

平成26年4月期 決算短信 (REIT)

平成26年6月13日

不動産投資信託証券発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 東  
 コーディング番号 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 スターツ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26年7月29日 分配金支払開始予定日 平成26年7月16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26年4月期の運用、資産の状況 (平成25年11月1日～平成26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	%
26年4月期	1,926	1.2	816	△3.1	609	△3.7	608	△3.7
25年10月期	1,903	25.3	842	27.5	633	43.9	631	43.8

	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	%	%	%
26年4月期	4,195	2.3	1.2	31.7
25年10月期	4,356	2.8	1.4	33.3

(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	%	%
26年4月期	4,196	608	0	0	100.0	2.3
25年10月期	4,356	631	0	0	100.0	2.4

(注) 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。

(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
26年4月期	51,942	25,926	49.9	178,834
25年10月期	51,981	25,950	49.9	178,994

(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
26年4月期	978	△298	△763	2,377
25年10月期	986	△10,352	9,966	2,461

2. 平成26年10月期の運用状況の予想 (平成26年5月1日～平成26年10月31日) 及び平成27年4月期の運用状況の予想 (平成26年11月1日～平成27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
26年10月期	1,920	△0.3	794	△2.6	583	△4.4	581	△4.4	4,010	0
27年4月期	1,936	0.8	790	△0.6	584	0.2	582	0.2	4,020	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成26年10月期) 4,010円 (平成27年4月期) 4,020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) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年4月期	144,977口	25年10月期	144,977口
② 期末自己投資口数	26年4月期	0口	25年10月期	0口

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

※ 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

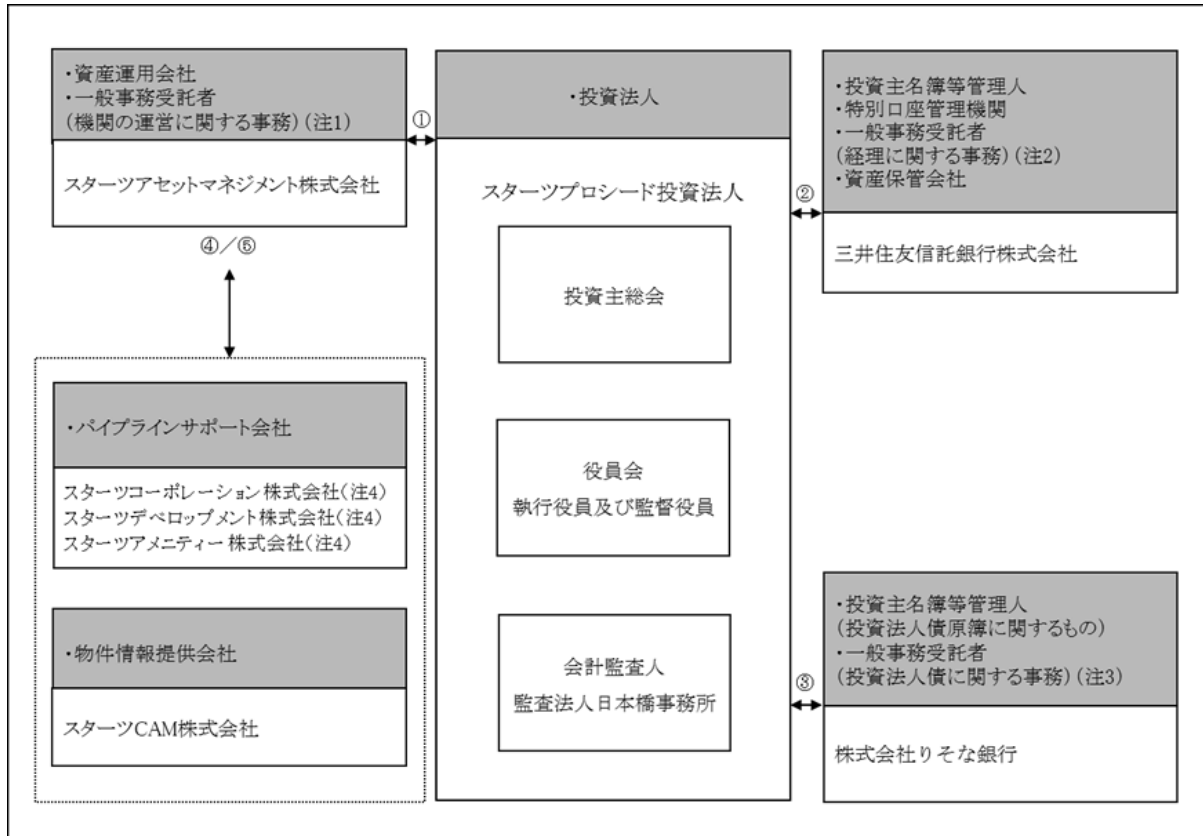
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

運用状況の予想の前提条件については、9ページの「平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）及び平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27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26年6月16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



番号	契約名
①	資産運用委託契約／一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）
②	投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約／一般事務委託契約（経理に関する事務）／資産保管業務委託契約
③	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）に係る事務委託契約
④	パイプラインサポート契約
⑤	物件情報提供契約

(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。以下同じです。  
 (注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。以下同じです。  
 (注3) 投資法人債に関する事務とは、投資法人債にかかる発行事務、発行代理人業務及び投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払を含む支払代理人業務等をいいます。以下同じです。  
 (注4) 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は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	スタートプロシード投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 ／一般事務受託者 (機関の運営に関する事務)	スタートアセットマネジメント株式会社	<p>平成17年5月6日付で資産運用委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、①資産の運用に係る業務、②資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務、及び④その他本投資法人が随時委託する上記①乃至③に関連し又は付随する業務です。</p> <p>さらに平成20年7月1日付で機関運営に係る一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。</p>
一般事務受託者 (経理に関する事務) ／資産保管会社 ／投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	<p>平成17年5月2日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約を、平成21年1月5日付で投資主名簿等管理人委託契約（平成17年5月2日付で締結した名義書換事務委託契約を全面的に改訂したものです。）を、平成21年1月5日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ本投資法人との間で締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資口の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務及び④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。また、特別口座の管理に関する契約に基づき、特別口座の取扱いに関する事務を行います。</p>
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務) ／投資主名簿等管理人 (投資法人債原簿に関するもの)	株式会社りそな銀行	<p>平成21年10月20日付で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）に係る事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務②発行代理人事務③支払代理人事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
パイプラインサポート会社 ／特定関係法人（本資産運用 会社の親会社）	スタートコーポレーション株式 会社	平成21年9月28日付でパイプラインサポート契約 を本資産運用会社との間で締結しています。 本資産運用会社の親会社であり、また、本投資法 人の保有資産の一部の前信託受益者です。
パイプラインサポート会社 ／特定関係法人（本資産運用 会社の利害関係人等のうち、 金融商品取引法施行令第29条 の3第3項第2号の取引を行 い、又は行った法人）	スタートデベロップメント株式 会社	平成17年10月3日付でパイプラインサポート契約 を本資産運用会社との間で締結しています。 本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者で す。
パイプラインサポート会社 ／特定関係法人（本資産運用 会社の利害関係人等のうち、 金融商品取引法施行令第29条 の3第3項第4号の取引を行 い、又は行った法人）	スタートアメニティー株式会社	平成25年4月15日付でパイプラインサポート契約 を本資産運用会社との間で締結しています。 本投資法人の保有資産の借借人です。 本投資法人、本投資法人の保有資産に係る信託不 動産の信託受託者及び本資産運用会社の間でマス ターリース契約を締結しています。
物件情報提供会社	スタートCAM株式会社	平成17年10月3日付で物件情報提供契約を本資産 運用会社との間で締結しています。

## 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26年1月29日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### 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（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）し、それとともなって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いたしました。

本投資法人は、本資産運用会社に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としています。賃貸住宅の投資においては、とりわけ、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、スタートグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口数は144,977口、総資産額は51,942百万円、出資総額は25,318百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、アベノミクスの政策の具現化による下支え効果に加え、消費税増税に伴う駆け込み需要の要因もあって、個人消費や住宅投資が堅調に推移するとともに、企業業績の回復に伴う設備投資の増加や雇用環境の改善が見られる等、緩やかな回復傾向となりました。こうした環境下、本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場においては、平均稼働率が首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏においても向上し、平均月額賃料水準の下げ止まり傾向も見られる等、賃貸住宅市場における底入れの兆しが見え始めました。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を中心とする売買取引は活発な状況が見られ、物件の売買価格も上昇傾向にあります。

