

# 平成25年4月期 決算短信(REIT)

平成25年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 スタートプロシード投資法人  
 コー ド 番 号 8979  
 代 表 者 執行役員 平出 和也  
 資 産 運 用 会 社 名 スタートアセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 代表取締役 平出 和也  
 問 合 せ 先 責 任 者 管理部長 松田 繁 TEL(03)6202-0856(代表)  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年7月29日  
 分配金支払開始予定日 平成25年7月16日  
 決算補足説明資料作成の有無  有 ・ 無  
 決算説明会開催の有無  有 ・ 無 (アナリスト及び機関投資家向け)

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成25年4月期の運用、資産の状況(平成24年11月1日～平成25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	%
25年 4月期	1,519	(1.1)	660	(△2.1)	440	(1.7)	439	(1.7)
24年10月期	1,502	(△1.6)	674	(△2.2)	432	(4.0)	431	(4.1)

	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	%	%	%
25年 4月期	4,066	2.3	1.1	29.0
24年10月期	3,997	2.3	1.0	28.8

### (2)分配状況

	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年 4月期	4,066	439	0	0	100.0	2.3
24年10月期	3,998	431	0	0	100.0	2.3

(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
25年 4月期	41,124	19,150	46.6	177,353
24年10月期	41,319	19,142	46.3	177,284

### (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
25年 4月期	672	△147	△564	1,861
24年10月期	744	△51	△916	1,901

## 2. 平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)及び平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
25年10月期	1,895 (24.8)	841 (27.4)	624 (41.9)	623 (42.0)	4,300	0
26年 4月期	1,911 (0.8)	820 (△2.4)	602 (△3.5)	601 (△3.5)	4,150	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 (平成25年10月期) 4,300円 (平成26年 4月期) 4,150円

3. その他

(1)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2)発行済投資口数

- |                       |          |          |           |          |
|-----------------------|----------|----------|-----------|----------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成25年4月期 | 107,977口 | 平成24年10月期 | 107,977口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成25年4月期 | 0口       | 平成24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、22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、8ページの「平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)及び平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26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25年6月17日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人が資産の運用を委託するスターツアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、平成25年4月15日にスターツグループの1社で本投資法人のプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社との間で「パイプラインサポート契約」を締結しました。

上記を除き、最近の有価証券報告書(平成25年1月28日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成25年1月28日提出)及び有価証券届出書(平成25年4月15日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円(750口)にて設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了(登録番号関東財務局長 第37号)、平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行(21,600口)を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所(現株式会社大阪証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「東京証券取引所」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)し、それにともなって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、スターツグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口数は107,977口、総資産額は41,124百万円、出資総額は18,710百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、前半においては欧州債務問題の長期化、中国・アメリカ・新興国の経済の減速等の影響で輸出が減少し、また復興関連需要の一巡等を受けて個人消費、設備投資ともに弱含みに推移したことにより、全体として足踏みが続く状況となりましたが、昨年12月の政権交代後、アベノミクスといわれる経済政策への期待感から、株価の回復・円安基調への転換等明るい兆しも見えてきたと考えます。

J-REIT市場については、良好な資金調達環境下、公募増資・新規上場による活発な物件取得や日本銀行による資産買入におけるREIT向け投資枠の積み増しが行われたこと等を背景に、市場環境の大幅な回復の動きが見られ、東証REIT指数は、平成24年10月31日に、終値ベースで1,052.81ポイントであったものが、本年3月27日には1,700ポイント台を回復し、それ以降も1,500ポイント以上の高い水準で推移しました。

賃貸住宅市場については、高級賃貸マンションにおける外国人需要は未だ回復していないものの、日本人の需要により稼働率が回復する傾向が見られるなど、底堅い需要が顕在化してきており、全体としては首都圏を中心に比較的安定した需給状態の下で、賃料水準は下げ幅が縮小し、ほぼ横ばいに近い状況まで回復しています。また、不動産売買市場における賃貸マンションの価格は、J-REITや不動産ファンド等の購入姿勢が活発化するなかで、新規供給が限定的なこともあって、首都圏及び政令指定都市で上昇傾向が見られました。

(ハ) 運用実績

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。

リーシング業務においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツ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るとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によってポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて96%以上の高い水準で推移し、期中平均稼働率は97.3%と前期の96.7%を上回る実績となりました。

収益向上策としては、プロシード西新井において、施設の有効活用、地域貢献の観点から集会所棟の一部を認可保育園に変更し、安定賃料の増収を実現しました。また、継続的に行っている各種賃貸事業費用の見直しを細部にわたって実施し、更なる経費の圧縮に努めました。さらに、物件価値の維持及び向上を目指して12物件で大規模修繕工事を実施しました。

(ニ) 資金調達の状況

当期は、平成24年11月22日に返済期限の到来した長期借入金6,200百万円の返済を目的として、当該借入金の調達金融機関に加え、新たに金融機関2行を招聘してリファイナンスを行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は6,200百万円、1年内返済予定の長期借入金は7,368百万円、長期借入金は5,840百万円、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21,408百万円、期末総資産有利子負債比率は52.1%となりました。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,519百万円、営業利益660百万円、経常利益440百万円、当期純利益439百万円を計上しました。

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4,066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、金融政策や各種経済対策の効果から、円高是正による輸出の増加や公共投資の増加が期待される半面、設備投資の減少傾向、家計所得の伸び悩み等、懸念材料を今なお抱えており、目先の国内部門における本格回復の動きは必ずしも強いものとはいえないと考えます。日本経済が所得と支出の好循環を伴う自律的な回復局面に向かうためには、輸出の持続的増加に加え、経済成長戦略の着実かつ効果的な実行が不可欠と考えます。

b.外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社と、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツ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ツ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ツ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。

c.内部成長戦略

当期に引き続き、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社との緊密な連携を基盤に、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細やかな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。また、スターツアメニティー株式会社は、スターツピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を同社に再委託しており、今後も同様の体制を継続する予定です。本体制を採用することで、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図り、稼働率の上昇を目指します。

d.財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成25年4月15日及び平成25年4月22日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成25年5月1日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は25,318,449,000円、発行済投資口数は144,977口となっております。

なお、新投資口の詳細につきましては、後記(重要な後発事象に関する注記)をご参照下さい。

(参考情報)

A.資産の取得

平成25年5月1日付で以下の特定資産(信託受益権)を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得価格 (千円)(注)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	スターツコーポレーション株式会社	1,564,000
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	スターツアメニティー株式会社	422,000
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	スターツデベロップメント株式会社	323,000
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	スターツデベロップメント株式会社	687,000
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	スターツデベロップメント株式会社	498,000
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	スターツデベロップメント株式会社	729,000
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	スターツデベロップメント株式会社	1,022,000
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	スターツデベロップメント株式会社	499,000
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	スターツデベロップメント株式会社	219,000
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市	スターツデベロップメント株式会社	1,917,300
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市	スターツデベロップメント株式会社	880,000
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市	スターツデベロップメント株式会社	780,000
合 計				9,540,300

