

## 平成22年10月期 決算短信( REIT )

平成22年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 スタープロシード投資法人  
 コー ド 番 号 8979  
 代 表 者 執行役員 平出 和也

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

資 産 運 用 会 社 名 スターツアセットマネジメント株式会社  
 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23年1月26日  
 分配金支払開始予定日 平成23年1月20日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成22年10月期の運用、資産の状況(平成22年5月1日～平成22年10月31日)

#### (1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年10月期	1,520	( 0.7)	710	( 3.9)	350	( 11.3)	349	( 11.4)
22年 4月期	1,531	( 4.5)	739	( 0.5)	394	( 15.3)	394	( 15.2)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
22年10月期	3,236	1.8	0.8	23.0
22年 4月期	3,652	2.1	0.9	25.8

#### (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	%	%
22年10月期	3,237	349	0	0	100.0	1.8
22年 4月期	3,653	394	0	0	100.0	2.1

(注) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

#### (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
22年10月期	41,956	19,060	45.4	176,523
22年 4月期	41,981	19,105	45.5	176,939

(参考)自己資本 平成22年10月期 19,060百万円 平成22年4月期 19,105百万円

#### (4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年10月期	811	102	429	1,732
22年 4月期	236	2,125	464	1,453

### 2. 平成23年4月期の運用状況の予想(平成22年11月1日～平成23年4月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (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
23年 4月期	1,536 (1.0)	700 ( 1.3)	398 (13.7)	397 (13.7)	3,680	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成23年4月期) 3,680円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	有
以外の変更	無

(注) の詳細は、16ページ「(8) 会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	平成22年10月期	107,977口	平成22年4月期	107,977口
期末自己投資口数	平成22年10月期	0口	平成22年4月期	0口

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

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の背景及び前提条件については、8ページの「平成23年4月期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)及び平成23年10月期(平成23年5月1日～平成23年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成22年7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22年7月28日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

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

なお、当期末時点において、発行済投資口数は107,977口、総資産額は、41,956百万円、出資総額は18,710百万円となっています。

(注) 本資産運用会社は、平成22年10月1日に、従来の「スタートアセットマネジメント投信株式会社」から、「スタートアセットマネジメント株式会社」へ商号の変更を行いました。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、政府によるエコカー補助金、エコポイント制度等の消費刺激策や好調な新興国需要を背景とした輸出の増加等によって景気回復の兆しが見られましたが、失業率は依然として高い状態が継続し、当期の後半には、消費刺激策の一部終了にともなう反動、世界経済の減速や円高による輸出の鈍化によって、景気は足踏み状態に陥りました。

不動産売買市場については、資金調達環境の改善や不動産価格の調整の進展により取引件数の増加傾向が継続しました。J-REITの不動産売買数についても、ピーク時に比較すると依然として低迷した状況が継続していますが、前期並みの増加傾向で推移しました。

賃貸住宅市場については、賃料水準は前年同様の下落傾向が継続しているものの、下げ幅には縮小が見られました。本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」においては、当期を通じて比較的安定した需要が見られましたが、賃料水準については、一部弱含みのエリアが見られたものの、全体としては、概ね下降傾向が収まりました。

(ハ) 運用実績

当期は、新たな資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。

リーシング業務の具体的な施策としては、まず、前期に引き続き、各運用資産の入居者の入替わり時における空室期間の短縮化に注力しました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメンティー株式会社(注)との間で緊密な連携を図り、運用資産の空室について、入居者からの退去申入れ後速やかに、各エリアの不動産賃貸市場の動向に応じて賃料設定・募集条件の見直しを実施し

て新規入居者を募集・決定し、稼働率向上、空室損失の低減を図りました。

その他のリーシング業務における具体的な施策としては、空室状態の店舗区画について、積極的な広告宣伝、物件周辺エリアでの募集告知等、きめ細やかな集客活動を行った結果、新規出店テナントの入居が決定しました。また、相対的に稼働率が下降傾向にあった物件については、メリハリのある募集条件設定とするため一部賃料の減額を行って、早期の入居を図りました。一部の物件については、従来、日本語会話ができない、日本国籍を有する保証人がいない等の理由で入居審査をクリアできなかった外国人の入居申込者を対象に、外国人専門の賃貸保証会社や留学している大学・学校による保証人制度を紹介・活用して入居に繋げ、稼働率の向上を実現しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて概ね96～97%前後で推移し、期末稼働率は97.54%と前期末の96.22%を超える実績となり、また、全運用資産の設定賃料の総額についても、年度末の入退去のピークが終了した後の半年間ではありましたが、小幅な減少にとどめることができました。

収益向上の施策としては、(C-6)プロシード船橋宮本の事務所テナントの退去に際し、事務所貸室1戸を住戸貸室2戸に分割して、より高稼働が見込める内装へと更新するリノベーション工事を実施し、工事完了後、従来の事務所テナントの賃料を上回る合計賃料にて住戸2室の賃貸募集を行って、2室ともに速やかな入居を実現し、中長期的な収益向上を図りました。

経費削減の施策としては、(C-41)プロシード西新井について、入居者に提供している高速インターネットサービスについて、より割安なプロバイダーへの契約切替えを行い、当該サービス提供のためのコストを削減しました。

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

## (二) 資金調達の状況

当期は、新たな資金の調達は行いませんでした。

当期末現在における短期借入金は6,700百万円、1年内返済予定の長期借入金は6,837百万円、長期借入金6,717百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円で、期末総資産有利子負債比率は53.0%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1,520百万円、営業利益710百万円、経常利益350百万円、当期純利益349百万円を計上いたしました(注)。

分配金につきましては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は3,237円となりました。

(注) 平成22年6月14日付「平成22年4月期(平成21年11月1日～平成22年4月30日)決算短信」での運用状況の予想において前提条件としていました、平成22年4月1日以後開始する事業年度から適用される「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)による資産除去債務の費用計上としての、(C-41)プロシード西新井の一般定期借地権設定契約に係る費用につきましては、当期分計上の2百万円、経過分の当期一括計上の13百万円ともに、本投資法人が、将来的に当該土地を取得する見込みであり、計上しないことといたしました。

## 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

今後の日本経済の見通しとしましては、エコカー補助金の終了、エコポイント対象の見直し等に加え、世界経済の減速も見込まれ、当面は調整局面が続くものと考えられます。また、民間給与所得者の平均年収も下落傾向が続いており、個人消費の改善が期待できない状況にあります。しかしながら、個人消費以外の民間需要が底堅く推移することにより、日本経済全体の調整は軽度なものに留まり、景気後退には至らないと予想されます。

不動産売買市場については、地価の下落幅の縮小、資金調達環境の改善等から、買主サイドの投資意欲の改善が進むものと考えられます。こういったタイミングにおいて、高利回り且つ優良な物件を取得するためには、情報収集能力、物件分析能力がより問われるものと考えます。

賃貸住宅市場については、賃料水準の下落基調は継続するものの、当期に引き続いて下げ幅は縮小していくものと考えられます。民間給与所得者の平均年収の下落という懸念材料はありますが、本投

資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」における賃料相場については、比較的安定し、根強い需要が見られ、その影響は限定的と考えています。

b.外部成長戦略

本書の日付現在において、具体的な物件取得の予定はありませんが、今後、金融市場並びに不動産売買市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的な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てまいります。

c.内部成長戦略

平成23年4月期以降も引き続き、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な業務連携の下、空室期間の短縮化を基本に、以下の施策により、運用資産の収益・稼働率の向上を図ってまいります。

運用資産のリーシング業務については、スタートアメニティー株式会社を通じてスタートピタットハウス株式会社(注)に再委託していますが、同社の不動産営業店舗「ピタットハウス」の各店舗が蓄積している、営業エリアの不動産市場の特性に関する情報、競合物件の賃料水準・入居状況等の情報を活用し、各エリアの市場動向に即応したきめ細やかな運用に努めます。各空室の現状の賃料・募集条件について週単位で協議・調整し、広告宣伝費用を有効に活用しながら、空室期間の短縮化及び収益・稼働率の向上を目指してまいります。

経費削減の施策については、清掃費用(ゴミ収集費用等)、植栽管理費用の見直し等、修繕・定期保守コストの徹底した見直しを行ってまいります。

入居者サービス向上の面では、引き続き、運用資産の建物清掃、集合ポスト整理、入居者の鍵遺失等トラブル・苦情への24時間365日対応等、通常の管理サービスが高い質で行われることを徹底し、入居者の利便性・快適性の向上に努めてまいります。