(ハ) 運用実績

当期は、運用資産の将来の多様化に向けた取り組みとして、平成26年2月21日に本投資法人にとって初の高齢者向け施設「グループホームたのしい家 大正」（取得価格158百万円）を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は89物件、取得価格の合計は47,994百万円、総賃貸可能面積は124,700.28㎡となりました。

リーシング業務においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な連携の下、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に努め、賃料の引き上げ、礼金收受等収入の増加を図るとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によってポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて96%以上の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は96.5%、期末稼働率は96.1%を達成することができました。

費用の削減については、火災保険料の削減を企図し、従来物件ごとに付保していた火災保険について、契約先の損害保険会社を1社に集約するとともに、保険期間を3年から5年に延長しました。これにより、平成26年10月期以降は5年間にわたり、一期当たり約5百万円の費用削減効果が見込まれます。

(ニ) 資金調達の状況

当期は、平成25年11月25日に返済期限の到来した短期借入金6,200百万円の返済を目的としたリファイナンスを行い、長期借入金3,100百万円（借入期間2年6ヶ月）及び長期借入金3,100百万円（借入期間3年6ヶ月）を調達し、借入期間の分散化と長期化を図ることができました。

この結果、当期末現在における短期借入金は2,393百万円、1年内返済予定の長期借入金は5,975百万円、長期借入金は14,730百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円で、期末有利子負債残高は25,098百万円、期末総資産有利子負債比率は48.3%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1,926百万円、営業利益816百万円、経常利益609百万円、当期純利益608百万円を計上しました。

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4,196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、新興国を中心とした海外経済の下振れや、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動といった懸念材料はあるものの、復調が見込まれる米国経済や底入れが期待される欧州経済に支えられた輸出の拡大、雇用・所得環境の改善による内需の下支え効果によって、今後も緩やかな回復基調が続いていくと思われれます。

不動産流通市場においては、供給面の品薄状態は変わらず、良質物件の取得環境は引き続き厳しい状況が続いていくものと見込まれるため、物件の売買価格は引き続き上昇傾向が継続すると思われれます。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。一方で外部成長の経過のなかで、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ンティィ株式会社、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やかな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

d. 財務戦略

本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、返済期限の分散化を進めるとともに、金利の一部固定化も視野に入れながら、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)

資金の借入（借換）

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せす。詳細については、本投資法人の平成21年11月19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26年5月23日に期限を迎えたタームローンK（株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行、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、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行からの長期借入金1,318百万円）及びタームローンN（株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社香川銀行及び株式会社みずほ銀行からの短期借入金2,393百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローンSの借入を行いました。

	タームローンS (期間1年・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 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26年 5月23日
元本返済期日	平成27年 5月22日
金利 (注)	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.55%
利払期日	平成26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	有担保
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。

(ハ) 運用状況の見通し

平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）及び平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27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26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）及び平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27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26年10月期 (自平成26年 5月 1日 至平成26年10月31日)	平成27年4月期 (自平成26年11月 1日 至平成27年 4月30日)
営業収益	1,920百万円	1,936百万円
営業利益	794百万円	790百万円
経常利益	583百万円	584百万円
当期純利益	581百万円	582百万円
1口当たり分配金	4,010円	4,020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26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）及び平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27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26年10月期:平成26年 5月 1日～平成26年10月31日（184日） 平成27年 4月期:平成26年11月 1日～平成27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89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"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績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。</li> <li>・管理業務費は平成26年10月期に131百万円、平成27年4月期に130百万円を見込んでいます。</li> <li>・修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成26年10月期に56百万円、平成27年4月期に62百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、平成26年10月期に111百万円、平成27年4月期に111百万円を見込んでいます。なお、平成26年2月に取得した「グループホームたのしい家 大正」については、固定資産税、都市計画税の精算額が取得価格に算入されるため、平成26年10月期の営業費用には算入されませんが、平成27年4月期より計上されます。</li> <li>・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成26年10月期に400百万円、平成27年4月期に402百万円を見込んでいます。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、平成26年10月期に252百万円、平成27年4月期に256百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息として平成26年10月期に152百万円、平成27年4月期に148百万円を見込んでいます。</li> <li>・融資関連費用として平成26年10月期に54百万円、平成27年4月期に54百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の借入金残高23,006百万円について、約定返済を見込んで平成26年10月期末は22,956百万円、平成27年4月期末は22,878百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成27年4月期中に返済期限が到来する借入金（4,499百万円）について、全額を借換えることを前提としています。</li> <li>・平成26年10月30日に償還期限が到来する投資法人債2,000百万円については、全額投資法人債の発行もしくは借入等で調達した資金にて返済することを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	・本書の日付現在の発行済投資口数144,977口を前提としており、その後、平成27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"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	・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"> <li>・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,165,534	1,101,081
信託現金及び信託預金	※1 1,295,862	※1 1,276,721
営業未収入金	19,047	22,220
前払費用	99,474	85,835
繰延税金資産	56	46
未収消費税等	23,866	-
その他	1,614	2,917
流動資産合計	2,605,458	2,488,822
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	26,862,639	27,181,098
減価償却累計額	△3,417,807	△3,770,568
信託建物（純額）	※1 23,444,831	※1 23,410,530
信託構築物	932,236	941,605
減価償却累計額	△292,896	△321,110
信託構築物（純額）	※1 639,340	※1 620,494
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△406	△711
信託機械及び装置（純額）	※1 4,970	※1 4,665
信託工具、器具及び備品	174,901	197,541
減価償却累計額	△58,374	△70,221
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 116,527	※1 127,319
信託土地	※1 24,535,366	※1 24,619,676
有形固定資産合計	48,741,035	48,782,685
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	518,534	518,514
長期前払費用	77,848	118,694
その他	6,872	7,508
投資その他の資産合計	613,255	654,717
固定資産合計	49,354,291	49,437,403
繰延資産		
投資法人債発行費	2,907	1,321
投資口交付費	18,660	14,928
繰延資産合計	21,568	16,250
資産合計	51,981,318	51,942,476

(単位：千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	※1 8,593,000	※1 2,393,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,580,014	※1 5,975,335
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
営業未払金	112,049	218,751
未払金	115,933	115,349
未払費用	790	695
未払法人税等	1,607	1,499
未払消費税等	—	5,045
前受金	1,034	883
その他	409	266
流動負債合計	12,404,840	10,710,826
固定負債		
長期借入金	※1 13,056,832	※1 14,730,504
信託預り敷金及び保証金	506,145	510,383
資産除去債務	63,413	63,943
固定負債合計	13,626,391	15,304,831
負債合計	26,031,231	26,015,658
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,318,449	25,318,449
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	631,638	608,368
剰余金合計	631,638	608,368
投資主資本合計	25,950,087	25,926,817
純資産合計	※2 25,950,087	※2 25,926,817
負債純資産合計	51,981,318	51,942,476

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日）	当期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1,903,473	※ 1,926,553
営業収益合計	1,903,473	1,926,553
営業費用		
貸貸事業費用	※ 849,606	※ 873,544
資産運用報酬	134,542	135,072
資産保管手数料	7,527	7,524
一般事務委託手数料	20,776	21,498
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	46,415	70,263
営業費用合計	1,061,268	1,110,302
営業利益	842,205	816,250
営業外収益		
受取利息	212	248
受取保険金	3,391	5,883
未払分配金戻入	1,641	1,582
消費税差額	3,211	-
その他	-	50
営業外収益合計	8,457	7,765
営業外費用		
支払利息	120,848	125,137
投資法人債利息	27,072	26,256
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	3,732	3,732
融資関連費用	60,362	56,953
その他	3,907	540
営業外費用合計	217,509	214,205
経常利益	633,153	609,810
税引前当期純利益	633,153	609,810
法人税、住民税及び事業税	1,650	1,549
法人税等調整額	△39	10
法人税等合計	1,611	1,559
当期純利益	631,541	608,250
前期繰越利益	96	118
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	631,638	608,368

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年5月1日 至 平成25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	18,710,915	439,130	439,130	19,150,045	19,150,045
当期変動額					
新投資口の発行	6,607,534			6,607,534	6,607,534
剰余金の配当		△439,034	△439,034	△439,034	△439,034
当期純利益		631,541	631,541	631,541	631,541
当期変動額合計	6,607,534	192,507	192,507	6,800,041	6,800,041
当期末残高	25,318,449	631,638	631,638	25,950,087	25,950,087

