成21年 12月	平成22年 1月	平成22年 2月	平成22年 3月	平成22年 4月
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	100.00	96.50	93.01	96.50	89.51	93.01
C-41	プロシード西新井	97.34	96.79	97.14	98.76	97.64	96.51
C-42	プロシード調布	93.35	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-43	プロシードTX六町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-44	プロシード中河原	100.00	100.00	100.00	100.00	98.58	95.38
C-45	プロシード大泉学園	93.10	96.55	93.10	93.10	96.55	96.55
C-46	プロシード千歳烏山	100.00	100.00	100.00	100.00	96.43	96.43
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	97.83	97.83	97.48	97.83	100.00	84.11
C-49	プロシード柏ノール	95.42	97.82	97.82	93.69	95.56	95.08
C-50	プロシード行徳駅前	95.79	95.79	100.00	100.00	100.00	95.79
C-51	プロシード船橋本町	92.50	92.50	87.53	97.49	100.00	100.00
C-52	プロシード西川口	94.22	94.22	95.18	94.22	95.18	93.26
C-53	プロシード弘明寺	92.32	84.75	84.75	87.26	89.98	84.94
C-54	プロシード鶴ヶ峰	88.00	90.00	88.00	92.00	96.00	98.00
C-55	プロシード相模大塚	86.60	89.41	92.23	96.09	96.09	100.00
C-56	プロシード篠崎2	-	83.50	83.50	80.21	80.21	73.63
C-57	プロシード柏トロワ	-	77.92	77.92	82.79	87.66	85.22
首都圏主要都市 小計		97.09	96.38	96.12	96.84	97.14	96.06
G-1	プロシード本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	プロシード環状通東	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	プロシード琴似	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	プロシード元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	プロシード元町2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	93.50	89.10	89.10	97.80	91.19	95.59
G-9	プロシード大橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	プロシード那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	87.96
G-12	プロシード東大畑	100.00	100.00	100.00	90.04	90.04	100.00
G-13	プロシード新栄	90.04	92.34	91.11	88.25	93.40	90.91
G-14	プロシード千代田	100.00	100.00	100.00	100.00	90.28	100.00
G-15	プロシード福岡高宮	93.68	93.08	91.23	93.12	96.30	91.79
G-16	プロシード大濠公園	85.36	89.10	89.10	90.56	92.28	88.85

スタートプロシード投資法人（8979）平成22年4月期決算短信

物件番号	物件名称	稼働率（％）					
		平成21年 11月	平成21年 12月	平成22年 1月	平成22年 2月	平成22年 3月	平成22年 4月
政令指定都市 小計		97.14	97.31	97.04	97.33	97.33	97.03
R-1	プロシード松山	100.00	93.93	93.93	93.93	100.00	94.17
R-2	プロシード水戸	97.47	100.00	100.00	100.00	94.67	97.51
R-3	プロシード水戸2	-	100.00	100.00	100.00	92.07	94.41
地方主要都市 小計		98.39	98.72	98.72	98.72	94.70	95.51
ポートフォリオ合計		97.12	96.62	96.37	96.99	97.09	96.22

（注1） 本表には、平成21年11月から平成22年4月までの各月の稼働率を記載しております。

（注2） 「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合を小数点第3位を四捨五入して記載しております。

（八）主要なテナントの概要

取得済資産にかかる信託不動産における主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 （注2） （千円）	総賃貸可能面積 （注3） （㎡）	賃貸面積 （注4） （㎡）	稼働率 （注5） （％）	敷金等 （注6） （千円）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産管理業	2,827,553	100,681.16	96,871.36	96.22	413,557

（注1）スタートアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社又はあおぞら信託銀行株式会社から一括して賃借を受けております。

（注2）「年間賃料」には、平成22年4月30日（第9期末）時点における、信託受託者とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転賃借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てた金額を記載しております。

（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。）を記載しております。

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

（ ）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計

（ ）マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

（ ）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、パス・スルー型の賃貸部分の賃貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計

（注5）「稼働率」には、平成22年4月30日（第9期末）現在の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しております。

（注6）「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しております。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。）



平成22年7月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋三丁目3番11号
スタートプロシード投資法人
代表者名 執行役員 平出 和也
(コード番号: 8979)
資産運用会社名
スタートアセットマネジメント投信株式会社
代表者名 代表取締役 平出 和也
問合せ先 管理部長 松田 繁
TEL. 03-6202-0856