(注) 本投資法人は、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、リーシング業務をスタートピタットハウス株式会社に再委託しています。なお、選定プロセスにおいては、広範な店舗網、多様な情報媒体による募集体制、適切なコストレベル、また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効率的な業務連携によって稼働率・収益の向上を図ることが可能であること等から、本投資法人にとって有利となると判断し、スタートピタットハウス株式会社を選定しています。

c.財務戦略

本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充を図りながら、有利子負債の低減、返済期限の分散化を図ってまいります。また、より安全性を重視した保守的な財務活動を目指して、「スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)」(平成21年10月30日発行)に続いての投資法人債発行等、新たな資金調達手段についても検討を行ってまいります。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

a.資金の借入れ

本投資法人は、平成 21 年 11 月 19 日付「融資基本合意書」に基づき、平成 22 年 11 月 24 日付で、期限の到来した既存借入であるタームローンAの返済に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

	タームローンD (期間1年)	タームローンE (期間2年6ヶ月)
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 オリックス信託銀行株式会社	株式会社香川銀行
借入金額	6,200 百万円	500 百万円

スタートプロシード投資法人(8979)平成 22 年 10 月期決算短信

	タームローンD (期間 1 年)	タームローンE (期間 2 年 6 ヶ月)
返済期日 (注 1)	平成 23 年 11 月 24 日	平成 25 年 5 月 24 日
金利 (注 2)	1.04000% 変動金利	1.79000% 変動金利
元本返済方法 (注 3)	期限一括返済	平成 23 年 8 月 31 日を初回とし、以降毎年 2 月、5 月、8 月及び 11 月の各月末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)に各 2,500 千円を返済し、元本返済期日に 482,500 千円を返済します。
担保の有無 (注 4)	有担保	
保証の有無	無保証	

(注1) 同日が営業日でない場合、返済日は前銀行営業日になります。

(注2) 利率の適用期間は、平成22年11月24日(この日を含みます。)から平成23年2月28日(この日を含みません。)です。利率の表示は年率です。

(注3) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が充足された場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前弁済することがあります。

(注4) 本投資法人の財務状況によって、期限前弁済や追加担保提供等の財務制限を受ける場合があります。

(八) 運用状況の見通し

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

	平成23年4月期 (平成22年11月1日 ～平成23年4月30日)	平成23年10月期 (平成23年5月1日 ～平成23年10月31日)
営業収益	1,536百万円	1,524百万円
営業利益	700百万円	709百万円
経常利益	398百万円	404百万円
当期純利益	397百万円	403百万円
1口当たり分配金	3,680円	3,740円
1口当たり利益超過分配金	- 円	- 円

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の営業収益、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23年4月期(平成22年11月1日～平成23年4月30日)及び平成23年10月期(平成23年5月1日～平成23年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成23年4月期:平成22年11月1日～平成23年4月30日(181日) 平成23年10月期:平成23年5月1日～平成23年10月1日(184日)
運用資産	・本投資法人が本書の日付現在保有している76物件の取得済資産(以下、「取得済資産」といいます。)を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等の営業収益を含むことを前提としています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費は平成23年4月期102百万円、平成23年10月期103百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成23年4月期39百万円、平成23年10月期39百万円を見込んでいますが、予想しがたい要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課は、平成23年4月期90百万円、平成23年10月期70百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成23年4月期289百万円、平成23年10月期291百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、平成23年4月期183百万円、平成23年10月期184百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息として平成23年4月期176百万円、平成23年10月期178百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として平成23年4月期106百万円、平成23年10月期106百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	・本書の日付現在の借入金残高20,221百万円について、約定返済を見込んで平成23年4月期末は20,186百万円、平成23年10月期末は20,115百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成23年10月期中に返済期限が到来する借入金(6,700百万円)については、全額を借換える事を前提としています。 ・本書の日付現在の投資法人債残高2,000百万円について、平成23年10月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・平成22年10月31日現在の発行済投資口数107,977口を前提としており、その後、平成23年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表等  
(1) 貸借対照表

(単位:千円)

		前 期 (平成22年4月30日)	当 期 (平成22年10月31日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金		394,685	620,364
信託現金及び信託預金	1	1,058,615	1,112,153
営業未収入金		21,413	13,742
前払費用		203,716	119,620
繰延税金資産		18	18
未収消費税等		5,074	-
その他		1,009	875
流動資産合計		1,684,533	1,866,774
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
信託建物		20,226,506	20,338,877
減価償却累計額		1,476,189	1,736,597
信託建物(純額)	1	18,750,317	18,602,280
信託構築物		805,287	805,287
減価償却累計額		120,191	144,249
信託構築物(純額)	1	685,096	661,037
信託工具、器具及び備品		57,607	71,704
減価償却累計額		10,031	14,174
信託工具、器具及び備品(純額)	1	47,575	57,529
信託土地	1	20,284,456	20,285,963
有形固定資産合計		39,767,446	39,606,811
<b>投資その他の資産</b>			
差入敷金及び保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金		410,220	410,220
長期前払費用		88,398	46,783
その他		2,650	3,286
投資その他の資産合計		511,268	470,289
固定資産合計		40,278,714	40,077,100
<b>繰延資産</b>			
投資法人債発行費		14,011	12,425
投資口交付費		4,069	-
繰延資産合計		18,080	12,425
資産合計		41,981,329	41,956,300

(単位:千円)

		前 期 (平成22年4月30日)	当 期 (平成22年10月31日)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
短期借入金	1	6,700,000	6,700,000
1年内返済予定の長期借入金	1	103,350	6,837,800
営業未払金		15,812	40,339
未払金		99,436	103,495
未払費用		55,718	51,603
未払法人税等		909	919
未払消費税等		-	4,099
前受金		402	470
その他		88	67
流動負債合計		6,975,717	13,738,794
<b>固定負債</b>			
長期借入金	1	13,486,650	6,717,750
投資法人債		2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金		413,557	439,297
固定負債合計		15,900,207	9,157,047
負債合計		22,875,925	22,895,842
<b>純資産の部</b>			
<b>投資主資本</b>			
出資総額		18,710,915	18,710,915
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失( )		394,489	349,542
剰余金合計		394,489	349,542
投資主資本合計		19,105,404	19,060,457
純資産合計	2	19,105,404	19,060,457
負債純資産合計		41,981,329	41,956,300

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日)	当 期 (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	1,531,295	1,520,925
営業収益合計	1,531,295	1,520,925
営業費用		
貸貸事業費用	621,952	637,069
資産運用報酬	99,120	100,798
資産保管手数料	7,060	7,063
一般事務委託手数料	22,498	19,605
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	39,151	43,819
営業費用合計	792,184	810,755
営業利益	739,110	710,170
営業外収益		
受取利息	419	288
受取保険金	-	3,781
未払分配金戻入	1,172	1,975
その他	-	41
営業外収益合計	1,591	6,088
営業外費用		
支払利息	159,454	154,623
投資法人債利息	29,437	29,083
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
融資関連費用	141,287	110,846
投資口交付費償却	4,069	4,069
投資口公開関連費用	-	44,481
その他	9,920	21,096
営業外費用合計	345,756	365,786
経常利益	394,946	350,472
特別利益		
土地換地処分益	553	-
特別利益合計	553	-
特別損失		
固定資産除却損	72	-
特別損失合計	72	-
税引前当期純利益	395,427	350,472
法人税、住民税及び事業税	993	977
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	993	978
当期純利益	394,434	349,493
前期繰越利益	55	49
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	394,489	349,542

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	18,710,915	18,710,915
当期末残高	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		
前期末残高	465,111	394,489
当期変動額		
剰余金の配当	465,056	394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	70,622	44,946
当期末残高	394,489	349,542
剰余金合計		
前期末残高	465,111	394,489
当期変動額		
剰余金の配当	465,056	394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	70,622	44,946
当期末残高	394,489	349,542
投資主資本合計		
前期末残高	19,176,026	19,105,404
当期変動額		
剰余金の配当	465,056	394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	70,622	44,946
当期末残高	19,105,404	19,060,457
純資産合計		
前期末残高	19,176,026	19,105,404
当期変動額		
剰余金の配当	465,056	394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	70,622	44,946
当期末残高	19,105,404	19,060,457

