

# 平成25年10月期 決算短信(REIT)

平成25年12月16日

不動産投資信託証券発行者名 スタートプロシード投資法人 上場取引所 東証  
 コー ド 番 号 8979 URL <http://www.sp-inv.co.jp>  
 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26年1月28日  
 分配金支払開始予定日 平成26年1月21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)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成25年10月期の運用、資産の状況(平成25年5月1日～平成25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	%
25年10月期	1,903	(25.3)	842	(27.5)	633	(43.9)	631	(43.8)
25年 4月期	1,519	(1.1)	660	(△2.1)	440	(1.7)	439	(1.7)

	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10月期	4,356	2.8	1.4	33.3
25年 4月期	4,066	2.3	1.1	29.0

### (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10月期	4,356	631	0	0	100.0	2.4
25年 4月期	4,066	439	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10月期	51,981	25,950	49.9	178,994
25年 4月期	41,124	19,150	46.6	177,353

### (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10月期	986	△10,352	9,966	2,461
25年 4月期	700	△175	△564	1,861

## 2. 平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31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
26年 4月期	1,927	( 1.3)	820	(△2.6)	603	(△4.7)	601	(△4.7)	4,150	0
26年10月期	1,924	(△0.2)	801	(△2.3)	583	(△3.4)	581	(△3.4)	4,010	0

(参考)1口当たり予想当期純利益 (平成26年4月期) 4,150円 (平成26年10月期) 4,010円

(注)平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられることを前提としています。なお、消費税率の引き上げに伴う費用の増加は、平成26年4月期においては2百万円、平成26年10月期においては14百万円を見込んでいます。

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10月期 | 144,977口 | 平成25年4月期 | 107,977口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成25年10月期 | 0口       | 平成25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、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、7ページの「平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は平成25年12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

最近の有価証券報告書(平成25年7月29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7月29日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

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

なお、当期末時点において、発行済投資口数は144,977口、総資産額は51,981百万円、出資総額は25,318百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、安倍政権のいわゆる「アベノミクス」といわれる各種政策効果が発現するなかで、緩やかなながらも景気が回復していく状況となりました。不動産流通市場においては、良好な資金調達環境下、J-REITや私募ファンドによる活発な物件取得が行われました。こうした環境下において、本投資法人が投資対象としている賃貸住宅の物件価格については、質の高い新規物件・築年数の浅い物件の供給ペースが限定的であることもあり、物件価格の上昇傾向が見られました。

首都圏をはじめ大都市圏における賃貸住宅市場については、他地域からの人口流入が続いていることもあり、稼働率及び賃料水準は安定的に推移しています。

(ハ) 運用実績

当期は、平成25年5月1日にプロシード篠崎タワー他11物件(取得価格の合計9,540百万円)を新規に取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は88物件、取得価格の合計は47,836百万円、総賃貸可能面積は124,215.04㎡となりました。

リーシング業務においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な連携の下、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動に努めるとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によってポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて96%以上の安定した水準で推移し、期末稼働率は96.3%となりました。

(ニ) 資金調達状況

当期は、平成25年5月1日に特定資産の取得資金の一部に充当するため、合計6,607百万円(払込金額)の投資口の発行と3,954百万円の長期借入を行いました。借入に際しては、新たに金融機関1行を招聘し、調達先金融機関のさらなる多様化を図っています。また、平成25年5月24日に返済期限の到来した長期借入金7,180百万円の返済を目的と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8,593百万円、1年内返済予定の長期借入金は1,580百万円、長期借入金は13,056百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円で、期末有利子負債残高は25,229百万円、期末総資産有利子負債比率は48.5%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1,903百万円、営業利益842百万円、経常利益633百万円、当期純利益631百万円を計上しました。

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4,356円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

次期の日本経済は、個人消費や住宅投資においては消費税率の引き上げ前に駆け込み需要が本格化すると見込まれ、企業部門においても円安などによる収益改善や国内景気の回復を背景に、製造業、非製造業ともに投資意欲は高まっていくことが見込まれ、引き続き緩やかな景気回復が続くものと期待されます。

不動産流通市場においては供給面の品薄状態は変わらず、良質物件の取得環境は引き続き厳しい状況が続いていくものと思われま。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社と、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスタートCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスタートグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。今後、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。一方で外部成長の経過のなかで、一部小型物件や築年数が経過した物件等の売却も並行して検討します。