(注) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等を含んでいません。

B.資金の借入(新規借入)

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」(その後の変更及び貸付人の追加を含みます。以下、「本融資基本合意書」といいます。詳細につきましては、本投資法人の平成21年11月18日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照下さい。)に基づき、新たな特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下のとおりタームローンK、L、Mの借入を行いました。

	タームローンK (期間1年1ヶ月・変動金利)	タームローンL (期間2年7ヶ月・変動金利)	タームローンM (期間3年7ヶ月・変動金利)
借 入 先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 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 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 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 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 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 株式会社武蔵野銀行
借 入 金 額	1,318,000 千円	1,318,000 千円	1,318,000 千円
借 入 日	平成25年5月1日	平成25年5月1日	平成25年5月1日
元本返済期日	平成26年5月23日	平成27年11月24日	平成28年11月24日

金利 (注)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.55%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.92%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+1.05%
利払期日	平成25年5月31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	平成25年5月31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	平成25年5月31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	期限一括返済	平成25年5月31日を初回とし、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日(各当該日が営業日でない場合は前営業日)に2,196,667円並びに元本返済期日に1,225,739,986円を返済
担保の有無	有担保	有担保	有担保
保証の有無	無保証	無保証	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。

C.資金の借入(借換)

本投資法人は、本融資基本合意書に基づき、平成25年5月24日に期限を迎えたタームローンE(株式会社香川銀行からの長期借入金480,833千円)及びタームローンF(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及び株式会社香川銀行からの長期借入金6,700,000千円)の返済に充当するために以下のとおりタームローンN、O、Pの借入を行いました。

	タームローンN (期間1年・変動金利)	タームローンO (期間2年6ヶ月・変動金利)	タームローンP (期間3年6ヶ月・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行
借入金額	2,393,000千円	2,393,000千円	2,393,000千円
借入日	平成25年5月24日	平成25年5月24日	平成25年5月24日
元本返済期日	平成26年5月23日	平成27年11月24日	平成28年11月24日
金利 (注)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.55%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.92%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+1.05%
利払期日	平成25年5月31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	平成25年5月31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	平成25年5月31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	期限一括返済	平成25年5月31日を初回とし、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日(各当該日が営業日でない場合は前営業日)に3,988,334円並びに元本返済期日に2,225,489,972円を返済
担保の有無	有担保	有担保	有担保
保証の有無	無保証	無保証	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25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)及び平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26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25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)及び平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26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25年10月期 (自平成25年 5月 1日 至平成25年10月31日)	平成26年4月期 (自平成25年11月 1日 至平成26年 4月30日)
営業収益	1,895百万円	1,911百万円
営業利益	841百万円	820百万円
経常利益	624百万円	602百万円
当期純利益	623百万円	601百万円
1口当たり分配金	4,300円	4,150円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

平成25年10月期(平成25年5月1日～平成25年10月31日)及び平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26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25年10月期:平成25年 5月1日～平成25年10月31日 (184日) 平成26年 4月期:平成25年11月1日～平成26年 4月30日 (181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が平成25年4月30日時点で保有している76物件に平成25年5月1日取得の12物件を加えた88物件を前提としています。当該取得完了後平成26年4月期末までに新規物件の取得、既存物件の売却等がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
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25年10月期に131百万円、平成26年4月期に131百万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25年10月期に60百万円、平成26年4月期に60百万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、定期的な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25年10月期に86百万円、平成26年4月期に93百万円を見込んでいます。</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25年10月期に380百万円、平成26年4月期に381百万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25年10月期に216百万円、平成26年4月期に241百万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25年10月期に153百万円、平成26年4月期に151百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として平成25年10月期に62百万円、平成26年4月期に61百万円を見込んでいます。</li> <li>本投資口公募増資関連費用については、繰越資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としています。</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23,339百万円について、約定返済を見込んで平成25年10月期末は23,229百万円、平成26年4月期末は23,098百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成26年4月期中に返済期限が到来する借入金(6,200百万円)について、全額を借換えることを前提としています。</li> <li>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26年4月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>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26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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
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24年10月31日)	当 期 (平成25年4月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		846,267	786,274
信託現金及び信託預金	※1	1,055,090	1,075,626
営業未収入金		17,173	16,890
前払費用		68,471	61,432
繰延税金資産		16	17
その他		304	874
流動資産合計		1,987,323	1,941,115
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		20,722,680	20,844,411
減価償却累計額		△ 2,797,812	△ 3,067,663
信託建物(純額)	※1	17,924,868	17,776,748
信託構築物		808,869	809,025
減価償却累計額		△ 240,700	△ 264,880
信託構築物(純額)	※1	568,169	544,144
信託機械及び装置		-	5,376
減価償却累計額		-	△ 101
信託機械及び装置(純額)	※1	-	5,274
信託工具、器具及び備品		122,683	147,849
減価償却累計額		△ 38,946	△ 47,538
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	83,736	100,310
信託土地	※1	20,285,963	20,285,963
有形固定資産合計		38,862,738	38,712,441
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		400,329	400,329
長期前払費用		47,519	49,870
その他		5,599	6,235
投資その他の資産合計		463,448	466,435
固定資産合計		39,326,187	39,178,876
繰延資産			
投資法人債発行費		6,080	4,494
繰延資産合計		6,080	4,494
資産合計		41,319,590	41,124,486

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

		(単位:千円)	
		前 期	当 期
		(平成24年10月31日)	(平成25年4月30日)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	※1	6,200,000	6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	7,375,294	7,368,627
営業未払金		77,290	45,697
未払金		101,837	104,633
未払費用		43,608	600
未払法人税等		896	931
未払消費税等		2,142	2,049
前受金		824	881
その他		57	117
流動負債合計		13,801,952	13,723,539
固定負債			
長期借入金	※1	5,965,256	5,840,060
投資法人債		2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金		409,703	410,840
固定負債合計		8,374,960	8,250,901
負債合計		22,176,912	21,974,440
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		18,710,915	18,710,915
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		431,763	439,130
剰余金合計		431,763	439,130
投資主資本合計		19,142,678	19,150,045
純資産合計	※2	19,142,678	19,150,045
負債純資産合計		41,319,590	41,124,486

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※	1,502,477	1,519,235
営業収益合計		1,502,477	1,519,235
営業費用			
貸貸事業費用	※	648,799	675,148
資産運用報酬		108,137	110,870
資産保管手数料		7,033	7,028
一般事務委託手数料		18,935	19,992
役員報酬		2,400	2,400
その他営業費用		42,194	43,300
営業費用合計		827,501	858,741
営業利益		674,976	660,493
営業外収益			
受取利息		193	184
受取保険金		2,740	2,303
未払分配金戻入		2,045	2,183
営業外収益合計		4,979	4,671
営業外費用			
支払利息		131,242	113,593
投資法人債利息		27,965	27,209
投資法人債発行費償却		1,586	1,586
融資関連費用		65,845	61,105
その他		20,715	21,643
営業外費用合計		247,355	225,138
経常利益		432,600	440,027
税引前当期純利益		432,600	440,027
法人税、住民税及び事業税		935	969
法人税等調整額		1	△ 1
法人税等合計		936	967
当期純利益		431,663	439,059
前期繰越利益		99	71
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		431,763	439,130