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期	当 期
	〔 自 平成21年11月 1日 〕 〔 至 平成22年 4月30日 〕	〔 自 平成22年 5月 1日 〕 〔 至 平成22年10月31日 〕
当期末処分利益	394,489,138円	349,542,966円
分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	394,439,981円 (3,653円)	349,521,549円 (3,237円)
次期繰越利益	49,157円	21,417円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の額を限度とし、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394,439,981円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の額を限度とし、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349,521,549円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日)	当期 (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31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	395,427	350,472
減価償却費	279,730	288,610
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	4,069	4,069
受取利息	419	288
支払利息	188,892	183,706
土地換地処分益	553	-
営業未収入金の増減額(は増加)	456	7,671
前払費用の増減額(は増加)	155,030	84,096
未収消費税等の増減額(は増加)	5,074	5,074
未払消費税等の増減額(は減少)	2,723	4,099
営業未払金の増減額(は減少)	9,648	24,526
未払金の増減額(は減少)	199,183	4,262
長期前払費用の増減額(は増加)	74,035	41,615
その他	149	181
小計	423,344	999,682
利息の受取額	419	288
利息の支払額	186,036	187,822
法人税等の支払額	1,006	967
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,720	811,181
<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	2,139,403	127,975
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,794	60,088
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	33,292	34,349
投資その他の資産の増減額(は増加)	636	636
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,125,538	102,871
<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	6,700,000	-
短期借入金の返済による支出	11,500,000	-
長期借入れによる収入	13,590,000	34,450
長期借入金の返済による支出	8,790,000	-
分配金の支払額	464,483	394,642
財務活動によるキャッシュ・フロー	464,483	429,092
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,353,301	279,217
現金及び現金同等物の期首残高	3,806,602	1,453,300
現金及び現金同等物の期末残高	1,453,300	1,732,518

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期 別 科 目	前 期 ( 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日 )	当 期 ( 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日 )
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 8～64年 信託構築物 15～45年 信託工具、器具及び備品 6～15年 長期前払費用 定額法を採用しています。	有形固定資産 同左  長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資口交付費 同左 投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。	固定資産税等の処理方法 同左
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左



(9) 財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成22年 4月30日現在)	当期 (平成22年10月31日現在)																																								
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,058,615</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">18,750,317</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">685,096</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">47,575</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">20,284,456</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,826,061</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,700,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">103,350</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,486,650</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,290,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,058,615	信託建物	18,750,317	信託構築物	685,096	信託工具、器具及び備品	47,575	信託土地	20,284,456	合計	40,826,061	短期借入金	6,700,000	1年内返済予定の長期借入金	103,350	長期借入金	13,486,650	合計	20,290,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,112,153</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">18,602,280</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">661,037</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">57,529</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">20,285,963</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">40,718,965</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,700,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,837,800</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,717,750</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,255,550</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,112,153	信託建物	18,602,280	信託構築物	661,037	信託工具、器具及び備品	57,529	信託土地	20,285,963	合計	40,718,965	短期借入金	6,700,000	1年内返済予定の長期借入金	6,837,800	長期借入金	6,717,750	合計	20,255,550
信託現金及び信託預金	1,058,615																																								
信託建物	18,750,317																																								
信託構築物	685,096																																								
信託工具、器具及び備品	47,575																																								
信託土地	20,284,456																																								
合計	40,826,061																																								
短期借入金	6,700,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	103,350																																								
長期借入金	13,486,650																																								
合計	20,290,000																																								
信託現金及び信託預金	1,112,153																																								
信託建物	18,602,280																																								
信託構築物	661,037																																								
信託工具、器具及び備品	57,529																																								
信託土地	20,285,963																																								
合計	40,718,965																																								
短期借入金	6,700,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	6,837,800																																								
長期借入金	6,717,750																																								
合計	20,255,550																																								
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																								

(損益計算書に関する注記)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

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

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

前期 〔自平成21年11月1日 至平成22年4月30日〕	当期 〔自平成22年5月1日 至平成22年10月31日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円) (平成22年4月30日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位:千円) (平成22年10月31日現在)
現金及び預金 394,685	現金及び預金 620,364
信託現金及び信託預金 1,058,615	信託現金及び信託預金 1,112,153
現金及び現金同等物 1,453,300	現金及び現金同等物 1,732,518

(リース取引に関する注記)

前期 〔自平成21年11月1日 至平成22年4月30日〕	当期 〔自平成22年5月1日 至平成22年10月31日〕
オペレーティングリース (借主側) (単位:千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位:千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 65,832	1年以内リース料 66,432
1年超リース料 2,863,692	1年超リース料 2,856,576
合計 2,929,524	合計 2,923,008

(金融商品に関する注記)

前期(自平成21年11月1日至平成22年4月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

また、借入金は現状全て変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、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。

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

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	394,685	394,685	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,058,615	1,058,615	-
(3) 信託差入敷金及び保証金	410,220	157,384	252,835
(4) 短期借入金(注2)	6,700,000	6,700,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注2)	103,350	103,350	-
(6) 長期借入金(注2)	13,486,650	13,486,650	-
(7) 投資法人債(注2)	2,000,000	2,000,000	-

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

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

(3)信託差入敷金及び保証金

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

(4)短期借入金

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

(5)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金並びに(7)投資法人債

上記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)借入金、投資法人債の返済予定額

(単位:千円)

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

<追加情報>

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

当期(自平成22年5月1日至平成22年10月31日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としていますが、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

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

また、借入金は現状全て変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、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。

(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22年10月31日における貸借対照表上、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額439,297千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円) (注1)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金(注2)	620,364	620,364	-
(2) 信託現金及び信託預金(注2)	1,112,153	1,112,153	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注2)	410,220	168,967	241,252
(4) 短期借入金(注3)	6,700,000	6,700,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注3)	6,837,800	6,837,800	-
(6) 長期借入金(注3)	6,717,750	6,717,750	-
(7) 投資法人債(注3)	2,000,000	2,000,000	-

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

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

(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引いた現在価値により算定しています。

(4)短期借入金

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

(5)1年内返済予定の長期借入金、(6)長期借入金並びに(7)投資法人債

上記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)金銭債権の貸借対照表日以後の償還予定額

(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	620,364	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,112,153	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	206	-	-	410,014

(注3)借入金、投資法人債の貸借対照表日以後の返済予定額

(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	6,700,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,837,800	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,717,750	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	2,000,000	-	-

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自平成21年11月1日至平成22年4月30日)

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

(単位:千円)

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

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

(注2)賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は(C-56)プロシード篠崎2(958,435千円)、(C-57)プロシード柏トロワ(570,887千円)、(R-3)プロシード水戸2(449,394千円)の追加取得によるものであり、主な減少額は減価償却費(279,730千円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成22年4月期における損益につきましては、「損益計算書関係に関する注記」をご覧ください。

<追加情報>

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

当期(自平成22年5月1日至平成22年10月31日)

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

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
前期末残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
39,767,446	160,635	39,606,811	36,146,430

(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)賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(288,610千円)によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する平成22年10月期における損益につきましては、「損益計算書関係に関する注記」をご覧ください。

(税効果会計に関する注記)

前期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)	当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  <div style="text-align: right;">(単位:千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">18</span> 繰延税金資産合計 <span style="float: right;">18</span> (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">18</span>	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  <div style="text-align: right;">(単位:千円)</div> (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">18</span> 繰延税金資産合計 <span style="float: right;">18</span> (繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">18</span>
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  <div style="text-align: right;">(単位:%)</div> 法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span> (調整) 支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">39.23</span> その他 <span style="float: right;">0.15</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.25</span>	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  <div style="text-align: right;">(単位:%)</div> 法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span> (調整) 支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">39.22</span> その他 <span style="float: right;">0.17</span> 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.28</span>

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成21年11月1日至平成22年4月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

(金額は千円未満を切捨て)

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3)	科目	期末残高(千円)(注3)	
法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	4,474,217	持株会社	被所有直接19.86%		運用資産の購入先	信託受益権の購入(注1)	1,330,200		-
							投資法人債の引受先	投資法人債利息の支払(注2)	29,437	投資法人債	2,000,000

(注1)利害関係人等からの信託受益権の購入については、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、その他の利害関係人との取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2)投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び、発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

(注3)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

記載を省略しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

(金額は千円未満を切捨て)

種類	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアセットマネジメント投信株式会社代表取締役		スタートアセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払(注1)(注2)	109,390	未払金	58,036
				スタートアセットマネジメント投信株式会社への機関運営事務報酬の支払(注1)	350	未払金	367

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

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

(注3)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

当期(自平成22年5月1日至平成22年10月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

(金額は千円未満を切捨て)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
主要投資主(法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	4,474,217	持株会社	被所有直接19.86%		投資法人債利息の支払(注1)	29,083	投資法人債	2,000,000

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

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

記載を省略しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

(金額は千円未満を切捨て)

種類	氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
役員 及び その 近親者	平出 和也			本投資法人 執行役員 兼スタート アセット マネジメント 株式会社 代表取締役	-	スタートアセットマネジ メント株式会社への資産 運用報酬の支払(注1)	100,798	未払金	61,395
						スタートアセットマネジ メント株式会社への機関 運営事務報酬の支払 (注1)	350	未払金	367

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)		当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	
1口当たり純資産額	176,939円	1口当たり純資産額	176,523円
1口当たり当期純利益金額(注)	3,652円	1口当たり当期純利益金額(注)	3,236円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		同左	