当期(自 平成25年11月1日 至 平成26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	631,638	631,638	25,950,087	25,950,087
当期変動額					
剰余金の配当		△631,519	△631,519	△631,519	△631,519
当期純利益		608,250	608,250	608,250	608,250
当期変動額合計	-	△23,269	△23,269	△23,269	△23,269
当期末残高	25,318,449	608,368	608,368	25,926,817	25,926,817

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)
I 当期末処分利益	631,638,088円	608,368,953円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	631,519,812円 (4,356円)	608,323,492円 (4,196円)
III 次期繰越利益	118,276円	45,461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144,977口の整数倍の最大値となる631,519,812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144,977口の整数倍の最大値となる608,323,492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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日）	当期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	633,153	609,810
減価償却費	389,300	393,126
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	3,732	3,732
受取利息	△212	△248
支払利息	147,920	151,393
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,157	△3,173
前払費用の増減額（△は増加）	△38,042	13,639
未収消費税等の増減額（△は増加）	△23,866	23,866
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,049	5,045
営業未払金の増減額（△は減少）	40,763	△26,145
未払金の増減額（△は減少）	12,307	221
長期前払費用の増減額（△は増加）	△27,978	△40,845
その他	229	△1,065
小計	1,134,686	1,130,943
利息の受取額	212	248
利息の支払額	△147,730	△151,489
法人税等の支払額	△974	△1,658
営業活動によるキャッシュ・フロー	986,194	978,044
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△10,329,418	△301,928
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	145,020	47,919
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,716	△43,680
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△118,842	△616
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,352,957	△298,306
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,393,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△6,200,000
長期借入れによる収入	8,740,000	6,200,000
長期借入金の返済による支出	△7,311,840	△131,007
投資口の発行による収入	6,607,534	-
投資口交付費の支出	△22,392	-
分配金の支払額	△440,041	△632,325
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,966,259	△763,332
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	599,496	△83,594
現金及び現金同等物の期首残高	1,861,900	2,461,397
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,461,397	※ 2,377,802

（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>①投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②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. 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>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>	<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"> <li>a. 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>c. 信託差入敷金及び保証金</li> <li>d. 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。</p>								



(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成25年10月31日)	当 期 (平成26年4月30日)
信託現金及び信託預金	1,295,862	1,276,721
信託建物	23,444,831	23,410,530
信託構築物	639,340	620,494
信託機械及び装置	4,970	4,665
信託工具、器具及び備品	116,527	127,319
信託土地	24,535,366	24,619,676
合計	50,036,898	50,059,407

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成25年10月31日)	当 期 (平成26年4月30日)
短期借入金	8,593,000	2,393,000
1年内返済予定の長期借入金	1,580,014	5,975,335
長期借入金	13,056,832	14,730,504
合計	23,229,847	23,098,840

※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25年10月31日)	当 期 (平成26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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,676,909	1,685,523
共益費	90,815	92,359
駐車場収入	52,386	51,623
付帯収入	2,465	1,869
その他賃貸事業収入	80,897	95,177
不動産賃貸事業収益合計	1,903,473	1,926,553
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	130,314	128,552
修繕費	66,200	77,071
公租公課	84,375	92,124
信託報酬	32,345	32,451
水道光熱費	38,322	42,703
損害保険料	11,864	11,552
減価償却費	389,300	393,126
その他賃貸事業費用	96,884	95,961
不動産賃貸事業費用合計	849,606	873,544
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,053,866	1,053,009

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	144,977口	144,977口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

	前 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)
現金及び預金	1,165,534	1,101,081
信託現金及び信託預金	1,295,862	1,276,721
現金及び現金同等物	2,461,397	2,377,802

（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25年10月31日)	当 期 (平成26年4月30日)
1年内	78,546	78,546
1年超	3,395,113	3,355,840
合計	3,473,659	3,434,386

（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、借入及び投資法人債の発行により、これを行う方針としています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25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）	1,165,534	1,165,534	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,295,862	1,295,862	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	518,534	240,060	△ 278,474
(4) 短期借入金（注4）	8,593,000	8,593,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	1,580,014	1,580,014	-
(6) 1年内償還予定の投資法人債（注4）	2,000,000	2,000,000	-
(7) 長期借入金（注4）	13,056,832	13,056,832	-

スターツプロシード投資法人(8979)平成26年4月期決算短信

平成26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)	1,101,081	1,101,081	-
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,276,721	1,276,721	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	518,514	232,998	△285,516
(4) 短期借入金(注4)	2,393,000	2,393,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	5,975,335	5,975,335	-
(6) 1年内償還予定の投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	-
(7) 長期借入金(注4)	14,730,504	14,730,504	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 短期借入金

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(7) 長期借入金並びに(6) 1年内償還予定の投資法人債

これらは、いずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	506,145	510,383

※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25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	1,165,534	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,295,862	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	100	-	-	518,434

金銭債権の決算日(平成26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	1,101,081	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,276,721	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	518,434

（注4）借入金、投資法人債の決算日（平成25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	8,593,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	1,580,014	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,605,105	3,868,553	4,583,174	-	-

借入金、投資法人債の決算日（平成26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	2,393,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,975,335	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,868,553	6,671,673	4,190,277	-	-

（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25年10月31日)	当 期 (平成26年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	56	46
資産除去債務	23,437	22,015
繰延税金資産小計	23,494	22,062
評価性引当額	△23,437	△22,015
繰延税金資産合計	56	46
繰延税金資産の純額	56	46

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25年10月31日)	当 期 (平成26年4月30日)
法定実効税率	36.96	34.43
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 36.86	△34.35
評価性引当額の増減	3.70	△0.23
その他	△ 3.55	0.41
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.25	0.26

（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において、土地に係る一般定期借地権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。

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62年と見積り、割引率は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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日）	当 期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）
期首残高	-	63,413
有形固定資産の取得に伴う増加額	62,887	-
時の経過による調整額	525	530
期末残高	63,413	63,943

（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25年5月1日 至 平成25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）	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 14.7%	運用資産の 購入先	信託受益権 の購入 （注2）	1,564,000	-	-
						投資法人債 の引受先	投資法人債 利息の支払 （注3）	27,072	1年内償 還予定 の投資 法人債	2,000,000

（注1）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）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。

（注3）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25年11月1日 至 平成26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	8,951,611	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 利息の支払 （注）	26,256	1年内償 還予定 の投資 法人債	2,000,000

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

2. 関連会社等

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）及び当期（自 平成25年11月1日 至 平成26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25年5月1日 至 平成25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	スターツアメンティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注2)	422,000	-	-	
							不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	61,131	営業未払金	87,195
								修繕工事費	148,250		
								保守点検費	69,182		
								広告宣伝費	29,281		
								更新手数料	9,914		
賃料収入等(注3)	396,852	信託預り敷金及び保証金(注3)	90,003								
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツ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4)	187,013	未払金	80,929	
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	367	
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツ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2)	7,554,300	-	-	

(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) 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。

(注3) 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(367,734千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(1,534,538千円)のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額(29,118千円)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(76,500千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(429,644千円)のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額(13,502千円)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4) 資産運用報酬には、個々の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52,471千円が含まれています。

当期（自 平成25年11月1日 至 平成26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	スターツ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	61,360	営業未払金	218,751
							修繕工事費	335,578		
							保守点検費	67,191		
							広告宣伝費	28,723		
							更新手数料	10,683		
賃料収入等(注2)	396,597	信託預り敷金及び保証金(注2)	88,877							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツ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4)	135,941	未払金	81,064
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	316
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツ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3)	158,000	-	-

(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（367,543千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（1,557,551千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（29,053千円）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（75,573千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（434,810千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（13,303千円）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) 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。

(注4) 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869千円が含まれています。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日）及び当期（自 平成25年11月1日 至 平成26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、賃貸マンションを保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	38,712,441	48,741,035
期中増減額（注2）	10,028,594	41,650
期末残高	48,741,035	48,782,685
期末時価（注3）	48,030,400	49,451,300

（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、（C-58）プロシード篠崎タワー他11物件の取得（10,339,211千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（389,300千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（G-23）グループホームたのしい家 大正の取得（176,268千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（393,126千円）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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)
1口当たり純資産額	178,994円	178,834円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,356円	4,195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25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)	当 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)
当期純利益（千円）	631,541	608,250
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）	631,541	608,250
期中平均投資口数（口）	144,977	144,977