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	18,710,915	18,710,915
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	※ 18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	414,947	431,763
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	431,763	439,130
剰余金合計		
当期首残高	414,947	431,763
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	431,763	439,130
投資主資本合計		
当期首残高	19,125,862	19,142,678
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	19,142,678	19,150,045
純資産合計		
当期首残高	19,125,862	19,142,678
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	19,142,678	19,150,045

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
I 当期末処分利益	431,763,169円	439,130,756円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	431,692,046円 (3,998円)	439,034,482円 (4,066円)
III 次期繰越利益	71,123円	96,274円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる431,692,046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107,977口の整数倍の最大値となる439,034,482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24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25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	432,600	440,027
減価償却費	299,608	302,725
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 193	△ 184
支払利息	159,207	140,802
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 955	283
前払費用の増減額(△は増加)	27,839	7,039
未払消費税等の増減額(△は減少)	6	△ 93
営業未払金の増減額(△は減少)	18,567	△ 7,615
未払金の増減額(△は減少)	4,687	3,749
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 33,226	△ 2,350
その他	△ 24	△ 452
小計	909,702	885,515
利息の受取額	193	184
利息の支払額	△ 163,935	△ 183,811
法人税等の支払額	△ 997	△ 933
営業活動によるキャッシュ・フロー	744,964	700,955
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	△ 55,525	△ 176,405
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,626	51,632
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 31,781	△ 50,495
投資その他の資産の増減額(△は増加)	9,434	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 51,245	△ 175,904
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	6,200,000
短期借入金の返済による支出	-	△ 6,200,000
長期借入れによる収入	6,200,000	-
長期借入金の返済による支出	△ 6,700,798	△ 131,863
分配金の支払額	△ 415,932	△ 432,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 916,731	△ 564,508
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 223,013	△ 39,457
現金及び現金同等物の期首残高	2,124,371	1,901,358
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,901,358	1,861,900

(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。 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 6～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<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。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、 信託構築物、 信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、 信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
信託現金及び信託預金	1,055,090	1,075,626
信託建物	17,924,868	17,776,748
信託構築物	568,169	544,144
信託機械及び装置	-	5,274
信託工具、器具及び備品	83,736	100,310
信託土地	20,285,963	20,285,963
合計	39,917,829	39,788,068

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
短期借入金	6,200,000	6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	7,375,294	7,368,627
長期借入金	5,965,256	5,840,060
合計	19,540,551	19,408,688

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25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24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,337,818	1,341,327
共益費	63,400	63,978
駐車場収入	42,410	41,381
付帯収入	2,542	2,119
その他賃貸事業収入	56,306	70,428
不動産賃貸事業収益合計	1,502,477	1,519,235
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	103,042	101,623
修繕費	42,824	59,223
公租公課	78,788	78,850
信託報酬	28,685	28,685
水道光熱費	25,706	28,904
損害保険料	8,953	9,451
減価償却費	299,608	302,725
その他賃貸事業費用	61,190	65,684
不動産賃貸事業費用合計	648,799	675,148
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	853,678	844,086



(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24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25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	107,977口	107,977口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
現金及び預金	846,267	786,274
信託現金及び信託預金	1,055,090	1,075,626
現金及び現金同等物	1,901,358	1,861,900

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
1年内	66,216	66,216
1年超	2,714,856	2,681,748
合計	2,781,072	2,747,964

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

(金融商品に関する注記)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成24年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)	846,267	846,267	-
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,055,090	1,055,090	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	400,329	164,533	△ 235,795
(4) 短期借入金(注4)	6,200,000	6,200,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	7,375,294	7,375,294	-
(6) 長期借入金(注4)	5,965,256	5,965,256	-
(7) 投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	-

平成25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)	786,274	786,274	-
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,075,626	1,075,626	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	400,329	200,018	△ 200,310
(4) 短期借入金(注4)	6,200,000	6,200,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	7,368,627	7,368,627	-
(6) 長期借入金(注4)	5,840,060	5,840,060	-
(7) 投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	-

(注1)金融商品の時価の算定方法

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	409,703	410,840

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

(注3)金銭債権の決算日(平成24年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

金銭債権の決算日(平成25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	786,274	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,075,626	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	155	-	-	400,174

(注4)借入金、投資法人債の決算日(平成24年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

借入金、投資法人債の決算日(平成25年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,200,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	7,368,627	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,583,115	83,333	83,333	1,090,277	-
投資法人債	-	2,000,000	-	-	-	-

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	17
繰延税金資産合計	16	17
繰延税金資産の純額	16	17

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

(単位:%)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
法定実効税率 (調整)	36.59	36.59
支払分配金の損金算入額	△ 36.51	△ 36.51
その他	0.14	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22	0.22

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
主要投資主(法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	4,474,217	持株会社	被所有直接19.5%	投資法人債の引受先	投資法人債利息の支払(注)	27,965	投資法人債	2,000,000

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

当期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
主要投資主(法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	4,474,217	持株会社	被所有直接19.5%	投資法人債の引受先	投資法人債利息の支払(注)	27,209	投資法人債	2,000,000

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

2. 関連会社等

前期(自平成24年5月1日至平成24年10月31日)及び当期(自平成24年11月1日至平成25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24年5月1日至平成24年10月31日)

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

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

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

当期(自 平成24年11月1日 至 平成25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2)	科目	期末残高(千円)(注2)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアムニティ株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	—	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	48,453	営業未払金	45,697
							修繕工事費	213,583		
							保守点検費	53,170		
							広告宣伝費	15,403		
							更新手数料	9,710		
賃料収入等(注1)	387,334	信託預り敷金及び保証金(注1)	88,870							
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	110,870	未払金	67,204
							機関運営事務報酬の支払	850	未払金	892

(注1) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(367,900千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(1,149,913千円)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(19,433千円)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(76,870千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(333,970千円)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(11,999千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注2) 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。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)及び当期(自 平成24年11月1日 至 平成25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24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	39,078,509	38,862,738
期中増減額(注2)	△ 215,770	△ 150,296
期末残高	38,862,738	38,712,441
期末時価(注3)	37,078,810	37,633,770

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な減少額は、それぞれ前期は減価償却費(299,608千円)、当期は減価償却費(302,725千円)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24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
1口当たり純資産額	177,284円	177,353円
1口当たり当期純利益(注1)(注2)	3,997円	4,066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24年5月1日 至平成24年10月31日)	当期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)
当期純利益(千円)	431,663	439,059
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)	431,663	439,059
期中平均投資口数(口)	107,977	107,977

(重要な後発事象に関する注記)

新投資口の発行

平成25年4月15日及び平成25年4月22日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成25年5月1日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は25,318,449,000円、発行済投資口数は144,977口となっています。