(注)1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (自平成21年11月1日 至平成22年4月30日)		当期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	
当期純利益金額(千円)	394,434	当期純利益金額(千円)	349,493
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	394,434	普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	349,493
期中平均投資口数(口)	107,977	期中平均投資口数(口)	107,977

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 平成21年11月 1日 ) (至 平成22年 4月30日 )	当期 (自 平成22年 5月 1日 ) (至 平成22年10月31日 )
該当事項はありません。	1. 資金の借入 平成22年11月24日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。  【タームローンD】 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 : オリックス信託銀行株式会社  借入金額 : 6,200百万円 利率 : 1.04000% (変動金利) 借入実行日 : 平成22年11月24日 返済期日 : 平成23年11月24日 担保の有無 : 有担保  【タームローンE】 借入先 : 株式会社香川銀行 借入金額 : 500百万円 利率 : 1.79000% (変動金利) 借入実行日 : 平成22年11月24日 返済期日 : 平成25年 5月24日 担保の有無 : 有担保

(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ます。

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

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

当期における該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

当期における該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成22年10月31日(第10期末)現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	34,182,578	81.5
		政令指定都市	4,471,354	10.7
		地方主要都市	952,877	2.3
小計			39,606,811	94.4
預金・その他の資産			2,349,488	5.6
資産総額計			41,956,300	100.0

	金額(千円)	総資産に対する比率(%)
負債総額(注3)	22,895,842	54.6
純資産総額(注3)	19,060,457	45.4

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

(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表しています(小数点第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3)「負債総額」及び「純資産総額」は、平成22年10月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資資産の主要なもの

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

価格及び投資比率

物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.81	1,091,794	1,022,000
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.69	629,796	675,200
C-3	プロシード葛西	688,700	1.80	667,671	615,200
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.45	566,406	492,300
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.57	607,669	629,000
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.10	456,934	421,000
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.79	346,496	280,700
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.68	276,942	262,300
C-9	プロシード行徳	315,600	0.82	322,382	277,400
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.73	298,623	243,300
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.75	291,197	252,300
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.58	223,354	228,000
C-13	プロシード東川口	206,500	0.54	207,444	172,000
C-14	プロシード船堀	226,100	0.59	231,114	191,000
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.44	182,744	189,000
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.23	87,863	87,430
C-17	プロシード松濤	937,400	2.45	938,478	811,000
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.30	504,707	393,200
C-19	プロシード浦安	431,400	1.13	488,213	433,000
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.21	500,804	479,000
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	383,600	1.00	395,489	374,000
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	339,000	0.89	350,452	337,000
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.06	791,398	683,500
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.02	780,500	673,100
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.89	344,779	331,800
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.22	486,467	385,000

物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.19	475,147	424,000
C-28	プロシード両国	443,900	1.16	463,409	412,600
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.01	1,533,085	1,341,000
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.67	666,254	606,000
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.89	376,139	313,000
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.58	250,363	221,300
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.94	790,868	696,000
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.72	294,933	240,000
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.74	307,906	238,000
C-36	プロシード大井町	944,000	2.47	1,019,871	893,000
C-37	プロシード十条	533,000	1.39	561,117	485,000
C-38	プロシード白楽	241,000	0.63	276,304	174,000
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.66	695,334	592,000
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.80	314,924	270,900
C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.51	4,958,359	5,637,000
C-42	プロシード調布	460,500	1.20	470,798	437,800
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.41	171,974	133,000
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.98	1,206,369	1,098,000
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.70	288,225	230,000
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.76	310,046	254,000
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.25	533,837	436,000
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.91	761,564	643,000
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.80	717,389	557,000
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.86	338,384	317,000
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.39	560,523	494,000
C-52	プロシード西川口	881,000	2.30	975,317	691,000
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.44	635,043	455,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.93	380,392	298,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.61	254,142	174,000
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.38	950,564	918,000
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.40	574,254	551,000
G-1	プロシード本通	386,000	1.01	392,670	429,100
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.61	256,128	246,900
G-3	プロシード琴似	204,900	0.54	227,423	225,600
G-4	プロシード元町	148,700	0.39	147,322	188,800
G-5	プロシード元町2	85,500	0.22	87,069	120,400
G-6	プロシード箱崎宮	85,000	0.22	89,775	90,600
G-7	プロシード箱崎宮	81,300	0.21	85,671	80,700
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.05	389,064	387,800
G-9	プロシード大橋	208,500	0.54	218,090	201,000
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.39	155,647	218,000
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.72	271,957	200,800
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.14	62,149	52,400
G-13	プロシード新栄	792,500	2.07	803,480	747,900
G-14	プロシード千代田	309,300	0.81	318,980	285,800
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.18	478,145	365,000
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.18	487,775	284,000
R-1	プロシード松山	77,900	0.20	114,111	83,300

物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	不動産鑑定評価額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
R-2	プロシード水戸	383,700	1.00	394,424	367,000
R-3	プロシード水戸2	416,900	1.09	444,342	402,000
合 計		38,295,800	100.00	39,606,811	36,146,430

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

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

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

### 取得済資産にかかる信託不動産の概要

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

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(41)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西 五丁目	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋 二丁目	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F・ B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町 三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西 六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西 二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東 一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀 五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西 五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木 三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見 一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島 二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑ヶ丘 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	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)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形 四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台 三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・ B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町 二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸 九丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場 三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内 三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南 五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井 五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F・ B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区 白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区 小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡 五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町 一丁目	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	291(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間 一丁目	所有権	所有権	361 (注6)	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町 五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注7)	平成1年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉 四丁目	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区上祖師谷 二丁目	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀 三丁目	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前 二丁目	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
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)

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-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8)	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9)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	34(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(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	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中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)
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					55,023.38	114,700.08			2,868 (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-43)プロシードTX六町の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数点以下の記載がありません。

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

(注8) (C-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全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9) (C-56)プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407です。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成22年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。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。

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 (注1) (千円)	積算価格 (注2) (千円)	不動産鑑定評価概要				
					収益価格(注3)				
					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	1,022,000	946,000	1,044,000	6.4	1,022,000	6.1	6.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	675,200	433,000	705,800	5.9	675,200	5.6	6.4
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	615,200	481,700	632,900	5.8	615,200	5.5	6.3
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	492,300	479,500	524,100	5.4	492,300	5.1	5.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	629,000	603,900	650,800	6.2	629,000	5.9	6.7
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	421,000	321,300	424,100	7.0	421,000	6.7	7.5
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	280,700	350,100	292,700	6.6	280,700	6.3	7.1
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	262,300	231,500	257,500	7.5	262,300	7.2	8.0
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	277,400	268,400	282,600	6.9	277,400	6.6	7.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	243,300	212,100	246,500	7.1	243,300	6.8	7.6
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	252,300	222,100	255,500	6.8	252,300	6.5	7.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	228,000	262,000	227,000	6.5	228,000	6.2	6.6
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	172,000	255,000	171,000	6.6	172,000	6.3	6.7
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	191,000	181,000	192,000	5.8	190,000	5.5	5.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	189,000	247,000	190,000	6.5	188,000	6.3	6.6
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	87,430	120,400	88,420	7.6	87,430	7.3	8.1
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	811,000	536,200	857,600	5.2	811,000	4.9	5.7
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	393,200	348,500	417,300	5.3	393,200	5.0	5.8
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	433,000	469,000	432,000	6.3	434,000	6.0	6.4
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	479,000	440,000	482,000	6.0	477,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)				
					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-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 アセットリサーチ	374,000	609,000	370,000	6.6	375,000	6.3	6.7
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 アセットリサーチ	337,000	568,000	332,000	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	683,500	428,100	718,100	5.1	683,500	4.8	5.6
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	673,100	567,100	694,400	5.3	673,100	5.0	5.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	331,800	260,200	307,400	5.8	331,800	5.5	6.3
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	385,000	287,000	384,000	5.3	385,000	5.0	5.4
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	424,000	399,000	427,000	5.6	423,000	5.4	5.7
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	412,600	306,000	428,600	5.8	412,600	5.5	6.3
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,341,000	840,000	1,354,000	5.2	1,336,000	5.0	5.3
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	606,000	393,000	587,000	5.5	614,000	5.2	5.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	313,000	231,000	316,000	5.7	312,000	5.4	5.8
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	221,300	124,100	210,700	5.7	221,300	5.4	6.2
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	696,000	393,000	689,000	5.5	699,000	5.2	5.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	240,000	137,000	239,000	5.6	241,000	5.3	5.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	238,000	194,000	231,000	5.7	241,000	5.4	5.8
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	893,000	596,000	894,000	5.1	892,000	4.8	5.2
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	485,000	323,000	490,000	5.7	483,000	5.4	5.8
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	174,000	167,000	167,000	6.3	177,000	6.0	6.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	592,000	277,000	598,000	5.4	589,000	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	270,900	254,100	279,200	6.1	270,900	5.8	6.6
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	5,637,000	4,324,000	5,880,000 (注4)	5.9 (注4)	5,637,000	5.6	6.4
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	437,800	402,400	458,900	5.5	437,800	5.2	6.0
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	133,000	151,000	132,000	6.5	133,000	6.3	6.6
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,098,000	1,008,000	1,107,000	5.9	1,094,000	5.7	6.0
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	230,000	220,000	229,000	5.8	230,000	5.5	5.9
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	254,000	194,000	255,000	5.9	253,000	5.7	6.0
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	436,000	355,000	437,000	5.8	436,000	5.5	5.9
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	643,000	456,000	651,000	5.8	635,000	5.5	6.1
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	557,000	423,000	564,000	5.8	549,000	5.5	6.1