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口数の増減

当期の発行済投資口数の増減はありません。なお、当期までにおける発行済投資口数及び出資総額の異動は、以下のとおりです。

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

(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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

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26年4月30日付で津組圭介が監査役を退任し、平成26年5月1日付で加藤保治が監査役に就任しました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第16期 (平成25年10月31日現在)		第17期 (平成26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	37,902,827	72.9	37,851,770	72.9
		政令指定都市	9,950,884	19.1	10,054,586	19.4
		地方主要都市	887,324	1.7	876,329	1.7
小計			48,741,035	93.8	48,782,685	93.9
預金・その他の資産			3,240,282	6.2	3,159,790	6.1
資産総額計			51,981,318	100.0	51,942,476	100.0

	第16期 (平成25年10月31日現在)		第17期 (平成26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)	26,031,231	50.1	26,015,658	50.1
純資産総額(注3)	25,950,087	49.9	25,926,817	49.9

(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26年4月30日（第17期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	2.2	1,055,065	1,160,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.3	600,408	732,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.4	635,410	665,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.2	599,940	497,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.3	639,732	701,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.9	456,207	451,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.6	341,019	264,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.5	272,420	279,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.7	357,370	303,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.6	292,365	255,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.6	306,009	299,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.5	228,451	232,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.4	203,472	183,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.5	243,827	213,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.4	177,695	202,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2	96,428	96,300
	C-17	プロシード松溝	937,400	2.0	914,315	816,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.0	496,041	420,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.9	489,207	441,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	1.0	494,316	519,000

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	0.8	416,383	374,000	
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.7	369,665	338,000	
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.6	773,166	693,000	
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.6	755,128	719,000	
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.7	327,040	381,000	
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.0	473,597	421,000	
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.9	460,306	453,000	
	C-28	プロシード両国	443,900	0.9	444,830	474,000	
	C-29	プロシード三田	1,537,200	3.2	1,489,978	1,489,000	
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.3	701,302	619,000	
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.7	367,351	328,000	
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.5	267,281	231,000	
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.5	799,818	731,000	
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.6	318,564	224,000	
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.6	340,785	240,000	
	C-36	プロシード大井町	944,000	2.0	1,026,750	889,000	
	C-37	プロシード十条	533,000	1.1	586,858	518,000	
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.5	275,890	182,000	
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.3	688,336	616,000	
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.6	292,417	288,000	
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	10.8	4,312,905	6,220,000	
	C-42	プロシード調布	460,500	1.0	445,482	494,000	
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.3	186,278	154,000	
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.4	1,190,811	1,123,000	
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.6	295,956	251,000	
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.6	338,461	273,000	
	C-47	プロシード三鷹	477,200	1.0	550,660	495,000	
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.5	729,083	634,000	
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.4	682,293	568,000	
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.7	315,231	332,000	
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.1	535,653	543,000	
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.8	967,846	698,000	
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.2	619,009	534,000	
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.7	384,747	329,000	
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.5	245,975	188,000	
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.9	905,452	1,030,000	
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.1	540,369	587,000	
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	3.3	1,683,543	1,790,000	
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.9	441,569	462,000	
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.7	351,533	340,000	
	C-61	プロシード市川南	687,000	1.4	732,764	758,000	
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	1.0	536,249	524,000	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.5	784,725	756,000	
			小計	37,316,600	77.8	37,851,770	38,019,300
	政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	0.8	372,302	487,000
		G-2	プロシード環状通東	233,700	0.5	242,964	290,000
		G-3	プロシード琴似	204,900	0.4	215,689	242,000
		G-4	プロシード元町	148,700	0.3	139,629	212,000

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	0.2	82,973	120,000	
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.2	84,960	91,500	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.2	81,376	80,600	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.8	356,753	413,000	
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.4	225,542	228,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3	159,936	229,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.6	254,380	214,000	
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	60,981	39,300	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.7	742,364	810,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.6	293,408	319,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.9	445,765	423,000	
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.9	472,736	335,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	2.1	1,068,211	1,120,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	1.0	528,785	547,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.5	235,331	242,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	4.0	2,035,451	2,090,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.8	936,950	950,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.6	842,345	830,000	
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.3	175,744	161,000	
	小計			9,799,000	20.4	10,054,586	10,473,400
	地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.2	108,299	90,600
		R-2	プロシード水戸	383,700	0.8	360,819	408,000
		R-3	プロシード水戸2	416,900	0.9	407,210	460,000
小計			878,500	1.8	876,329	958,600	
ポートフォリオ 合計			47,994,100	100.0	48,782,685	49,451,300	

(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26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(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F・ B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)

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 南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市 千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川 区幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄 三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川 区幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東 一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀 五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二 丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台 西五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤 二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木 三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見 一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島 二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市 緑ヶ丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市 緑ヶ丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲 一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町 一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形 四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台 三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・ B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前 一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード两国	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)

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 西新井柴町一丁目	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	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区 東保木間一丁目	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	平成1年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区 上祖師谷二丁目	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市 行徳駅前二丁目	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成1年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区 中里一丁目	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区 鶴ヶ峰二丁目	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F・ B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区 篠崎町七丁目	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区 篠崎町七丁目	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	東京都板橋区徳丸一丁目	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	東京都大田区南雪谷一丁目	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	千葉県市川市市川南一丁目	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	千葉県市川市塩焼二丁目	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	神奈川県藤沢市鶴沼石上二丁目	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	平成13年 3月30日	25(20)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市 中村区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市 千種区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区金山三丁目	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 昭和区車田町二丁目	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	愛知県豊田市神明町三丁目	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	大阪府大阪市西区北堀江一丁目	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	大阪府大阪市北区西天満三丁目	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栄町通三丁目	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平尾三丁目	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	平成19年 2月28日	1(0) (注11)



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 （㎡）			
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市樟味 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					64,873.58	143,414.58	-	-	3,559 (820)

- (注1) 「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。
- (注2) 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
- (注3) (C-1)プロシード市川の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数点以下の記載がありません。
- (注4) (C-29)プロシード三田の土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、153,427分の150,057です。
- (注5) (C-41)プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のそれぞれについて記載しています。
- (注6) (C-44)プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のそれぞれについて記載しています。
- (注7) (C-55)プロシード相模大塚の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。
- (注8) (C-56)プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407です。
- (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部分の割合は、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（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) (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。

(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26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26年4月30日（第17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	1,160,000	879,000	1,190,000	5.9	1,160,000	5.6	6.2
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	732,000	403,000	742,000	5.5	732,000	5.2	5.7
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	665,000	434,000	668,000	5.4	665,000	5.1	5.6

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-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	497,000	457,000	509,000	5.1	497,000	4.8	5.3
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	701,000	639,000	707,000	5.6	701,000	5.3	5.8
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	451,000	315,000	449,000	6.2	451,000	5.9	6.5
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	264,000	311,000	265,000	6.1	264,000	5.8	6.3
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	279,000	205,000	271,000	7.0	279,000	6.7	7.3
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	303,000	254,000	308,000	6.1	303,000	5.8	6.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	255,000	207,000	257,000	6.4	255,000	6.1	6.7
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	299,000	215,000	301,000	6.0	299,000	5.7	6.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	232,000	245,000	229,000	6.2	232,000	5.9	6.3
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	183,000	218,000	183,000	6.3	183,000	6.0	6.4
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	213,000	171,000	215,000	5.4	212,000	5.1	5.5
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	202,000	220,000	203,000	5.9	202,000	5.7	6.0
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	96,300	110,000	97,800	7.0	96,300	6.7	7.3
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	816,000	441,000	823,000	5.1	816,000	4.8	5.3
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	420,000	341,000	422,000	5.2	420,000	4.9	5.4
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	441,000	400,000	438,000	6.3	442,000	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	519,000	415,000	521,000	5.6	519,000	5.3	5.7
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	株式会社 アセットリサーチ	374,000	553,000	377,000	6.4	373,000	6.1	6.5
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	338,000	515,000	336,000	6.4	338,000	6.1	6.5
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	693,000	390,000	704,000	5.0	693,000	4.7	5.2
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	719,000	532,000	718,000	5.2	719,000	4.9	5.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	381,000	229,000	341,000	5.3	381,000	5.0	5.5
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	421,000	275,000	422,000	4.9	421,000	4.6	5.0
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	453,000	395,000	456,000	5.1	452,000	4.9	5.2
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	474,000	270,000	478,000	5.3	474,000	5.0	5.5
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,489,000	798,000	1,502,000	4.8	1,483,000	4.6	4.9