公募による新投資口発行(一般募集)

発行新投資口数		37,000口
発行価格(募集価格)	1口当たり	185,035円
発行価格(募集価格)の総額		6,846,295,000円
払込金額(発行価額)	1口当たり	178,582円
払込金額(発行価額)の総額		6,607,534,000円
払込期日		平成25年5月1日

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口数の増減

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

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

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

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

(注4) 1口当たり発行価格192,103円(発行価額(引受価額)184,262円)にて、新規物件の取得資金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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第14期 (平成24年10月31日現在)		第15期 (平成25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	33,614,028	81.4	33,513,383	81.5
		政令指定都市	4,339,621	10.5	4,300,739	10.5
		地方主要都市	909,089	2.2	898,319	2.2
小計			38,862,738	94.1	38,712,441	94.1
預金・その他の資産			2,456,852	5.9	2,412,044	5.9
資産総額計			41,319,590	100.0	41,124,486	100.0

	第14期 (平成24年10月31日現在)		第15期 (平成25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)	22,176,912	53.7	21,974,440	53.4
純資産総額(注3)	19,142,678	46.3	19,150,045	46.6

(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25年4月30日(第15期末)現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	2.8	1,062,434	1,099,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.7	608,548	700,800
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.8	643,118	651,900
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.5	568,272	489,800
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.6	596,577	670,100
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.1	463,338	436,100
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.8	340,549	260,100
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.7	273,128	272,400
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.8	342,628	288,400
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.7	295,649	242,400
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.8	287,928	260,900
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.6	230,769	224,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.5	203,311	182,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.6	228,413	202,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.4	178,880	194,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2	97,233	98,370
	C-17	プロシード松濤	937,400	2.4	921,262	810,500
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.3	498,622	387,100
	C-19	プロシード浦安	431,400	1.1	490,877	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	1.2	495,222	503,000
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	1.0	419,459	369,000



スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.9	371,916	339,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	2.1	778,444	673,900
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.0	762,022	695,800
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.9	332,108	364,300
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.2	477,091	402,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.2	463,170	443,000
	C-28	プロシード両国	443,900	1.2	450,213	448,200
	C-29	プロシード三田	1,537,200	4.0	1,502,294	1,437,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.7	684,563	601,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.9	369,296	316,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.6	269,964	226,200
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.9	805,373	702,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.7	318,800	219,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.7	323,945	235,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	2.5	1,016,513	888,000
	C-37	プロシード十条	533,000	1.4	584,912	501,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.6	274,913	179,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.7	692,586	594,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.8	299,238	281,400
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.5	4,494,039	6,099,000
	C-42	プロシード調布	460,500	1.2	452,715	483,100
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.4	172,345	145,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	3.0	1,197,731	1,096,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.7	297,537	242,000
	C-46	プロシード千歳鳥山	289,600	0.8	312,144	260,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	1.2	555,216	470,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.9	738,232	622,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.8	692,320	547,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.9	321,476	318,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.4	542,759	516,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	2.3	975,451	676,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.4	627,941	515,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.9	386,281	322,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.6	248,590	182,000	
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.4	923,420	951,000	
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.4	551,579	571,000	
		小計	33,093,600	86.4	33,513,383	32,358,770
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	1.0	378,116	467,000
	G-2	プロシード環状通東	233,700	0.6	246,404	277,900
	G-3	プロシード琴似	204,900	0.5	219,019	234,300
	G-4	プロシード元町	148,700	0.4	142,121	202,300
	G-5	プロシード元町2	85,500	0.2	84,323	115,400
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.2	86,363	92,300
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.2	82,804	82,200
	G-8	プロシード太閤通	403,400	1.1	364,701	389,700
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.5	229,230	220,000
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.4	155,499	227,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
政令 指定都市	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.7	259,402	205,400
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	60,638	47,500
	G-13	プロシード新栄	792,500	2.1	759,422	772,800
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.8	300,714	304,300
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.2	455,358	406,000
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.2	476,616	318,000
小計			4,323,700	11.3	4,300,739	4,362,100
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.2	110,078	86,900
	R-2	プロシード水戸	383,700	1.0	370,421	388,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	1.1	417,819	438,000
小計			878,500	2.3	898,319	912,900
ポートフォリオ 合計			38,295,800	100.0	38,712,441	37,633,770

(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25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格の合計額)をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 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(41)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西 五丁目	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋 二丁目	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F・ B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町 三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西 六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西 二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東 一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀 五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

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-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	千葉県八千代市緑が丘 二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市緑が丘 二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形 四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台 三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・ B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町 二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸 九丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場 三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内 三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南 五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井 五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F・ B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区 白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区 小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡 五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町 一丁目	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	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)

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

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-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)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中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)

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 (㎡)			
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市樽味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年 3月11日	36(25)
合計					54,992.84	114,700.08	-	-	2,872 (673)

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

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

(注3) (C-1)プロシード市川の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数点以下の記載がありません。

(注4) (C-29)プロシード三田の土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、153,427分の150,057です。

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

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

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

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

#### (ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び「不動産鑑定評価基準等」(定義は下表(注1)において行っています。)に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成25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25年4月30日(第15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)	積算価格 (千円) (注2)	不動産鑑定評価概要				
					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	1,099,000	885,700	1,113,000	6.2	1,099,000	5.9	6.5
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	700,800	408,600	713,600	5.7	700,800	5.4	5.9
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	651,900	443,700	657,400	5.5	651,900	5.2	5.7
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	489,800	459,100	503,500	5.1	489,800	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	670,100	622,600	676,300	5.8	670,100	5.5	6.0
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	436,100	317,200	436,500	6.5	436,100	6.2	6.8
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	260,100	317,000	264,300	6.3	260,100	6.0	6.5

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	272,400	237,500	268,000	7.1	272,400	6.8	7.4
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	288,400	254,500	293,900	6.4	288,400	6.1	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	242,400	207,000	244,500	6.7	242,400	6.4	7.0
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	260,900	210,000	262,900	6.4	260,900	6.1	6.7
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	224,000	244,000	223,000	6.4	224,000	6.1	6.5
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	182,000	243,000	181,000	6.5	182,000	6.2	6.6
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	202,000	173,000	206,000	5.7	200,000	5.4	5.8
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	194,000	229,000	194,000	6.3	194,000	6.1	6.4
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	98,370	121,900	99,340	7.1	98,370	6.8	7.4
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	810,500	501,400	826,600	5.2	810,500	4.9	5.4
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	387,100	334,200	395,200	5.2	387,100	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	456,000	443,000	456,000	6.3	456,000	6.0	6.4
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	503,000	424,000	504,000	5.9	503,000	5.6	6.0
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	369,000	578,000	373,000	6.6	367,000	6.3	6.7
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	339,000	540,000	335,000	6.6	339,000	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	673,900	404,200	683,200	5.1	673,900	4.8	5.3
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	695,800	548,900	696,400	5.3	695,800	5.0	5.5
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	364,300	246,400	326,100	5.5	364,300	5.2	5.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	402,000	276,000	396,000	5.1	403,000	4.8	5.2
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	443,000	402,000	445,000	5.3	442,000	5.1	5.4
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	448,200	275,400	454,500	5.5	448,200	5.2	5.7
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,437,000	770,000	1,450,000	5.0	1,432,000	4.8	5.1
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	601,000	384,000	598,000	5.4	601,000	5.1	5.5
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	316,000	227,000	318,000	5.6	315,000	5.3	5.7
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	226,200	128,600	204,000	5.6	226,200	5.3	5.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	702,000	389,000	683,000	5.4	699,000	5.1	5.5
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	219,000	136,000	215,000	5.5	219,000	5.2	5.6
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	235,000	192,000	238,000	5.6	233,000	5.3	5.7
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	888,000	590,000	898,000	5.1	886,000	4.8	5.2