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)				
					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-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	317,000	289,000	321,000	5.6	315,000	5.3	5.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	494,000	299,000	493,000	5.8	494,000	5.5	5.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	691,000	447,000	699,000	6.0	688,000	5.8	6.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	455,000	400,000	457,000	6.1	454,000	5.9	6.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	298,000	273,000	299,000	6.2	297,000	6.0	6.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	174,000	221,000	174,000	6.4	174,000	6.2	6.5
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	918,000	811,000	919,000	5.7	917,000	5.4	5.8
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	551,000	431,000	558,000	5.8	543,000	5.5	6.1
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	429,100	393,100	391,600	7.1	429,100	6.8	7.6
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	246,900	220,700	226,800	6.9	246,900	6.6	7.4
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	225,600	239,200	224,800	7.0	225,600	6.7	7.5
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	188,800	168,000	175,400	6.8	188,800	6.5	7.3
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	120,400	109,700	118,600	7.0	120,400	6.7	7.5
G-6	プロシード箱崎宮	森井総合鑑定 株式会社	90,600	85,300	91,100	7.3	90,100	6.8	7.6
G-7	プロシード箱崎宮	森井総合鑑定 株式会社	80,700	88,200	81,100	7.3	80,200	6.8	7.6
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	387,800	394,500	399,200	6.3	387,800	6.0	6.8
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	201,000	330,000	204,000	7.1	198,000	6.8	7.4
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	218,000	265,000	221,000	7.4	215,000	7.1	7.7
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	200,800	245,200	208,600	6.1	200,800	5.8	6.6
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	52,400	68,700	52,700	7.0	52,300	6.7	7.2
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	747,900	656,800	771,200	6.2	747,900	5.9	6.7
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	285,800	281,600	292,100	6.2	285,800	5.9	6.7
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	365,000	370,000	369,000	6.6	360,000	6.2	6.9
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	284,000	283,000	288,000	6.6	280,000	6.3	6.9
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	83,300	136,000	84,600	7.6	81,900	7.3	7.9
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	367,000	327,000	366,000	7.0	367,000	6.8	7.1
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	402,000	400,000	399,000	7.0	403,000	6.8	7.1
合計			36,146,430	30,528,700	36,688,920		36,097,930		

(注1)不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の「『投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)』及び『資産の流動化に関する法律(資産流動化法)』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について」(以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF法(連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。)による価格を標準とし、直接

- 還元法(一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。)による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としています。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。

(八) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー、株式会社インターリスク総研及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。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	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	20 (注5)	0	72,620	15.7
C-2	プロシード東陽町	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	14,310	14.3
C-3	プロシード葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	13,835	13.9
C-4	プロシード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	50 (注5)	900	22,140	14.5
C-5	プロシード瑞江	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	23,175	14.3
C-6	プロシード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	80 (注5)	420	17,760	16.5
C-7	プロシード南葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	6,830	16,290	16.3
C-8	プロシードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	130	15,240	12.2
C-9	プロシード行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	1,020	21,400	14.5
C-10	プロシード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	30 (注5)	5,620	12,090	12.5
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	17,445	16.7
C-12	プロシード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	50 (注5)	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	320	18,960	14.8
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100 (注5)	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	9.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	12.7
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	5,120	13.9

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

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

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	0	1,300	19,800	19.4
C-56	プロシード篠崎2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,880	4.6
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	12.7
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	12.6
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	13.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	11.7
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	14.0
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	12.1
G-6	プロシード箱崎宮	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	1.2
G-7	プロシード箱崎宮	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	5,670	11,570	10.4
G-13	プロシード新栄	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	14,010	5.6
G-14	プロシード千代田	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	60	5,870	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	5,070	0.7
G-16	プロシード大濠公園	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	430 (注5)	750	16,700	1.8
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	2,080	10,350	13.0
R-2	プロシード水戸	前田建設工業株式会社	平成19年10月9日	0	0	5,120	9.7
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,400	10.3
(ポートフォリオ PML)							7.1 (注8)

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

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

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

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

(注5)緊急修繕費が見込まれている物件については、本書の日付現在、全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)プロシード中原原については、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。

取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成22年5月1日以降、平成22年10月31日(第10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、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。</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、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>・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費(賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。)を記載しています。</li> <li>・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。</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入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。</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、空室電気代、契約更新時の更新手数料等が含まれます。</li> </ul>
---

物件番号	C - 1	C - 2	C - 3
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西
(A)賃貸事業収入	45,520	23,200	25,602
賃貸料収入	43,245	22,949	25,409
その他収入	2,274	251	192
(B)賃貸事業費用	9,319	2,437	5,533
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	2,078	104	1,585
公租公課	1,388	1,397	1,477
水道光熱費	432	-	347
修繕費	2,148	220	237
定期保守代金	1,308	184	1,249
保険料	260	118	138
仲介手数料及び広告費	943	-	64
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	360	13	31
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,200	20,763	20,068
(D)減価償却費	6,405	4,324	5,013
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,795	16,438	15,055
(F)資本的支出	470	315	-
(G)NCF = (C) - (F)	35,730	20,448	20,068

物件番号	C - 4	C - 5	C - 6
物件名	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江	プロシード船橋宮本
(A)賃貸事業収入	20,276	27,219	21,223
賃貸料収入	18,486	26,367	19,991
その他収入	1,790	852	1,232
(B)賃貸事業費用	5,573	6,157	5,913
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	918	1,239	945
公租公課	934	2,082	636
水道光熱費	619	513	778
修繕費	565	594	1,903
定期保守代金	1,011	891	755
保険料	142	215	149
仲介手数料及び広告費	250	-	90
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	767	220	255
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,702	21,062	15,309
(D)減価償却費	1,798	2,842	2,885
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,904	18,220	12,424
(F)資本的支出	229	-	19,424
(G)NCF = (C) - (F)	14,472	21,062	4,115

物件番号	C - 7	C - 8	C - 9
物件名	プロシード南葛西	プロシードせんげん台	プロシード行徳
(A)賃貸事業収入	14,611	14,697	14,910
賃貸料収入	13,631	14,356	13,578
その他収入	979	341	1,332
(B)賃貸事業費用	4,413	3,793	2,540
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	636	660	654
公租公課	1,172	876	397
水道光熱費	284	183	137
修繕費	563	587	344
定期保守代金	844	692	250
保険料	111	105	87
仲介手数料及び広告費	119	30	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	282	258	269
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,197	10,904	12,370
(D)減価償却費	2,174	1,715	1,238
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,022	9,188	11,132
(F)資本的支出	248	1,386	555
(G)NCF = (C) - (F)	9,948	9,518	11,814

物件番号	C - 10	C - 11	C - 12
物件名	プロシード幕張本郷	プロシード南行徳	プロシード幕張本郷2
(A)賃貸事業収入	13,190	12,808	10,782
賃貸料収入	12,214	12,410	10,224
その他収入	975	397	558
(B)賃貸事業費用	3,949	3,266	3,432
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	567	591	495
公租公課	354	399	392
水道光熱費	1,007	196	111
修繕費	854	898	1,072
定期保守代金	397	411	405
保険料	80	92	109
仲介手数料及び広告費	119	75	276
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	202	202	169
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,240	9,541	7,350
(D)減価償却費	1,498	1,130	1,097
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,742	8,410	6,253
(F)資本的支出	-	2,871	594
(G)NCF = (C) - (F)	9,240	6,670	6,756