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	619,000	393,000	620,000	5.1	619,000	4.8	5.2
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	328,000	227,000	329,000	5.4	327,000	5.1	5.5
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	231,000	122,000	207,000	5.5	231,000	5.2	5.7
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	731,000	400,000	658,000	5.1	729,000	4.8	5.2
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	224,000	137,000	223,000	5.2	224,000	4.9	5.3
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	240,000	192,000	242,000	5.4	239,000	5.1	5.5
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	889,000	589,000	898,000	5.1	887,000	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	518,000	317,000	519,000	5.4	518,000	5.1	5.5
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	182,000	169,000	184,000	5.9	181,000	5.6	6.0
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	616,000	287,000	626,000	5.2	612,000	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	288,000	219,000	291,000	5.6	288,000	5.3	5.9
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,220,000	3,890,000	6,280,000 (注4)	5.5 (注4)	6,220,000	5.2	5.7
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	494,000	421,000	509,000	5.2	494,000	4.9	5.5
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	154,000	142,000	155,000	5.9	154,000	5.7	6.0
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,123,000	970,000	1,129,000	5.5	1,121,000	5.3	5.6
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	251,000	217,000	250,000	5.4	251,000	5.1	5.5
C-46	プロシード千歳鳥山	株式会社 立地評価研究所	273,000	195,000	274,000	5.4	272,000	5.2	5.5
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	495,000	355,000	486,000	5.4	497,000	5.1	5.5
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	634,000	401,000	642,000	5.5	626,000	5.3	5.7
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	568,000	372,000	575,000	5.5	560,000	5.3	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	332,000	332,000	335,000	5.1	330,000	4.8	5.2
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	543,000	278,000	546,000	5.3	541,000	5.0	5.4
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	698,000	384,000	701,000	5.7	697,000	5.5	5.8
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	534,000	383,000	535,000	5.7	534,000	5.5	5.8
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	329,000	213,000	328,000	5.9	329,000	5.7	6.0
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	188,000	207,000	188,000	6.1	188,000	5.9	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-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,030,000	753,000	1,040,000	5.0	1,030,000	4.7	5.1
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	587,000	373,000	594,000	5.5	580,000	5.3	5.7
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	1,790,000	1,300,000	1,820,000	5.3	1,790,000	5.0	5.7
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	462,000	332,000	464,000	5.1	461,000	4.9	5.2
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	340,000	271,000	342,000	5.3	339,000	5.1	5.4
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	758,000	756,000	759,000	5.4	758,000	5.2	5.5
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	524,000	339,000	527,000	5.4	522,000	5.2	5.5
C-63	プロシード藤沢鵜沼	株式会社 立地評価研究所	756,000	665,000	758,000	5.6	755,000	5.4	5.7
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	487,000	378,000	440,000	6.4	487,000	6.1	6.7
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	290,000	219,000	273,000	6.1	290,000	5.8	6.4
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	242,000	244,000	238,000	6.4	242,000	6.1	6.7
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	212,000	163,000	196,000	6.2	212,000	5.9	6.5
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	120,000	108,000	120,000	6.4	120,000	6.1	6.7
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	91,500	66,000	91,400	7.1	91,500	6.6	7.3
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	80,600	68,100	80,500	7.1	80,600	6.6	7.3
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	413,000	318,000	409,000	5.9	413,000	5.6	6.2
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	228,000	255,000	230,000	6.3	225,000	6.1	6.5
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	229,000	196,000	231,000	6.8	226,000	6.6	7.0
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	214,000	211,000	219,000	5.7	214,000	5.4	6.0
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	39,300	63,600	39,400	6.8	39,300	6.5	6.9
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	810,000	630,000	814,000	5.8	810,000	5.5	6.1
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	319,000	287,000	323,000	5.8	319,000	5.5	6.1
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	423,000	311,000	426,000	5.9	420,000	5.6	6.1
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	335,000	246,000	339,000	5.7	331,000	5.5	5.9
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	749,000	1,120,000	5.5	1,120,000	5.2	5.8
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	547,000	490,000	553,000	5.5	547,000	5.2	5.8

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-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	242,000	297,000	244,000	6.1	242,000	5.8	6.4
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,090,000	1,230,000	2,120,000	5.2	2,060,000	5.0	5.4
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	950,000	577,000	962,000	5.2	938,000	5.0	5.4
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	830,000	564,000	839,000	5.5	821,000	5.3	5.7
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	161,000	133,000	163,000	6.6	159,000	6.4	6.8
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	90,600	94,500	92,200	7.3	88,900	7.1	7.5
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	408,000	303,000	405,000	6.4	409,000	6.2	6.5
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	460,000	357,000	459,000	6.4	461,000	6.2	6.5
合計			49,451,300	35,996,200	49,593,300	-	49,332,600	-	-

(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する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。）による価格を標準とし、直接還元法（一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。）による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り（所謂「キャップレート」）」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についても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。

(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

スターツプロシード投資法人(8979)平成26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-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	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	23,175	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
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	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	プロシード松溝	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	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	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21年10月26日	0	0	11,800	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

スターツプロシード投資法人(8979)平成26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-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	10.0
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21年10月26日	0	0	20,190	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21年10月26日	0	0	8,680	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21年10月26日	0	0	10,750	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
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

スターツプロシード投資法人（8979）平成26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-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
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	5.0
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	5.5
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	4.0
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	5.1
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	6.5
G-6	プロシード箱崎宮II	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	8.0
G-7	プロシード箱崎宮I	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	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
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
(ポートフォリオ PML)							3.4 (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、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) プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注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。
- (注8) (ポートフォリオPML) については、(G-23) グループホームたのしい家 大正を除く88物件のPMLを記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・平成25年11月1日（第17期中に取得した（G-23）グループホームたのしい家 大正については資産を取得した平成26年2月21日）以降、平成26年4月30日（第17期末）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード 市川	プロシード 東陽町	プロシード 葛西	プロシード 三軒茶屋	プロシード 瑞江
(A) 賃貸事業収入	44,942	23,020	27,257	15,065	26,260
賃貸料収入	41,237	22,949	24,530	13,892	23,673
その他収入	3,704	70	2,727	1,172	2,587
(B) 賃貸事業費用	9,315	2,123	7,018	7,610	10,855
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,990	106	1,509	688	1,112
公租公課	2,643	1,295	1,373	886	1,957
水道光熱費	483	-	432	556	623
修繕費	1,005	141	822	3,690	4,749
定期保守代金	959	59	1,189	1,012	789
保険料	236	113	127	132	199
仲介手数料及び広告費	1,022	-	1,121	-	322
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	575	6	41	278	702
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	35,627	20,897	20,238	7,454	15,404
(D) 減価償却費	6,758	4,347	5,158	2,336	3,228
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	28,868	16,549	15,079	5,118	12,175
(F) 資本的支出	3,075	550	-	33,587	47,415
(G) NCF=(C)-(F)	32,551	20,346	20,238	△ 26,133	△ 32,010

スタートプロシード投資法人(8979)平成26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	21,193	11,265	14,399	12,781	12,799
賃貸料収入	19,716	11,071	13,981	11,834	11,703
その他収入	1,476	194	418	946	1,095
(B) 賃貸事業費用	6,055	5,073	4,020	4,125	3,845
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	929	519	642	569	543
公租公課	1,185	1,099	810	773	662
水道光熱費	951	390	228	162	1,081
修繕費	1,167	1,284	767	1,286	457
定期保守代金	639	694	619	300	264
保険料	138	98	88	78	72
仲介手数料及び広告費	509	526	324	194	214
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	134	61	139	360	182
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,137	6,192	10,378	8,655	8,954
(D) 減価償却費	3,796	2,454	1,865	2,047	1,641
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,341	3,737	8,512	6,608	7,312
(F) 資本的支出	444	4,481	978	161	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,693	1,711	9,400	8,493	8,954