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	積算価格 (千円) (注2)	不動産鑑定評価概要				
					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-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	501,000	320,000	500,000	5.6	501,000	5.3	5.7
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	179,000	166,000	179,000	6.2	179,000	5.9	6.3
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	594,000	285,000	603,000	5.4	590,000	5.1	5.5
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	281,400	220,200	284,900	5.9	281,400	5.6	6.2
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,099,000	4,031,000	6,278,000 (注4)	5.6 (注4)	6,099,000	5.3	5.8
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	483,100	416,200	500,900	5.4	483,100	5.1	5.7
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	145,000	145,000	145,000	6.3	145,000	6.1	6.4
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,096,000	975,000	1,102,000	5.7	1,094,000	5.5	5.8
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	242,000	214,000	237,000	5.7	243,000	5.4	5.8
C-46	プロシード千歳鳥山	株式会社 立地評価研究所	260,000	192,000	261,000	5.6	259,000	5.4	5.7
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	470,000	357,000	460,000	5.7	474,000	5.4	5.8
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	622,000	423,000	630,000	5.7	613,000	5.4	6.0
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	547,000	394,000	554,000	5.7	540,000	5.4	6.0
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	318,000	342,000	321,000	5.4	316,000	5.1	5.5
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	516,000	281,000	519,000	5.6	515,000	5.3	5.7
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	676,000	391,000	679,000	5.9	675,000	5.7	6.0
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	515,000	383,000	516,000	5.9	515,000	5.7	6.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	322,000	215,000	321,000	6.1	322,000	5.9	6.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	182,000	209,000	182,000	6.3	182,000	6.1	6.4
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	951,000	761,000	953,000	5.4	950,000	5.1	5.5
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	571,000	390,000	579,000	5.7	563,000	5.4	6.0
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	467,000	385,900	423,400	6.6	467,000	6.3	6.9
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	277,900	219,100	262,500	6.3	277,900	6.0	6.6
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	234,300	248,000	230,700	6.6	234,300	6.3	6.9
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	202,300	167,100	188,300	6.4	202,300	6.1	6.7
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	115,400	109,300	115,400	6.6	115,400	6.3	6.9
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	92,300	79,300	92,500	7.2	92,000	6.7	7.5
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	82,200	82,000	82,400	7.2	81,900	6.7	7.5
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	389,700	371,900	391,200	6.1	389,700	5.8	6.4

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-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	220,000	317,000	222,000	6.5	217,000	6.2	6.8
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	227,000	245,000	229,000	7.0	224,000	6.7	7.3
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	205,400	238,300	210,900	5.9	205,400	5.6	6.2
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	47,500	64,300	47,400	7.0	47,500	6.7	7.1
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	772,800	629,100	778,400	6.0	772,800	5.7	6.3
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	304,300	284,600	309,100	6.0	304,300	5.7	6.3
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	406,000	323,000	409,000	6.1	402,000	5.7	6.4
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	318,000	274,000	321,000	6.0	314,000	5.7	6.3
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	86,900	115,000	88,400	7.5	85,300	7.2	7.8
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	388,000	313,000	385,000	6.7	389,000	6.5	6.8
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	438,000	367,000	437,000	6.7	439,000	6.5	6.8
合計			37,633,770	29,107,200	37,860,640	-	37,571,570	-	-

(注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」(以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF法(連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。)による価格を標準とし、直接還元法(一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。)による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り(所謂「キャップレート」)」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。

(注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

(注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記(注1)の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

(注4) (C-41)プロシード西新井については、定期借地権付建物であるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」(純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法)を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。



(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	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	15.7
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	14.3
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	13.9
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	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	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	16.5
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	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	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	14.5
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	12.5
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	16.7
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	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	320	18,960	14.8
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100 (注5)	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	9.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	12.7
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	5,120	13.9

スターツプロシード投資法人(8979)平成25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-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	2,900	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	720	13,900	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	12.9
C-30	プロシード中野新橋	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	22,950	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	11,800	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,420	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	18,080	10.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	7,870	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	16,410	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	20,190	14.6
C-37	プロシード十条	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	20,360	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,680	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	10,750	14.2
C-40	プロシード本八幡	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	8,940	8.7
C-41	プロシード西新井(注6)	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	92,790	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	11,470	13.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	10,310	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	45,920	(A) 13.5 (B) 12.0
C-45	プロシード大泉学園	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	11,970	9.4
C-46	プロシード千歳鳥山	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	9,130	11.9
C-47	プロシード三鷹	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	22,900	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	15,834	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	14,450	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	12,606	12.9
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	9,596	13.1
C-52	プロシード西川口	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	48,310	14.3
C-53	プロシード弘明寺	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	20,990	18.1

スターツプロシード投資法人(8979)平成25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-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	23,710	13.8
C-55	プロシード相模大塚	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	18,600	19.4
C-56	プロシード篠崎2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,880	4.6
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	12.7
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	12.6
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	13.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	11.7
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	14.0
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	12.1
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	1.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	5,670	11,570	10.4
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	13,840	5.6
G-14	プロシード千代田	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,980	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,600	0.7
G-16	プロシード大濠公園	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	17,310	1.8
R-1	プロシード松山	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	13.0
R-2	プロシード水戸	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,450	9.7
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,400	10.3
(ポートフォリオ PML)							7.1 (注8)

- (注1) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、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。
- (注5) 緊急修繕費が見込まれている物件については、本書の日付現在、すべて修繕工事は完了しています。
- (注6) (C-41)プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A:アルティア棟、B:オザリア棟、C:集会所棟、D:保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注7) (C-44)プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A:一番館、B:二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注8) (ポートフォリオPML)には、(C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トロワ、(R-3)プロシード水戸2を除く73物件のPMLを記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成24年11月1日以降、平成25年4月30日(第15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。</li> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。)に記載しています。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> </ul>
--