物件番号	C - 13	C - 14	C - 15
物件名	プロシード東川口	プロシード船堀	プロシード竹ノ塚
(A)賃貸事業収入	9,750	8,985	9,163
賃貸料収入	9,412	8,454	8,850
その他収入	338	530	313
(B)賃貸事業費用	3,216	3,520	2,468
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	439	391	424
公租公課	727	413	610
水道光熱費	204	1,153	115
修繕費	551	475	445
定期保守代金	606	318	283
保険料	68	45	84
仲介手数料及び広告費	151	130	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	65	192	104
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,534	5,464	6,695
(D)減価償却費	1,029	814	1,081
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,504	4,650	5,614
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	6,534	5,464	6,695

物件番号	C - 16	C - 17	C - 18
物件名	プロシードせんげん台2	プロシード松濤	プロシード参宮橋
(A)賃貸事業収入	5,240	26,321	15,040
賃貸料収入	5,160	24,326	13,954
その他収入	80	1,994	1,085
(B)賃貸事業費用	1,424	6,553	3,257
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	248	1,142	639
公租公課	305	1,037	672
水道光熱費	42	361	140
修繕費	68	1,049	295
定期保守代金	148	1,225	758
保険料	53	97	41
仲介手数料及び広告費	-	818	159
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	157	456	185
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,815	19,767	11,782
(D)減価償却費	587	3,470	1,287
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,227	16,297	10,494
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	3,815	19,767	11,782

物件番号	C - 19	C - 20	C - 21
物件名	プロシード浦安	プロシード新小岩	プロシード八千代緑ヶ丘
(A)賃貸事業収入	20,629	23,101	18,515
賃貸料収入	19,481	21,970	17,848
その他収入	1,147	1,130	667
(B)賃貸事業費用	4,670	5,272	4,910
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	963	1,073	858
公租公課	626	1,276	702
水道光熱費	317	394	203
修繕費	1,012	255	1,722
定期保守代金	832	1,230	599
保険料	154	143	125
仲介手数料及び広告費	129	84	204
信託報酬	365	365	365
その他賃貸事業費用	269	448	127
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,958	17,828	13,605
(D)減価償却費	2,565	1,994	1,788
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,393	15,834	11,816
(F)資本的支出	2,406	-	220
(G)NCF = (C) - (F)	13,552	17,828	13,384

物件番号	C - 22	C - 23	C - 24
物件名	プロシード八千代緑ヶ丘	プロシード都立大学	プロシード都立大学2
(A)賃貸事業収入	17,136	23,194	21,503
賃貸料収入	16,348	21,182	21,456
その他収入	787	2,012	47
(B)賃貸事業費用	3,719	5,524	1,700
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	785	1,005	-
公租公課	641	922	1,123
水道光熱費	100	181	-
修繕費	906	611	-
定期保守代金	557	1,099	72
保険料	111	83	84
仲介手数料及び広告費	10	980	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	241	275	19
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,417	17,670	19,802
(D)減価償却費	1,510	2,628	3,695
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,906	15,042	16,107
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	13,417	17,670	19,802

物件番号	C - 25	C - 26	C - 27
物件名	プロシード本所吾妻橋	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前
(A)賃貸事業収入	11,322	12,248	13,827
賃貸料収入	11,322	12,192	13,788
その他収入	-	56	39
(B)賃貸事業費用	1,105	1,266	1,526
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	626	500	752
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	262
定期保守代金	-	288	-
保険料	59	58	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	19	19
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,216	10,982	12,300
(D)減価償却費	2,534	1,916	2,515
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,681	9,066	9,785
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	10,216	10,982	12,300

物件番号	C - 28	C - 29	C - 30
物件名	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
(A)賃貸事業収入	14,827	40,992	20,263
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956
その他収入	97	55	307
(B)賃貸事業費用	1,357	4,446	2,103
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	866	2,012	869
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	821
定期保守代金	-	-	-
保険料	71	70	86
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	312
その他賃貸事業費用	19	1,962	13
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,470	36,546	18,160
(D)減価償却費	2,674	6,158	1,851
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,795	30,388	16,308
(F)資本的支出	-	-	506
(G)NCF = (C) - (F)	13,470	36,546	17,653

物件番号	C - 31	C - 32	C - 33
物件名	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺
(A)賃貸事業収入	10,962	7,642	23,141
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112
その他収入	-	22	29
(B)賃貸事業費用	1,303	871	2,276
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	723	246	795
水道光熱費	-	-	-
修繕費	185	275	1,057
定期保守代金	-	-	-
保険料	68	24	98
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,658	6,770	20,865
(D)減価償却費	1,886	552	2,049
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,772	6,218	18,815
(F)資本的支出	1,678	-	1,470
(G)NCF = (C) - (F)	7,979	6,770	19,395

物件番号	C - 34	C - 35	C - 36
物件名	プロシード高円寺南	プロシード蓮根	プロシード大井町
(A)賃貸事業収入	8,298	9,364	25,170
賃貸料収入	8,298	9,342	25,170
その他収入	-	22	-
(B)賃貸事業費用	1,152	1,704	2,272
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	287	505	1,455
水道光熱費	-	-	-
修繕費	506	817	370
定期保守代金	-	-	-
保険料	32	55	120
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,145	7,660	22,897
(D)減価償却費	471	1,142	3,729
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,673	6,517	19,168
(F)資本的支出	779	1,068	969
(G)NCF = (C) - (F)	6,366	6,591	21,928

物件番号	C - 37	C - 38	C - 39
物件名	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子
(A)賃貸事業収入	16,420	8,673	17,534
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436
その他収入	58	27	98
(B)賃貸事業費用	1,449	793	1,109
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	915	276	366
水道光熱費	-	-	-
修繕費	86	132	260
定期保守代金	-	-	84
保険料	100	39	74
仲介手数料及び広告費	-	20	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	34	12	12
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,971	7,879	16,424
(D)減価償却費	1,901	1,113	1,844
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,070	6,766	14,579
(F)資本的支出	561	773	1,043
(G)NCF = (C) - (F)	14,409	7,105	15,380

物件番号	C - 40	C - 41	C - 42
物件名	プロシード本八幡	プロシード西新井	プロシード調布
(A)賃貸事業収入	11,702	291,614	17,178
賃貸料収入	11,125	279,495	16,776
その他収入	577	12,118	402
(B)賃貸事業費用	2,680	84,254	5,333
賃借料	-	33,216	1,508
物件管理委託費	516	13,136	782
公租公課	335	3,903	939
水道光熱費	116	5,721	183
修繕費	289	5,553	100
定期保守代金	654	17,220	864
保険料	84	1,672	83
仲介手数料及び広告費	128	1,839	165
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	155	1,590	305
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,022	207,360	11,844
(D)減価償却費	3,767	93,149	3,616
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,254	114,210	8,228
(F)資本的支出	312	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	8,709	207,360	11,844

物件番号	C - 43	C - 44	C - 45
物件名	プロシードTX六町	プロシード中河原	プロシード大泉学園
(A)賃貸事業収入	6,959	42,573	9,911
賃貸料収入	6,602	40,838	9,398
その他収入	357	1,735	512
(B)賃貸事業費用	2,076	11,757	2,316
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	252	1,594	349
公租公課	385	2,299	413
水道光熱費	132	326	179
修繕費	241	4,317	136
定期保守代金	537	1,965	568
保険料	41	225	46
仲介手数料及び広告費	-	393	101
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	136	286	171
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,883	30,816	7,595
(D)減価償却費	609	4,585	773
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,274	26,231	6,821
(F)資本的支出	241	2,745	-
(G)NCF = (C) - (F)	4,642	28,070	7,595

物件番号	C - 46	C - 47	C - 48
物件名	プロシード千歳烏山	プロシード三鷹	プロシード柏エスト
(A)賃貸事業収入	10,449	16,271	23,709
賃貸料収入	9,942	16,128	22,173
その他収入	506	143	1,536
(B)賃貸事業費用	2,720	5,900	4,448
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	383	645	618
公租公課	327	829	682
水道光熱費	158	-	295
修繕費	572	3,983	567
定期保守代金	539	-	883
保険料	42	80	108
仲介手数料及び広告費	198	-	599
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	148	13	343
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,728	10,371	19,261
(D)減価償却費	508	1,118	4,666
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,219	9,252	14,595
(F)資本的支出	236	27,170	-
(G)NCF = (C) - (F)	7,492	16,799	19,261

物件番号	C - 49	C - 50	C - 51
物件名	プロシード柏ノール	プロシード行徳駅前	プロシード船橋本町
(A)賃貸事業収入	20,516	11,546	20,661
賃貸料収入	19,651	11,316	18,681
その他収入	865	229	1,980
(B)賃貸事業費用	3,929	2,443	4,051
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	533	528	511
公租公課	732	337	541
水道光熱費	374	157	145
修繕費	561	101	520
定期保守代金	914	720	692
保険料	113	70	80
仲介手数料及び広告費	204	69	505
信託報酬	350	400	400
その他賃貸事業費用	146	57	654
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,586	9,102	16,610
(D)減価償却費	5,013	3,381	3,552
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,572	5,721	13,057
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	16,586	9,102	16,610