(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	11,963	10,170	9,629	9,351	9,170
賃貸料収入	11,364	9,932	9,061	8,226	8,660
その他収入	599	238	567	1,124	510
(B) 賃貸事業費用	5,396	2,593	3,189	5,328	2,133
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	541	479	420	384	415
公租公課	752	720	677	392	573
水道光熱費	156	138	252	1,664	167
修繕費	2,789	410	566	1,822	202
定期保守代金	316	285	547	273	166
保険料	80	101	59	42	77
仲介手数料及び広告費	185	10	122	179	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	175	47	143	169	130
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,566	7,577	6,440	4,023	7,037
(D) 減価償却費	1,268	1,397	1,190	835	1,190
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,298	6,179	5,249	3,187	5,847
(F) 資本的支出	20,604	122	1,882	17,085	1,172
(G) NCF = (C) - (F)	△ 14,037	7,454	4,557	△ 13,062	5,864

スタートプロシード投資法人(8979)平成26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	4,911	27,007	14,524	18,464	20,321
賃貸料収入	4,696	25,276	13,191	18,032	19,648
その他収入	215	1,730	1,333	432	672
(B) 賃貸事業費用	1,989	6,280	3,514	3,976	5,494
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	224	1,201	613	872	952
公租公課	275	1,019	641	1,154	1,184
水道光熱費	53	436	164	380	490
修繕費	702	874	255	197	1,261
定期保守代金	184	1,189	693	742	933
保険料	47	84	38	133	125
仲介手数料及び広告費	96	784	571	-	-
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	6	325	170	129	181
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,922	20,726	11,010	14,487	14,827
(D) 減価償却費	835	3,473	1,290	3,210	2,150
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,086	17,252	9,720	11,277	12,677
(F) 資本的支出	598	-	-	2,071	2,208
(G) NCF = (C) - (F)	2,323	20,726	11,010	12,416	12,618

(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	16,677	14,554	22,015	21,533	11,322
賃貸料収入	15,967	14,032	20,571	21,456	11,322
その他収入	710	521	1,443	77	-
(B) 賃貸事業費用	3,858	3,274	5,061	1,589	1,127
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	768	673	956	-	-
公租公課	1,368	1,253	877	1,045	592
水道光熱費	209	135	218	-	-
修繕費	528	164	386	-	75
定期保守代金	317	290	1,025	60	-
保険料	115	102	72	82	57
仲介手数料及び広告費	83	130	914	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	103	159	245	1	1
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,819	11,279	16,954	19,943	10,194
(D) 減価償却費	2,336	2,022	2,638	3,701	2,534
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,483	9,257	14,315	16,241	7,660
(F) 資本的支出	1,236	1,061	-	504	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,582	10,218	16,954	19,439	10,194

スタートプロシード投資法人(8979)平成26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	12,227	13,852	14,831	40,937	20,038
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	35	64	101	0	82
(B) 賃貸事業費用	1,242	1,277	1,273	4,649	2,634
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	464	702	803	1,875	806
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	31	81	-	142	1,412
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	56	91	68	68	97
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	1	1	1	2,163	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,984	12,574	13,558	36,288	17,403
(D) 減価償却費	1,952	2,554	2,691	6,158	2,551
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,032	10,019	10,866	30,130	14,851
(F) 資本的支出	-	2,224	-	-	20,917
(G) NCF = (C) - (F)	10,984	10,349	13,558	36,288	△ 3,513

(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	7,625	23,112	8,298	9,359
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	5	-	-	17
(B) 賃貸事業費用	1,153	622	1,869	765	2,828
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	679	232	748	270	471
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	77	43	685	137	1,970
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	78	28	116	39	67
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	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,808	7,002	21,242	7,532	6,531
(D) 減価償却費	2,150	1,341	3,059	949	1,981
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,657	5,660	18,183	6,583	4,549
(F) 資本的支出	115	-	415	884	17,002
(G) NCF = (C) - (F)	9,692	7,002	20,827	6,648	△ 10,471

スタートプロシード投資法人(8979)平成26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	25,176	16,447	8,962	17,476	11,486
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,783
その他収入	6	85	316	40	702
(B) 賃貸事業費用	2,443	1,836	1,135	1,324	3,052
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	510
公租公課	1,340	851	513	710	614
水道光熱費	-	-	-	-	141
修繕費	645	518	257	123	315
定期保守代金	-	-	-	84	704
保険料	139	115	47	88	101
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	90
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	6	39	6	6	175
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,733	14,610	7,826	16,152	8,434
(D) 減価償却費	4,810	2,631	1,535	2,121	3,834
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,923	11,979	6,291	14,030	4,599
(F) 資本的支出	19,146	2,931	100	-	837
(G) NCF = (C) - (F)	3,587	11,678	7,726	16,152	7,596

(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	294,939	16,493	6,886	41,891	10,138
賃貸料収入	281,240	15,863	6,511	40,269	9,032
その他収入	13,699	629	374	1,622	1,106
(B) 賃貸事業費用	99,893	3,065	2,363	8,928	2,580
賃借料	33,360	-	-	-	-
物件管理委託費	13,207	730	248	1,558	338
公租公課	16,656	860	373	2,191	388
水道光熱費	8,601	182	203	491	178
修繕費	6,616	60	691	1,130	154
定期保守代金	16,298	552	302	2,233	513
保険料	2,071	112	53	221	54
仲介手数料及び広告費	2,472	39	20	392	359
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	209	126	120	358	244
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	195,046	13,428	4,523	32,963	7,557
(D) 減価償却費	93,339	3,616	1,008	5,527	947
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	101,706	9,811	3,514	27,435	6,610
(F) 資本的支出	4,408	-	678	1,256	100
(G) NCF = (C) - (F)	190,637	13,428	3,844	31,706	7,456

スタートプロシード投資法人（8979）平成26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	9,879	16,318	23,101	20,324	11,675
賃貸料収入	8,725	16,128	22,241	19,208	10,955
その他収入	1,154	190	859	1,116	719
(B) 賃貸事業費用	6,146	2,451	4,185	5,927	3,311
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	336	645	617	523	513
公租公課	306	796	1,214	1,376	595
水道光熱費	154	-	419	440	199
修繕費	3,641	502	296	858	200
定期保守代金	589	-	903	934	699
保険料	49	103	133	138	119
仲介手数料及び広告費	523	-	97	1,066	399
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	195	54	152	238	183
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,733	13,867	18,915	14,397	8,363
(D) 減価償却費	710	2,474	4,667	5,013	3,388
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,022	11,392	14,248	9,383	4,975
(F) 資本的支出	27,506	126	184	-	525
(G) NCF = (C) - (F)	△ 23,773	13,741	18,731	14,397	7,838

（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	19,295	31,500	22,960	13,707	9,161
賃貸料収入	18,365	27,396	19,762	12,672	8,445
その他収入	929	4,104	3,198	1,034	716
(B) 賃貸事業費用	3,506	10,766	7,883	4,148	3,447
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	508	987	768	466	321
公租公課	991	1,569	992	744	545
水道光熱費	192	2,460	2,397	351	292
修繕費	278	2,026	930	389	1,020
定期保守代金	599	2,000	1,024	711	428
保険料	102	175	165	122	106
仲介手数料及び広告費	255	852	831	766	102
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	178	344	423	246	279
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,788	20,733	15,077	9,559	5,714
(D) 減価償却費	3,552	4,922	4,909	2,289	1,598
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,235	15,811	10,167	7,270	4,116
(F) 資本的支出	-	1,326	761	2,273	115
(G) NCF = (C) - (F)	15,788	19,407	14,315	7,286	5,599

(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	32,778	21,248	86,188	17,109	13,604
賃貸料収入	29,392	20,312	81,079	16,250	12,007
その他収入	3,386	935	5,108	858	1,597
(B) 賃貸事業費用	7,785	4,270	22,887	3,066	4,415
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	833	945	2,255	444	354
公租公課	1,511	1,116	-	-	-
水道光熱費	1,637	185	901	231	1,282
修繕費	701	250	1,498	377	1,111
定期保守代金	-	751	-	1,201	513
保険料	85	95	570	79	75
仲介手数料及び広告費	404	268	383	230	458
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,263	307	11,051	225	305
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,993	16,977	63,300	14,042	9,189
(D) 減価償却費	8,984	5,604	25,153	2,782	1,382
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,009	11,372	38,147	11,260	7,806
(F) 資本的支出	-	-	-	-	1,146
(G) NCF=(C)-(F)	24,993	16,977	63,300	14,042	8,042

(単位：千円)