(単位:千円)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
(A)賃貸事業収入	45,016	23,113	26,744	18,022	27,070
賃貸料収入	42,231	22,949	23,755	17,522	26,044
その他収入	2,784	163	2,989	499	1,025
(B)賃貸事業費用	8,933	2,133	8,046	4,469	5,898
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,043	106	1,467	870	1,224
公租公課	2,622	1,298	1,376	882	1,960
水道光熱費	451	-	424	510	598
修繕費	891	52	1,706	665	315
定期保守代金	959	129	1,195	1,012	789
保険料	285	136	151	156	236
仲介手数料及び広告費	538	-	1,235	-	-
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	742	9	90	6	373
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	36,082	20,980	18,697	13,553	21,171
(D)減価償却費	6,532	4,343	5,036	2,202	2,965
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	29,549	16,636	13,661	11,350	18,206
(F)資本的支出	1,184	-	126	340	285
(G)NCF=(C)-(F)	34,897	20,980	18,571	13,212	20,886

スターツプロシード投資法人(8979)平成25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	21,796	13,303	14,746	13,285	11,822
賃貸料収入	20,333	12,326	14,111	12,714	11,020
その他収入	1,463	976	635	570	802
(B)賃貸事業費用	7,882	4,955	4,529	4,672	4,065
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	955	577	660	616	511
公租公課	1,182	1,096	810	750	660
水道光熱費	893	404	219	160	1,087
修繕費	2,585	1,146	1,433	2,149	447
定期保守代金	719	694	619	300	336
保険料	172	122	118	96	88
仲介手数料及び広告費	601	252	30	-	390
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	372	262	239	199	177
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	13,914	8,347	10,217	8,612	7,756
(D)減価償却費	3,511	2,342	1,792	1,345	1,641
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,403	6,005	8,424	7,266	6,115
(F)資本的支出	15,027	605	396	25,422	-
(G)NCF=(C)-(F)	△ 1,112	7,741	9,820	△ 16,809	7,756

(単位:千円)

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード 南行徳	プロシード 幕張本郷2	プロシード 東川口	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚
(A)賃貸事業収入	12,827	11,212	9,148	8,977	8,571
賃貸料収入	12,116	10,563	8,781	7,929	8,406
その他収入	711	649	367	1,048	164
(B)賃貸事業費用	3,343	4,012	5,856	4,248	2,317
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	577	506	409	374	406
公租公課	749	715	676	390	566
水道光熱費	218	127	251	1,714	168
修繕費	726	1,492	3,172	709	300
定期保守代金	316	285	547	273	166
保険料	101	120	77	50	93
仲介手数料及び広告費	20	107	239	212	164
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	233	257	84	124	53
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,484	7,199	3,291	4,729	6,253
(D)減価償却費	1,248	1,226	1,091	835	1,190
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,235	5,973	2,200	3,894	5,063
(F)資本的支出	549	11,597	341	262	-
(G)NCF=(C)-(F)	8,934	△ 4,397	2,950	4,467	6,253

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
(A)賃貸事業収入	5,245	26,562	14,416	19,870	21,177
賃貸料収入	5,042	24,856	13,877	18,411	20,499
その他収入	203	1,705	539	1,459	677
(B)賃貸事業費用	1,560	5,782	2,879	5,537	4,970
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	241	1,182	641	898	999
公租公課	276	1,023	640	1,161	1,184
水道光熱費	45	428	160	375	486
修繕費	152	772	159	911	562
定期保守代金	184	1,189	693	1,030	1,003
保険料	59	105	43	169	156
仲介手数料及び広告費	126	526	79	217	-
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	74	188	96	409	214
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,685	20,779	11,537	14,333	16,206
(D)減価償却費	808	3,473	1,290	3,049	2,091
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,876	17,306	10,247	11,283	14,115
(F)資本的支出	712	-	-	3,831	405
(G)NCF=(C)-(F)	2,972	20,779	11,537	10,501	15,800

(単位:千円)

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
(A)賃貸事業収入	15,326	16,053	22,105	21,604	11,322
賃貸料収入	14,423	15,358	21,026	21,456	11,322
その他収入	903	695	1,078	148	-
(B)賃貸事業費用	5,048	3,787	4,666	1,618	1,064
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	712	757	984	-	-
公租公課	1,351	1,237	878	1,047	593
水道光熱費	211	137	212	-	-
修繕費	766	356	445	-	-
定期保守代金	599	557	1,025	72	-
保険料	137	122	90	92	63
仲介手数料及び広告費	631	-	418	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	273	253	244	6	6
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,278	12,265	17,439	19,985	10,257
(D)減価償却費	2,299	1,957	2,638	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,979	10,308	14,800	16,290	7,723
(F)資本的支出	323	710	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	9,954	11,555	17,439	19,985	10,257

スターツプロシード投資法人(8979)平成25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	12,234	13,848	14,847	40,937	20,039
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	42	60	117	-	83
(B)賃貸事業費用	1,722	1,211	1,612	4,885	1,477
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	465	703	806	1,878	808
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	499	-	322	27	257
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	63	101	76	76	90
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	6	6	6	2,502	9
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,511	12,637	13,235	36,052	18,562
(D)減価償却費	1,927	2,534	2,691	6,158	2,226
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,584	10,102	10,543	29,894	16,335
(F)資本的支出	-	-	-	-	384
(G)NCF=(C)-(F)	10,511	12,637	13,235	36,052	18,177

(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	7,624	23,112	8,298	9,362
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	4	-	-	20
(B)賃貸事業費用	1,898	736	1,558	1,003	973
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	676	232	748	270	472
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	827	156	371	373	116
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	72	26	108	36	62
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	9	9	19	11	9
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,063	6,888	21,553	7,294	8,389
(D)減価償却費	2,033	1,328	2,794	838	1,871
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,029	5,559	18,758	6,455	6,517
(F)資本的支出	1,203	256	8,677	3,833	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,860	6,632	12,876	3,460	8,389

スターツプロシード投資法人(8979)平成25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	25,221	16,452	8,962	17,590	11,561
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,761
その他収入	51	90	316	154	800
(B)賃貸事業費用	9,568	1,825	1,481	1,283	3,197
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	506
公租公課	1,342	852	513	701	614
水道光熱費	-	-	-	-	146
修繕費	7,765	511	602	84	509
定期保守代金	-	-	-	84	648
保険料	128	107	43	81	89
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	167
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	19	42	9	19	116
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	15,652	14,627	7,481	16,307	8,364
(D)減価償却費	4,054	2,432	1,366	2,018	3,824
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,598	12,194	6,115	14,288	4,539
(F)資本的支出	15,075	1,692	865	5,528	-
(G)NCF=(C)-(F)	577	12,934	6,616	10,778	8,364

(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	292,768	16,980	6,989	42,754	9,840
賃貸料収入	278,429	15,985	6,567	40,248	9,188
その他収入	14,338	994	421	2,505	652
(B)賃貸事業費用	93,116	3,475	2,150	10,148	2,354
賃借料	33,108	-	-	-	-
物件管理委託費	13,110	738	250	1,561	344
公租公課	11,191	827	374	2,184	388
水道光熱費	7,199	191	178	469	152
修繕費	7,501	210	445	1,361	201
定期保守代金	16,298	552	302	2,648	513
保険料	1,830	97	46	212	48
仲介手数料及び広告費	1,857	-	50	411	201
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	620	457	153	949	153
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	199,652	13,504	4,839	32,606	7,486
(D)減価償却費	93,215	3,616	745	5,169	927
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	106,436	9,887	4,093	27,436	6,558
(F)資本的支出	735	-	737	8,961	100
(G)NCF=(C)-(F)	198,917	13,504	4,101	23,645	7,385