平成22年10月期の分配金予想の修正に関するお知らせ

スタートプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成22年6月14日付で公表しました平成22年10月期(第10期:平成22年5月1日~平成22年10月31日)の1口当たり分配金予想を修正しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成22年10月期の1口当たり分配金予想

	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想(A)	円 3,854	円 -
今回修正予想(B)	円 3,214	円 -
増減額(B-A)	円 640	円 -
増減率	% 16.6	% -
(参考)前期実績 (平成22年4月期)	円 3,653	円 -

(注1) 上記「今回修正予想(B)」記載の1口当たり分配金(以下「本予想数値」といいます。)においては、平成22年10月期の期末発行済投資口数が107,977口であることを前提としております。

(注2) 本予想数値は、現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、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、平成22年10月期1口当たり分配金は変動する可能性があります。

(注3) 平成22年10月期1口当たり分配金について、本予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。また、本予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。

2. 分配予想の修正理由

本投資法人は、平成22年7月20日付にて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。)への上場申請が承認されました(本日、別途お知らせしました、「投資証券の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場承認のお知らせ」をご参照ください。)。これに伴って、当該上場に関連する費用が確定し、平成22年6月14日付決算短信記載の平成22年10月期における1口当たり分配金予想に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、予想の修正をお知らせするものです。

なお、当該上場に関連する費用は、当期に限り発生する一過性のものであり、平成23年4月期については、平成22年6月14日付決算短信記載の1口当たり分配金予想に変更はありません。

3. 東京証券取引所への上場申請を行うに至った経緯

本投資法人は、平成 17 年 5 月 2 日に設立され、平成 17 年 11 月 30 日に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。）に上場し、これまでに、平成 18 年 5 月、平成 18 年 11 月、平成 19 年 11 月と合計 3 回の公募増資を実施する等、着実な運用資産規模の拡大・安定した収益の確保を図ってまいりました。平成 17 年 11 月 30 日の JASDAQ 市場への上場時には、主に下記 3 点の理由から上場取引所を選択いたしました。

本投資法人の上場時の総資産が約 80 億円と小規模であったことから、他の J-REIT 銘柄との比較で資産規模の面で相対的優位性に欠けることが懸念され、また、多くの J-REIT 銘柄が公募価格 50 万円で上場する中で、主たる投資家層を個人投資家とする JASDAQ 市場において個人投資家が投資しやすい 20 万円の公募価格で上場することにより戦略的な差別化を図ることができると考えられたこと

平成 17 年の JASDAQ 市場への上場審査時には、本投資法人に続いて上場を検討している J-REIT 銘柄があると見込まれ、JASDAQ 市場第 1 号の銘柄としての存在感の発揮が期待できたこと（結果的には、本書の日付現在、JASDAQ 市場において、本投資法人に後続する投資法人の上場はありません。）

スポンサー企業のスターツコーポレーション株式会社の上場取引所が JASDAQ 市場であったこと

現状の J-REIT 市場においては、昨年 11 月にはリーマン・ショック以降初めてとなる公募増資が行われ、その後も公募増資を再開する動きが続いております。さらに、本年 1 月には、公募投資法人債の発行が再開されております。こうした動きは、J-REIT の資金調達環境改善を示すもので、金融機関の融資姿勢に若干の改善が見られたことや不動産市場安定化ファンドの設立等により金融環境の安定化が図られたことが影響したものとと思われます。また、J-REIT に関連した会計・税制面での制度改正により、投資法人の合従連衡の動きが活発となり、投資法人の合併やスポンサー企業の交代等が実現するなど、J-REIT 市場再生に向けた様々な動きが見られております。

上記の通り、J-REIT 市場において新しい動きが続いている中で、本投資法人としても、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さらに確実なものとするを企図し、主に下記 2 点の理由から、東京証券取引所への上場の申請を行い、本日その承認を受ける運びとなりました。

本投資法人の現在の資産規模は約 420 億円となっておりますが、中長期にわたって、より安定的な運営を行っていくためには、さらなる外部成長（資産規模の拡大）が必要であると考えられ、より幅広い投資家の皆様に投資口を購入して頂ける環境基盤を整備し、より円滑な資金調達を行っていく必要があること

現状、本投資法人については、投資法人の合併・再編につき具体化している案件があるわけではなく、また自らが積極的に押し進める予定もありませんが、将来的に投資主価値の向上に資する案件があれば前向きに対応をしていく必要があることを考えた場合、本投資法人のみが東京証券取引所に上場していないことが、合併・再編において不利に働く可能性があること

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sp-inv.co.jp>