物件番号	C-61	C-62	C-63
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 藤沢鶴沼
(A) 賃貸事業収入	30,826	18,119	33,272
賃貸料収入	29,164	16,773	30,125
その他収入	1,662	1,346	3,146
(B) 賃貸事業費用	6,964	3,475	9,918
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	784	494	1,417
公租公課	734	414	-
水道光熱費	1,352	185	2,618
修繕費	1,651	748	1,667
定期保守代金	1,182	656	2,525
保険料	186	99	236
仲介手数料及び広告費	341	320	579
信託報酬	315	315	315
その他賃貸事業費用	415	241	556
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,862	14,644	23,354
(D) 減価償却費	2,902	2,853	5,966
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,959	11,790	17,387
(F) 資本的支出	999	1,186	157
(G) NCF=(C)-(F)	22,862	13,458	23,196



スタートプロシード投資法人(8979)平成26年4月期決算短信

(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	10,834	8,910	5,323
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	139	-	20	-	2
(B) 賃貸事業費用	3,194	1,529	1,623	1,375	3,781
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,596	800	977	814	523
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	825	116	73	85	2,813
定期保守代金	210	120	120	-	-
保険料	155	87	85	69	38
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	1	5	5
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,913	9,816	9,211	7,534	1,541
(D) 減価償却費	3,281	2,152	1,836	1,320	675
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,631	7,663	7,375	6,214	866
(F) 資本的支出	592	267	168	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	16,320	9,548	9,043	7,534	1,541

(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	16,989	9,668	10,153
賃貸料収入	4,187	3,923	16,147	9,659	10,142
その他収入	34	10	842	8	11
(B) 賃貸事業費用	853	686	5,664	1,412	1,757
賃借料	-	-	62	-	-
物件管理委託費	-	-	750	-	-
公租公課	269	257	1,074	846	749
水道光熱費	-	-	309	-	-
修繕費	155	-	1,693	118	386
定期保守代金	-	-	979	-	180
保険料	23	23	113	81	73
仲介手数料及び広告費	-	-	314	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	6	6	1	1	3
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	3,368	3,246	11,325	8,255	8,396
(D) 減価償却費	812	713	4,881	1,840	1,480
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,555	2,532	6,444	6,415	6,915
(F) 資本的支出	-	-	1,806	-	6,641
(G) NCF=(C)-(F)	3,368	3,246	9,519	8,255	1,754

スタートプロシード投資法人（8979）平成26年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	8,171	2,748	32,385	13,909	17,394
賃貸料収入	7,948	2,541	29,418	13,446	16,950
その他収入	222	207	2,966	463	444
(B) 賃貸事業費用	2,005	1,622	9,819	4,319	4,865
賃借料	-	-	101	360	-
物件管理委託費	379	120	1,439	611	802
公租公課	582	276	2,125	991	1,219
水道光熱費	86	91	553	204	214
修繕費	198	120	1,958	507	839
定期保守代金	240	456	1,469	802	966
保険料	46	23	226	106	92
仲介手数料及び広告費	105	127	1,420	306	215
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1	6	122	29	115
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,165	1,126	22,565	9,589	12,529
(D) 減価償却費	2,511	529	8,829	3,653	4,796
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,654	596	13,736	5,936	7,732
(F) 資本的支出	-	693	583	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,165	433	21,982	9,589	12,529

（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	14,037	44,990	21,570	11,632	73,517
賃貸料収入	13,362	42,373	20,787	10,667	70,414
その他収入	674	2,616	783	964	3,102
(B) 賃貸事業費用	5,797	10,550	4,687	2,636	14,899
賃借料	-	570	-	-	-
物件管理委託費	635	1,575	759	397	2,657
公租公課	874	1,400	725	388	2,073
水道光熱費	792	823	398	371	2,294
修繕費	1,151	2,459	743	212	1,425
定期保守代金	798	1,915	1,095	807	3,162
保険料	81	266	148	93	325
仲介手数料及び広告費	569	1,092	441	47	2,441
信託報酬	750	315	315	315	315
その他賃貸事業費用	145	131	60	2	205
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,239	34,440	16,883	8,996	58,618
(D) 減価償却費	2,627	10,370	5,765	2,621	12,423
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,611	24,069	11,118	6,374	46,194
(F) 資本的支出	890	115	-	173	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,348	34,324	16,883	8,822	58,618

スタートプロシード投資法人（8979）平成26年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-21	G-22	G-23
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
(A) 賃貸事業収入	33,895	31,660	3,000
賃貸料収入	31,944	29,020	3,000
その他収入	1,951	2,640	-
(B) 賃貸事業費用	6,903	6,136	181
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	1,214	1,109	60
公租公課	899	893	-
水道光熱費	756	536	-
修繕費	811	897	-
定期保守代金	1,192	1,155	-
保険料	140	123	11
仲介手数料及び広告費	1,542	1,143	-
信託報酬	275	275	106
その他賃貸事業費用	70	1	4
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,992	25,524	2,818
(D) 減価償却費	5,567	5,283	524
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,424	20,241	2,293
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,992	25,524	2,818

（単位：千円）

物件番号	R-1	R-2	R-3
物件名	プロシード 松山	プロシード 水戸	プロシード 水戸2
(A) 賃貸事業収入	5,328	17,703	20,298
賃貸料収入	5,091	16,876	17,949
その他収入	236	827	2,349
(B) 賃貸事業費用	1,806	3,892	4,064
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	232	793	895
公租公課	299	884	895
水道光熱費	353	180	254
修繕費	83	336	200
定期保守代金	311	1,019	941
保険料	36	114	86
仲介手数料及び広告費	82	129	183
信託報酬	400	400	350
その他賃貸事業費用	6	33	257
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,521	13,810	16,233
(D) 減価償却費	889	4,800	5,304
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,632	9,010	10,928
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,521	13,810	16,233

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
プロシード中河原 (東京都府中市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 7月 至 平成26年10月	63,000	—	—
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26年 7月 至 平成26年10月	33,264	—	—
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	外装リフレッシュ・オートロック交換工事	自 平成26年 7月 至 平成26年10月	32,368	—	—
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 7月 至 平成26年10月	30,672	—	—

(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17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258,507千円であり、当期費用に区分された修繕費77,071千円と合わせて335,578千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)
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 4月	37,380
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26年 1月 至 平成26年 3月	33,279
プロシード千歳烏山 (東京都世田谷区)	外装リフレッシュ・エントランスリノベーション工事	自 平成25年12月 至 平成26年 4月	27,065
プロシード南行徳 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 1月 至 平成26年 4月	20,361
プロシード大井町 (東京都品川区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成26年 1月 至 平成26年 2月	18,999
プロシード船堀 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 1月 至 平成26年 4月	17,085
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成25年12月 至 平成26年 1月	17,047
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 1月 至 平成26年 4月	17,002
プロシード那珂川 (福岡県筑紫郡那珂川町)	オートロック交換工事	自 平成25年11月 至 平成25年12月	5,774
その他			64,509
合 計			258,507

(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、以下のとおり積立えています。

(単位：千円)

営業期間	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	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
当期首積立金残高	104,128	76,733	99,107	17,857	222,898
当期積立額	106,061	43,374	53,687	222,785	37,817
当期積立金取崩額	133,456	21,000	134,936	17,745	69,951
次期繰越額	76,733	99,107	17,857	222,898	190,764