スターツプロシード投資法人(8979)平成25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	9,863	16,234	22,868	20,359	11,752
賃貸料収入	9,106	16,128	21,631	19,437	11,063
その他収入	757	106	1,236	922	688
(B)賃貸事業費用	2,389	2,085	4,964	4,654	2,892
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	348	645	599	538	521
公租公課	306	790	1,210	1,332	596
水道光熱費	157	-	395	438	147
修繕費	298	191	637	383	107
定期保守代金	589	-	903	934	711
保険料	44	90	117	122	95
仲介手数料及び広告費	100	-	381	276	163
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	194	19	368	277	149
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	7,473	14,148	17,904	15,705	8,860
(D)減価償却費	677	2,329	4,666	5,013	3,381
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,796	11,819	13,237	10,691	5,478
(F)資本的支出	-	6,039	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,473	8,109	17,904	15,705	8,860

(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	19,095	31,601	22,600	14,183	9,201
賃貸料収入	17,671	26,547	19,885	13,512	8,652
その他収入	1,423	5,053	2,715	670	549
(B)賃貸事業費用	4,266	12,364	7,613	4,059	2,359
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	490	967	771	498	329
公租公課	996	1,570	991	745	546
水道光熱費	186	2,424	2,316	335	269
修繕費	450	2,997	1,646	948	56
定期保守代金	599	1,789	947	711	458
保険料	89	160	139	101	87
仲介手数料及び広告費	900	1,547	178	213	90
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	153	558	273	154	172
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	14,829	19,237	14,987	10,123	6,841
(D)減価償却費	3,552	4,727	4,812	1,974	1,555
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,276	14,509	10,175	8,149	5,285
(F)資本的支出	-	14,148	9,490	9,704	-
(G)NCF=(C)-(F)	14,829	5,088	5,496	418	6,841

(単位:千円)

物件番号	C-56	C-57
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ
(A)賃貸事業収入	36,023	20,323
賃貸料収入	30,995	19,506
その他収入	5,027	817
(B)賃貸事業費用	7,667	4,521
賃借料	-	-
物件管理委託費	880	906
公租公課	1,518	1,113
水道光熱費	1,543	182
修繕費	566	295
定期保守代金	-	751
保険料	90	105
仲介手数料及び広告費	257	512
信託報酬	350	350
その他賃貸事業費用	2,462	304
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	28,355	15,802
(D)減価償却費	8,984	5,604
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	19,371	10,197
(F)資本的支出	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	28,355	15,802

(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	20,112	11,346	10,835	8,910	5,325
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	144	-	20	-	5
(B)賃貸事業費用	2,447	1,651	1,658	1,519	1,324
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,596	799	977	814	523
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	96	208	61	198	342
定期保守代金	145	120	120	-	-
保険料	200	114	111	89	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	8	8	23	17	8
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	17,665	9,694	9,177	7,391	4,001
(D)減価償却費	3,270	2,129	1,821	1,311	675
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,394	7,565	7,355	6,079	3,326
(F)資本的支出	-	-	336	294	-
(G)NCF=(C)-(F)	17,665	9,694	8,841	7,097	4,001

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名	プロシード 箱崎宮Ⅱ	プロシード 箱崎宮Ⅰ	プロシード 太閤通	プロシード 大橋	プロシード 那珂川
(A)賃貸事業収入	4,221	3,932	16,967	9,667	10,152
賃貸料収入	4,187	3,923	16,104	9,659	10,142
その他収入	34	9	862	8	10
(B)賃貸事業費用	797	696	4,702	1,366	1,580
賃借料	-	-	62	-	-
物件管理委託費	-	-	747	-	-
公租公課	268	256	1,075	845	748
水道光熱費	-	-	289	-	-
修繕費	90	-	665	46	182
定期保守代金	-	-	979	-	180
保険料	29	30	138	103	96
仲介手数料及び広告費	-	-	346	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	9	9	31	6	8
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,423	3,236	12,264	8,301	8,572
(D)減価償却費	790	713	4,872	1,851	1,275
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,633	2,523	7,392	6,449	7,297
(F)資本的支出	222	111	-	-	499
(G)NCF=(C)-(F)	3,201	3,125	12,264	8,301	8,073

(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	8,162	3,038	34,273	13,852	17,641
賃貸料収入	7,938	2,991	31,556	13,386	16,915
その他収入	223	47	2,716	465	726
(B)賃貸事業費用	2,078	1,555	8,560	4,502	4,937
賃借料	-	-	411	450	-
物件管理委託費	378	141	1,534	614	800
公租公課	587	276	2,131	994	1,222
水道光熱費	86	101	505	179	200
修繕費	166	139	1,259	605	710
定期保守代金	240	456	1,495	802	966
保険料	56	31	196	92	89
仲介手数料及び広告費	172	-	497	356	427
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	24	9	127	6	120
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	6,084	1,482	25,712	9,349	12,704
(D)減価償却費	2,511	497	8,811	3,653	4,796
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,573	984	16,901	5,696	7,908
(F)資本的支出	-	110	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,084	1,372	25,712	9,349	12,704

(単位:千円)

物件番号	G-16
物件名	プロシード 大濠公園
(A)賃貸事業収入	14,824
賃貸料収入	14,516
その他収入	307
(B)賃貸事業費用	4,803
賃借料	-
物件管理委託費	686
公租公課	872
水道光熱費	764
修繕費	425
定期保守代金	963
保険料	75
仲介手数料及び広告費	120
信託報酬	750
その他賃貸事業費用	146
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,020
(D)減価償却費	2,551
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,469
(F)資本的支出	1,077
(G)NCF=(C)-(F)	8,943

(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	5,281	18,215	18,634
賃貸料収入	5,021	16,835	16,198
その他収入	260	1,380	2,435
(B)賃貸事業費用	2,379	4,289	3,775
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	235	786	792
公租公課	299	887	777
水道光熱費	318	202	233
修繕費	631	493	257
定期保守代金	311	1,019	941
保険料	48	103	95
仲介手数料及び広告費	125	66	201
信託報酬	400	400	350
その他賃貸事業費用	9	328	125
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	2,902	13,926	14,858
(D)減価償却費	885	4,800	5,304
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,016	9,125	9,554
(F)資本的支出	220	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	2,681	13,926	14,858