物件番号	C - 52	C - 53	C - 54
物件名	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰
(A)賃貸事業収入	30,295	20,680	14,464
賃貸料収入	27,310	18,694	13,561
その他収入	2,985	1,985	903
(B)賃貸事業費用	9,128	6,817	3,975
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	1,022	724	510
公租公課	1,697	536	403
水道光熱費	1,975	1,752	256
修繕費	1,078	1,189	1,046
定期保守代金	1,778	1,167	921
保険料	152	114	81
仲介手数料及び広告費	668	673	40
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	404	310	365
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,166	13,862	10,489
(D)減価償却費	4,125	4,208	1,687
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,041	9,654	8,801
(F)資本的支出	1,388	2,371	1,836
(G)NCF = (C) - (F)	19,778	11,490	8,652

物件番号	C - 55	C - 56	C - 57
物件名	プロシード相模大塚	プロシード篠崎2	プロシード柏トロワ
(A)賃貸事業収入	9,241	26,259	20,138
賃貸料収入	8,717	24,576	19,262
その他収入	524	1,682	875
(B)賃貸事業費用	3,650	5,006	3,649
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	333	694	933
公租公課	882	751	653
水道光熱費	200	-	153
修繕費	839	557	26
定期保守代金	834	-	781
保険料	71	68	105
仲介手数料及び広告費	60	570	629
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	77	2,014	17
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,590	21,253	16,488
(D)減価償却費	1,426	8,636	5,411
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,164	12,616	11,076
(F)資本的支出	242	-	8,778
(G)NCF = (C) - (F)	5,348	21,253	7,710

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

物件番号	G - 1	G - 2	G - 3
物件名	プロシード本通	プロシード環状通東	プロシード琴似
(A)賃貸事業収入	20,125	11,346	10,828
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814
その他収入	157	-	13
(B)賃貸事業費用	2,336	4,101	1,843
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	1,734	868	1,058
水道光熱費	-	-	-
修繕費	16	2,726	307
定期保守代金	-	-	-
保険料	173	94	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	365
その他賃貸事業費用	13	13	19
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,788	7,244	8,985
(D)減価償却費	3,215	1,885	1,797
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,572	5,358	7,188
(F)資本的支出	150	22,127	507
(G)NCF = (C) - (F)	17,638	14,883	8,478

物件番号	G - 4	G - 5	G - 6
物件名	プロシード元町	プロシード元町2	プロシード箱崎宮
(A)賃貸事業収入	8,925	5,343	4,213
賃貸料収入	8,910	5,320	4,187
その他収入	14	23	26
(B)賃貸事業費用	2,713	1,113	584
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	886	570	146
水道光熱費	-	-	-
修繕費	1,325	85	-
定期保守代金	-	-	-
保険料	79	44	26
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	22	13	12
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,212	4,230	3,628
(D)減価償却費	1,278	657	762
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,933	3,572	2,865
(F)資本的支出	154	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	6,057	4,230	3,628

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

物件番号	G - 7	G - 8	G - 9
物件名	プロシード箱崎宮	プロシード太閤通	プロシード大橋
(A)賃貸事業収入	3,924	17,403	9,661
賃貸料収入	3,923	16,318	9,659
その他収入	1	1,085	1
(B)賃貸事業費用	657	4,646	928
賃借料	-	62	-
物件管理委託費	-	748	-
公租公課	139	585	452
水道光熱費	-	313	-
修繕費	79	815	-
定期保守代金	-	981	-
保険料	26	121	90
仲介手数料及び広告費	-	631	-
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	12	19	19
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,267	12,757	8,732
(D)減価償却費	667	4,872	1,687
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,599	7,885	7,045
(F)資本的支出	111	-	307
(G)NCF = (C) - (F)	3,155	12,757	8,425

物件番号	G - 10	G - 11	G - 12
物件名	プロシード那珂川	プロシード穂波町	プロシード東大畑
(A)賃貸事業収入	10,144	8,438	3,264
賃貸料収入	10,142	8,244	3,226
その他収入	2	194	38
(B)賃貸事業費用	1,477	1,662	1,565
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	386	146
公租公課	812	220	150
水道光熱費	-	73	88
修繕費	193	164	253
定期保守代金	-	242	404
保険料	85	51	27
仲介手数料及び広告費	-	114	55
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	21	44	40
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,666	6,776	1,698
(D)減価償却費	1,131	2,511	431
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,535	4,265	1,266
(F)資本的支出	1,676	-	381
(G)NCF = (C) - (F)	6,990	6,776	1,317

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

物件番号	G - 13	G - 14	G - 15
物件名	プロシード新栄	プロシード千代田	プロシード福岡高宮
(A)賃貸事業収入	32,324	13,688	17,109
賃貸料収入	29,230	13,201	16,602
その他収入	3,094	487	507
(B)賃貸事業費用	9,069	3,961	4,164
賃借料	457	698	-
物件管理委託費	1,441	613	785
公租公課	1,221	570	694
水道光熱費	496	136	167
修繕費	1,546	314	675
定期保守代金	1,475	894	900
保険料	182	84	85
仲介手数料及び広告費	1,709	200	435
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	140	47	19
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,254	9,727	12,945
(D)減価償却費	8,811	3,653	4,748
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,443	6,074	8,197
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	23,254	9,727	12,945

物件番号	G - 16
物件名	プロシード大濠公園
(A)賃貸事業収入	13,668
賃貸料収入	13,367
その他収入	300
(B)賃貸事業費用	4,756
賃借料	-
物件管理委託費	642
公租公課	469
水道光熱費	680
修繕費	1,311
定期保守代金	618
保険料	69
仲介手数料及び広告費	191
信託報酬	750
その他賃貸事業費用	24
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,911
(D)減価償却費	2,492
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,419
(F)資本的支出	111
(G)NCF = (C) - (F)	8,800

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

物件番号	R - 1	R - 2	R - 3
物件名	プロシード松山	プロシード水戸	プロシード水戸2
(A)賃貸事業収入	5,768	17,798	19,456
賃貸料収入	5,115	16,959	17,877
その他収入	652	838	1,578
(B)賃貸事業費用	4,058	3,772	3,595
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	235	813	893
公租公課	324	1,065	974
水道光熱費	364	156	178
修繕費	2,271	35	26
定期保守代金	237	970	881
保険料	43	178	-
仲介手数料及び広告費	166	-	-
信託報酬	400	400	350
その他賃貸事業費用	15	153	290
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	1,710	14,025	15,860
(D)減価償却費	740	4,800	5,303
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	969	9,224	10,557
(F)資本的支出	16,374	-	250
(G)NCF = (C) - (F)	14,664	14,025	15,610

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	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード十条 (東京都北区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 2月 至 平成23年 4月	37		
プロシード高円寺南 (東京都杉並区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 2月 至 平成23年 4月	29		
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成23年 2月 至 平成23年 3月	25		
プロシード高田馬場 (東京都新宿区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成23年 2月 至 平成23年 3月	22		
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成22年12月 至 平成22年12月	16		

(注) 金額は百万円未満を切り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10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125百万円であり、当期費用に区分された修繕費55百万円と合わせて181百万円の費用を要する工事を実施しています。

物件名	目的	実施期間	支出総額(百万円) (注)
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年 8月 至 平成22年10月	24
プロシード環状通東 (北海道札幌市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年 8月 至 平成22年10月	22
プロシード松山 (愛媛県松山市)	外装リフレッシュ工事	自 平成22年 8月 至 平成22年 9月	16
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	3階リノベーション工事	自 平成22年 6月 至 平成22年 9月	15
その他			46
合 計			125

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:百万円)

営業期間	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日
前期末積立金残高	44	91	56	52	0
当期積立額	60	90	25	72	118
当期積立金取崩額	12	124	29	125	88
次期繰越額	91	56	52	0	30

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

賃貸借状況の概要

平成22年10月31日(第10期末)現在の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,249.90	50	49	82,407	13,891	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	1,222.12	57	56	50,196	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	35,256	6,957	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,874	10,687	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,648.35	33	32	41,098	17,828	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,299	4,227	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,313.56	43	42	28,176	3,060	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	26,064	4,098	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	850.20	34	30	23,304	2,611	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	812.90	26	25	23,664	4,425	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,004.40	22	20	19,116	3,194	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	648.11	30	30	18,780	1,798	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	18,048	2,080	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,500	2,823	パス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,032	1,350	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	788.87	40	36	46,140	2,446	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	488.58	26	24	27,204	1,907	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	38,404	6,181	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	42,825	6,312	パス・スルー
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	1,805.76	1,805.76	27	27	34,641	6,332	パス・スルー
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	1,605.12	1,605.12	24	24	31,096	5,940	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	44,064	2,926	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	2,869	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	688	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,135	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,583	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,414	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	4,782	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	2,086	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,864	固定賃料
C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,864	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,275	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	2,017	固定賃料
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	14,160	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	4,425	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,394	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