(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26年4月30日(第17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	3,104.28	50	47	76,687	10,935	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,668	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	801.55	9	8	26,184	4,185	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,929.26	28	26	46,986	9,831	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,639.03	33	32	40,621	16,945	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	985.52	16	15	23,184	2,896	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,218.32	43	39	25,464	2,012	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	23,616	3,061	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	963.00	34	34	24,012	2,155	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	805.86	26	25	22,374	3,725	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	19,632	2,564	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	17,172	1,364	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	16,128	2,272	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	641.02	12	11	9,108	1,077	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	890.22	40	40	50,928	3,825	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	487.88	26	24	25,980	2,083	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,469.45	21	17	30,936	5,393	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,520.05	27	25	36,876	4,590	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	30,729	4,526	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	1,605.12	1,404.48	24	21	25,092	4,690	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	723.52	37	34	38,796	3,065	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	3,082	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,259	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,124	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,259	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,256	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	4,189	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,839	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,587	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	6,042	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,295	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,615	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	3,799	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,323	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	581.33	25	24	21,396	2,218	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,277.13	294	281	534,977	106,230	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	712.75	26	24	30,144	5,722	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	12,927	1,249	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,919.45	54	51	74,594	37,476	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	18,792	1,399	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	401.75	28	25	17,041	1,479	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	1,183.53	44	41	40,500	3,479	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,276.53	47	43	37,848	3,664	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,272	1,738	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	37,428	3,577	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,598.84	104	102	55,152	3,384	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,199.00	77	74	40,848	3,159	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	26,304	1,660	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	720.36	29	28	16,416	1,636	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	1,993.67	35	33	57,821	12,367	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	39,794	5,550	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,014.07	88	86	159,468	24,488	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	759.12	35	34	32,100	2,886	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	566.34	35	33	23,778	2,318	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,611.82	66	65	55,690	5,395	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	861.00	45	41	32,460	2,984	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,885.76	25	23	56,400	20,765	パス・スルー
			小計	90,702.38	86,806.27	2,536	2,451	2,718,635	423,815
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	3,358	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	3,728	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	1,659	固定賃料
	G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	781	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	924	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮II	415.30	415.30	19	19	8,374	236	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮I	411.50	411.50	19	19	7,846	67	固定賃料
	G-8	プロシード大閘通	1,101.56	1,101.56	44	44	32,736	4,142	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,628	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,761	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,372	2,198	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	258.21	9	8	4,944	422	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,833.19	77	72	58,092	4,963	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	892.08	30	29	26,496	3,119	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,253.61	46	44	31,915	3,381	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,009.31	50	45	25,416	1,263	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,599.73	94	90	81,492	11,779	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,151.00	48	46	38,520	4,951	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	20,598	2,144	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,789.05	106	98	134,598	12,925	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,775.89	56	56	65,592	5,436	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,565.83	61	60	58,307	4,742	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
		小計	30,697.67	29,755.97	934	905	765,816	77,611	
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,284	1,354	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,344	4,774	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,336.34	36	35	33,006	2,828	パス・スルー
		小計	3,300.23	3,255.23	89	88	77,634	8,957	
		ポートフォリオ 合計	124,700.28	119,817.47	3,559	3,444	3,562,086	510,383	

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

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転賃部分の転賃面積の合計と「固定賃料」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賃している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転賃状況にかかわらず、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賃している戸数と、「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25年 11月	平成25年 12月	平成26年 1月	平成26年 2月	平成26年 3月	平成26年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	90.8	96.2	96.2	94.3	95.3	93.4
	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	98.3	94.8	94.8	96.2	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	78.8	78.8	78.8	78.8	78.6	78.6
	C-5	プロシード瑞江	89.4	89.4	92.9	89.4	96.5	92.9
	C-6	プロシード船橋宮本	90.3	94.8	94.8	94.8	97.2	97.2
	C-7	プロシード南葛西	82.8	82.8	81.8	88.6	94.3	94.3
	C-8	プロシードせんげん台	95.4	97.7	100.0	100.0	88.3	90.6
	C-9	プロシード行徳	90.0	95.0	95.0	95.0	90.0	95.0
	C-10	プロシード幕張本郷	100.0	97.2	97.0	94.1	100.0	100.0
	C-11	プロシード南行徳	92.1	88.3	93.2	93.2	96.1	96.1
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	90.9	90.9	90.9	95.5	95.5
	C-13	プロシード東川口	100.0	100.0	96.8	93.5	100.0	96.8
	C-14	プロシード船堀	91.7	91.7	95.8	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	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	92.1	92.1	84.3	92.1
	C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	95.5	90.9	100.0	100.0
	C-18	プロシード参宮橋	96.3	96.3	92.7	92.7	96.4	92.4
	C-19	プロシード浦安	95.9	95.9	95.9	95.9	91.7	82.2
	C-20	プロシード新小岩	97.1	97.1	97.1	97.1	93.3	93.3
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	96.3	96.3	96.3	96.3	96.3	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	91.7	91.7	91.7	91.7	91.7	87.5
	C-23	プロシード都立大学	94.7	94.7	94.7	92.1	94.7	89.5
	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
	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



地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)						
			平成25年 11月	平成25年 12月	平成26年 1月	平成26年 2月	平成26年 3月	平成26年 4月	
首都圏 主要都市	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-40	プロシード本八幡	96.5	96.5	100.0	96.5	100.0	96.5	
	C-41	プロシード西新井	95.7	95.0	97.5	99.1	96.5	95.7	
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	100.0	96.6	96.6	93.2	
	C-43	プロシードTX六町	95.0	100.0	100.0	94.9	100.0	100.0	
	C-44	プロシード中河原	97.1	97.1	97.1	100.0	98.6	95.3	
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	96.6	96.6	93.1	100.0	100.0	
	C-46	プロシード千歳烏山	92.9	92.9	92.9	96.4	89.3	89.3	
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-48	プロシード柏エスト	100.0	100.0	100.0	100.0	97.8	92.5	
	C-49	プロシード柏ノール	90.6	88.4	92.7	95.6	100.0	91.7	
	C-50	プロシード行徳駅前	91.4	91.4	95.7	100.0	100.0	100.0	
	C-51	プロシード船橋本町	100.0	97.5	97.5	95.0	100.0	100.0	
	C-52	プロシード西川口	98.1	98.1	99.0	98.1	98.1	98.1	
	C-53	プロシード弘明寺	93.7	94.9	96.2	93.7	93.5	96.2	
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	88.0	88.0	88.0	90.0	98.0	94.0	
	C-55	プロシード相模大塚	93.6	93.3	93.3	93.3	100.0	97.2	
	C-56	プロシード篠崎2	93.8	90.5	90.5	95.3	92.0	93.4	
	C-57	プロシード柏トロワ	97.6	97.6	100.0	95.1	97.6	97.6	
	C-58	プロシード篠崎タワー	96.8	96.8	96.2	95.0	95.3	98.0	
	C-59	プロシード東武練馬	97.3	94.7	100.0	100.0	100.0	97.3	
	C-60	プロシード雪谷	88.7	88.7	100.0	100.0	97.1	94.3	
	C-61	プロシード市川南	100.0	98.9	97.1	94.1	97.7	98.5	
	C-62	プロシード市川妙典	93.3	95.6	97.8	97.8	100.0	91.1	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	97.0	97.0	96.9	97.0	100.0	94.0	
			小計	95.7	95.7	96.5	96.7	96.7	95.7
	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	100.0	95.6	93.4	93.4	97.8	100.0	
G-9		プロシード大橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-10		プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-11		プロシード穂波町	100.0	93.4	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-12		プロシード東大畑	76.6	89.6	90.0	100.0	100.0	87.1	
G-13		プロシード新栄	95.9	90.7	89.7	89.9	96.1	93.6	
G-14		プロシード千代田	100.0	96.7	96.7	96.7	93.2	96.7	
G-15		プロシード福岡高宮	95.7	100.0	98.1	100.0	98.1	95.5	
G-16		プロシード大濠公園	94.7	96.4	93.0	96.5	89.4	89.4	
G-17		プロシード金山	98.3	95.9	97.1	98.2	95.5	95.1	
G-18		プロシード吹上	100.0	98.0	98.0	98.0	96.0	95.5	
G-19		プロシード豊田	100.0	100.0	96.8	96.7	100.0	100.0	
G-20		プロシード北堀江	96.7	96.3	94.3	96.0	92.8	91.4	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			平成25年 11月	平成25年 12月	平成26年 1月	平成26年 2月	平成26年 3月	平成26年 4月
政令 指定都市	G-21	プロシード西天満	97.8	93.0	93.0	98.5	97.0	100.0
	G-22	プロシード神戸元町	96.9	96.9	92.2	93.7	98.4	98.4
	G-23	グループホームたのしい家 大正	-	-	-	100.0	100.0	100.0
小計			98.2	97.2	96.5	97.6	97.2	96.9
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	94.3	88.5	94.2	94.2	100.0	100.0
	R-2	プロシード水戸	97.5	94.9	97.5	100.0	97.5	100.0
	R-3	プロシード水戸2	97.7	97.7	100.0	100.0	100.0	96.7
小計			96.9	94.7	97.8	98.8	99.1	98.6
ポートフォリオ 合計			96.4	96.0	96.6	97.0	96.9	96.1

（注）本表には、平成25年11月から平成26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26年4月30日（第17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	3,562,086	124,700.28	119,817.47	96.1	510,383

（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貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てて記載しています。

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

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

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

（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「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「パス・スルー」型のエンドテナントへの転貸部分の賃貸面積の合計と「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（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「（イ）賃貸借状況の概要」をご参照下さい。）。