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
プロシード行徳 (千葉県市川市)	外構リノベーション・オートロック 新設工事	自 平成25年 5月 至 平成25年 6月	17,745	—	—
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 8月 至 平成25年10月	39,900	—	—
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25年 8月 至 平成25年10月	29,400	—	—
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10月 至 平成25年12月	25,200	—	—
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	オートロック交換工事	自 平成25年 7月 至 平成25年 8月	4,305	—	—
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25年10月 至 平成25年12月	25,200	—	—
プロシード十条 (東京都北区)	オートロック交換工事	自 平成25年 7月 至 平成25年 8月	4,410	—	—
プロシード白楽 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成25年 7月 至 平成25年 8月	4,200	—	—

(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15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152,428千円であり、当期費用に区分された修繕費59,223千円と合わせて211,651千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)
プロシード行徳 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 3月	22,445
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	エントランス改修工事	自 平成25年 2月 至 平成25年 3月	12,352
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	オートロック交換工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	11,402
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 3月	11,273
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成24年10月 至 平成24年11月	8,647
プロシード鶴ヶ峰 (神奈川県横浜市)	オートロック交換工事	自 平成25年 3月 至 平成25年 3月	6,029
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	オートロック交換工事	自 平成25年 2月 至 平成25年 3月	5,913
プロシード高円寺南 (東京都杉並区)	オートロック交換工事	自 平成25年 2月 至 平成25年 3月	2,981
その他			71,382
合 計			152,428

(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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	自 平成23年11月 1日 至 平成24年 4月30日	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日
当期首積立金残高	30,247	97,452	104,128	76,733	99,107
当期積立額	130,522	70,359	106,061	43,374	53,687
当期積立金取崩額	63,316	63,683	133,456	21,000	134,936
次期繰越額	97,452	104,128	76,733	99,107	17,857

(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25年4月30日(第15期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,017.07	50	45	74,563	12,059	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	50,838	5,100	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	33,000	5,985	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,922.86	28	26	47,064	10,237	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	41,701	17,128	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	985.52	16	15	23,256	3,240	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,251.20	43	40	26,400	2,534	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	23,688	3,460	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	963.00	34	34	24,144	2,154	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	812.90	26	25	22,890	4,166	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	20,400	2,895	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	17,220	1,497	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	16,812	1,505	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,116	2,271	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,936	1,281	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	829.47	40	38	47,280	3,427	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	508.49	26	25	27,108	2,080	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,698.28	21	20	36,036	5,707	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,566.66	27	26	38,721	5,163	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,672.00	27	25	30,237	4,702	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	26,076	5,209	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	42,096	3,091	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	3,280	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,089	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,213	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,431	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,264	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	4,166	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,817	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,588	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	6,289	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,238	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,828	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	4,053	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,250	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

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-40	プロシード本八幡	602.39	534.56	25	24	20,388	2,211	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,227.01	294	281	532,073	99,293	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	679.01	26	23	29,232	6,134	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	12,903	1,250	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,876.10	54	50	73,740	37,423	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	18,804	1,322	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	19,068	1,704	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	1,164.48	44	40	39,780	3,221	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,304.07	47	44	38,928	3,367	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,428	1,746	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.48	40	38	35,724	3,759	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,551.74	104	99	53,484	4,182	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,165.65	77	72	39,912	3,099	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	752.40	50	44	24,768	2,047	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	712.24	29	28	16,290	1,592	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,103.30	35	34	59,933	13,555	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,093.95	38	36	38,522	5,599	パス・スルー
	小計		79,615.56	76,428.17	2,242	2,167	2,367,876	367,775	
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	2,950	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	3,740	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,513	固定賃料
	G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	777	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	924	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	272	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	67	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,101.56	44	44	32,304	4,169	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,627	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,733	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,372	2,353	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	227.28	9	7	4,536	338	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,958.44	77	77	61,953	5,009	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	892.71	30	29	26,460	3,482	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,253.61	46	44	31,783	3,245	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,109.20	50	49	27,960	1,231	パス・スルー
	小計		18,011.97	17,834.55	541	535	360,105	34,432	
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,284	1,423	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,155.19	36	34	32,466	4,689	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,381.34	36	36	33,822	2,520	パス・スルー
	小計		3,300.23	3,231.59	89	87	76,572	8,633	
ポートフォリオ 合計			100,927.76	97,494.31	2,872	2,789	2,804,555	410,840	

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

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





スターツプロシード投資法人(8979)平成25年4月期決算短信

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成24年 11月	平成24年 12月	平成25年 1月	平成25年 2月	平成25年 3月	平成25年 4月
首都圏 主要都市	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	100.0	100.0	91.8	100.0	88.7	88.7
	C-41	プロシード西新井	97.3	96.2	96.2	95.2	97.3	95.5
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	88.8
	C-43	プロシードTX六町	100.0	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	98.2	98.6	97.2	97.2	95.4	93.9
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	96.6	96.6	100.0	100.0	100.0
	C-46	プロシード千歳烏山	92.9	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	95.7	97.8	95.4	100.0	95.5	91.0
	C-49	プロシード柏ノール	95.9	98.0	95.9	95.7	93.7	93.7
	C-50	プロシード行徳駅前	100.0	100.0	96.0	96.0	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	90.0	97.5	95.0	95.0	97.5	95.0
	C-52	プロシード西川口	95.2	95.2	97.1	96.2	98.1	95.2
	C-53	プロシード弘明寺	97.4	94.8	97.5	97.5	93.4	93.5
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.0	98.0	94.0	98.0	92.0	88.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	96.1
	C-56	プロシード篠崎2	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0	98.6
	C-57	プロシード柏トロワ	95.1	95.1	95.1	95.1	97.6	95.1
			小計	97.3	97.0	97.0	97.2	97.5
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-4	プロシード元町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-5	プロシード元町2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-6	プロシード箱崎宮II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-7	プロシード箱崎宮I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-8	プロシード太閤通	97.8	97.8	95.6	91.2	100.0	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	88.2	88.2	100.0	100.0	100.0
	G-12	プロシード東大畑	100.0	100.0	100.0	89.6	76.6	76.6
	G-13	プロシード新栄	97.5	97.5	98.8	97.3	98.8	100.0
	G-14	プロシード千代田	100.0	96.7	93.5	93.5	100.0	96.8
	G-15	プロシード福岡高宮	95.7	100.0	100.0	98.1	98.1	95.5
	G-16	プロシード大濠公園	98.2	100.0	100.0	98.3	98.3	98.3
			小計	99.2	99.0	98.9	98.4	99.2

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成24年 11月	平成24年 12月	平成25年 1月	平成25年 2月	平成25年 3月	平成25年 4月
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	82.7	88.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	97.5	100.0	100.0	94.4
	R-3	プロシード水戸2	82.6	85.9	86.8	91.5	100.0	100.0
	小計		89.1	91.7	93.6	96.4	100.0	97.9
ポートフォリオ 合計			97.4	97.2	97.2	97.4	97.9	96.6

(注) 本表には、平成24年11月から平成25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25年4月30日(第15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)
スターツアメニティー株式会社(注1)	不動産賃貸業・ 管理業・建設業	2,804,555	100,927.76	97,494.31	96.6	410,840

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

(注2) 「年間賃料」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他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借部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計

(注5) 「稼働率」は、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。

(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。)