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 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	22,788	2,952	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,184.78	291	281	528,055	110,143	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,796	6,751	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	492.34	20	19	12,591	1,324	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,952.28	54	52	77,446	37,732	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	18,939	1,262	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	20,568	1,531	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	1,252.21	44	43	44,784	3,302	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,358.18	47	46	41,004	2,996	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.90	24	23	21,756	1,700	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	39,180	4,202	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,489.14	104	95	54,672	4,211	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,214.88	77	75	41,388	3,223	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	837.90	50	49	27,048	2,216	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	17,466	1,812	パス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	1,720.36	34	30	48,804	9,071	パス・スルー
C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,149.95	38	38	40,718	5,628	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		79,368.31	77,292.03	2,238	2,189	2,420,508	392,460	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,333	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	3,863	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,662	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	899	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	961	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮	415.30	415.30	19	19	8,374	344	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮	411.50	411.50	19	19	7,846	231	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.20	44	41	31,260	4,459	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	2,178	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,750	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	579.04	10	9	14,865	2,755	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	6,180	410	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,853.66	77	73	58,548	5,387	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	890.17	30	29	26,520	4,040	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	33,727	2,903	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,009.42	50	44	26,172	1,591	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,641.92	541	526	357,009	37,767	
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,464	1,681	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,189.51	36	35	33,342	4,707	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,381.34	36	36	34,144	2,680	パス・スルー
地方主要都市 小計		3,300.23	3,265.91	89	88	77,950	9,068	
ポートフォリオ合計		100,680.51	98,199.86	2,868	2,803	2,855,469	439,297	

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

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「パス・スルー」と記載のある物件はマスターリース会社とエンドテナントとの間の転

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

賃借契約に基づく転貸面積の合計を「パス・スルー及び固定賃料」「固定賃料」と記載のある物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積をそれぞれ記載しています。

- (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、平成22年10月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンド・テナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンド・テナントへの実際の賃貸状況にかかわらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- (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又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要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、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース賃料の形式を記載しています。「パス・スルー」とは、マスターリース会社が信託受託者に対して、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃借の対価として支払った金員(敷金を除きます。)(以下「賃料等」といいます。)(の合計額と同額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型(マスターリース会社が信託受託者に対して固定金額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。)(又は「パス・スルー及び固定賃料」型(エンドテナントが支払った賃料等の合計額が予め定められた金額(以下「最低賃料」といいます。))以上の場合には「パス・スルー」型と同様のマスターリース賃料の形式ですが、最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が信託受託者に最低賃料をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。))を採用した方が投資効率性が高いと本資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型又は「パス・スルー及び固定賃料」型を採用する場合があります。

(口) 稼働率の推移

物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成22年 5月	平成22年 6月	平成22年 7月	平成22年 8月	平成22年 9月	平成22年 10月
C-1	プロシード市川	93.44	93.35	91.42	100.00	100.00	97.82
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	100.00	100.00	100.00	98.26	100.00	98.26
C-4	プロシード三軒茶屋	89.89	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-5	プロシード瑞江	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-6	プロシード船橋宮本	94.58	94.58	94.58	94.58	94.62	97.78
C-7	プロシード南葛西	100.00	100.00	94.28	100.00	100.00	100.00
C-8	プロシードせんげん台	97.71	95.39	93.07	93.07	97.68	97.68
C-9	プロシード行徳	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-10	プロシード幕張本郷	94.05	100.00	100.00	97.04	88.29	88.29
C-11	プロシード南行徳	95.16	95.16	100.00	100.00	96.89	96.89
C-12	プロシード幕張本郷2	86.36	95.45	95.45	100.00	95.45	90.91
C-13	プロシード東川口	100.00	90.28	93.52	96.76	96.76	100.00
C-14	プロシード船堀	87.50	83.33	91.67	91.67	100.00	100.00
C-15	プロシード竹ノ塚	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-16	プロシードせんげん台2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-17	プロシード松濤	90.92	86.38	88.67	97.72	90.88	88.62
C-18	プロシード参宮橋	96.27	96.27	96.27	92.49	96.23	92.56
C-19	プロシード浦安	89.69	94.85	100.00	100.00	100.00	100.00
C-20	プロシード新小岩	97.29	97.29	100.00	100.00	100.00	100.00
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	96.30	96.30	100.00	96.30	100.00	100.00
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-23	プロシード都立大学	86.84	97.37	97.37	92.10	97.37	100.00
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

物件 番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成22年 5月	平成22年 6月	平成22年 7月	平成22年 8月	平成22年 9月	平成22年 10月
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	93.01	96.50	100.00	96.50	96.50	100.00
C-41	プロシード西新井	97.35	97.66	98.48	98.21	98.10	96.45
C-42	プロシード調布	92.39	96.68	100.00	100.00	100.00	100.00
C-43	プロシードTX六町	100.00	100.00	100.00	94.99	94.99	94.99
C-44	プロシード中河原	96.49	96.49	95.00	96.42	96.42	96.42
C-45	プロシード大泉学園	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-46	プロシード千歳烏山	96.43	96.43	96.43	92.86	100.00	100.00
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	86.35	90.83	97.83	97.83	100.00	97.83
C-49	プロシード柏ノール	92.92	90.76	93.50	91.19	95.78	97.60
C-50	プロシード行徳駅前	95.79	100.00	100.00	100.00	95.79	95.79
C-51	プロシード船橋本町	92.48	90.00	95.01	100.00	95.01	100.00
C-52	プロシード西川口	94.22	93.26	91.33	89.41	90.38	91.34
C-53	プロシード弘明寺	86.17	84.90	82.38	87.39	89.91	97.46
C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.00	98.00	94.00	96.00	98.00	98.00
C-55	プロシード相模大塚	97.48	97.48	97.48	97.18	93.27	100.00
C-56	プロシード篠崎2	70.34	76.92	82.06	77.32	79.86	80.61
C-57	プロシード柏トロワ	95.06	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
首都圏主要都市 小計		95.75	96.50	97.16	97.42	97.60	97.38
G-1	プロシード本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	プロシード環状通東	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	プロシード琴似	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	プロシード元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	プロシード元町2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	95.60	86.83	95.63	95.68	95.68	93.43
G-9	プロシード大橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	プロシード那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	87.96	100.00	100.00	100.00	100.00	93.36
G-12	プロシード東大畑	100.00	100.00	100.00	87.05	87.05	100.00
G-13	プロシード新栄	88.23	94.61	91.76	90.71	98.57	94.65
G-14	プロシード千代田	89.52	89.72	89.72	89.72	96.51	96.51
G-15	プロシード福岡高宮	91.79	94.97	91.19	98.11	98.11	100.00

スタートプロシード投資法人(8979)平成22年10月期決算短信

物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
		平成22年 5月	平成22年 6月	平成22年 7月	平成22年 8月	平成22年 9月	平成22年 10月
G-16	プロシード大濠公園	88.85	89.30	89.30	91.12	89.38	89.41
政令指定都市 小計		96.20	97.04	97.00	97.29	98.38	97.95
R-1	プロシード松山	88.35	94.17	94.17	93.31	87.48	100.00
R-2	プロシード水戸	100.00	100.00	100.00	97.20	100.00	97.20
R-3	プロシード水戸2	94.41	100.00	100.00	93.48	93.48	100.00
地方主要都市 小計		95.20	98.77	98.77	94.82	94.64	98.96
ポートフォリオ合計		95.81	96.67	97.18	97.31	97.64	97.54

(注) 本表には、平成22年5月から平成22年10月までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(八) 主要なテナントの概要

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

テナント名	業種	年間賃料 (注2) (千円)	総賃貸可能面積 (注3) (㎡)	賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率 (注5) (%)	敷金等 (注6) (千円)
スタートアメニティー株式会社(注1)	不動産管理業	2,855,469	100,680.51	98,199.86	97.54	439,297

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

(注2) 「年間賃料」には、平成22年10月31日(第10期末)時点における、信託受託者とマスターリース会社若しくはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みませんが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(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( )、( )又は( )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。

- ( ) 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
- ( ) マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計
- ( ) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、パス・スルー型の賃貸部分の賃貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計

(注5) 「稼働率」には、平成22年10月31日(第10期末)現在の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(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・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。)と同額です(詳細な金額は、前記「(イ) 賃貸借状況の概要」をご参照ください。)