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社との緊密な連携を基盤に、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、スタートアメニティー株式会社は、スタート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るとともに、金利の一部固定化も視野に入れながら、財務基盤の一層の強化を目指します。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入(借換)

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」(その後の変更及び貸付人の追加を含みます。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」をご参照ください。)に基づき、平成25年11月25日に期限を迎えたタームローンJ(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、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東日本銀行、オリックス銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社からの短期借入金6,200,000千円)の返済に充当するために以下のとおりタームローンQ及びRの借入を行いました。

	タームローンQ (期間2年6ヶ月・変動金利)	タームローンR (期間3年6ヶ月・変動金利)
借入先	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 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社東日本銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社	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 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社東日本銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社
借入金額	3,100百万円	3,100百万円
借入日	平成25年11月25日	平成25年11月25日
元本返済期日	平成28年5月24日	平成29年5月24日
金利 (注)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.85%	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +1.00%
利払期日	平成25年11月末日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日	
元本返済方法	期限一括返済	
担保の有無	有担保	
保証の有無	無保証	

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

(ハ) 運用状況の見通し

平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)の運用状況の見通しについては、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	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)	平成26年10月期 (自平成26年 5月 1日 至平成26年10月31日)
営業収益	1,927百万円	1,924百万円
営業利益	820百万円	801百万円
経常利益	603百万円	583百万円
当期純利益	601百万円	581百万円
1口当たり分配金	4,150円	4,010円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26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26年4月期:平成25年11月1日～平成26年4月30日(181日) 平成26年10月期:平成26年5月1日～平成26年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付現在保有している88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。</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26年4月期に131百万円、平成26年10月期に130百万円を見込んでいます。</li> <li>修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成26年4月期に63百万円、平成26年10月期に57百万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26年4月期に91百万円、平成26年10月期に109百万円を見込んでいます。なお、平成25年5月に取得した12物件については、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の精算額が取得価格に算入されるため、平成25年10月期の営業費用には算入されませんでした。平成26年4月期より計上がなされます。</li> <li>減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成26年4月期に392百万円、平成26年10月期に394百万円を見込んでいます。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、平成26年4月期に238百万円、平成26年10月期に249百万円を見込んでいます。</li> <li>平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられることを前提としています。なお、消費税率の引き上げに伴う費用の増加は、平成26年4月期においては2百万円、平成26年10月期においては14百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として平成26年4月期に153百万円、平成26年10月期に156百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として平成26年4月期に59百万円、平成26年10月期に58百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の借入金残高23,208百万円について、約定返済を見込んで平成26年4月期末は23,098百万円、平成26年10月期末は22,967百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成26年10月期中に返済期限が到来する借入金(3,711百万円)について、全額を借換えることを前提としています。</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、償還期限(平成26年10月30日)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。</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ことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

		前 期 (平成25年4月30日)	当 期 (平成25年10月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		786,274	1,165,534
信託現金及び信託預金	※1	1,075,626	1,295,862
営業未収入金		16,890	19,047
前払費用		61,432	99,474
繰延税金資産		17	56
未収消費税等		-	23,866
その他		874	1,614
流動資産合計		1,941,115	2,605,458
固定資産			
有形固定資産			
信託建物		20,844,411	26,862,639
減価償却累計額		△ 3,067,663	△ 3,417,807
信託建物(純額)	※1	17,776,748	23,444,831
信託構築物		809,025	932,236
減価償却累計額		△ 264,880	△ 292,896
信託構築物(純額)	※1	544,144	639,340
信託機械及び装置		5,376	5,376
減価償却累計額		△ 101	△ 406
信託機械及び装置(純額)	※1	5,274	4,970
信託工具、器具及び備品		147,849	174,901
減価償却累計額		△ 47,538	△ 58,374
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	100,310	116,527
信託土地	※1	20,285,963	24,535,366
有形固定資産合計		38,712,441	48,741,035
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	518,534
長期前払費用		49,870	77,848
その他		6,235	6,872
投資その他の資産合計		466,435	613,255
固定資産合計		39,178,876	49,354,291
繰延資産			
投資法人債発行費		4,494	2,907
投資口交付費		-	18,660
繰延資産合計		4,494	21,568
資産合計		41,124,486	51,981,318



スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

(単位:千円)

		前 期 (平成25年4月30日)	当 期 (平成25年10月31日)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	※1	6,200,000	8,593,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	7,368,627	1,580,014
1年内償還予定の投資法人債		-	2,000,000
営業未払金		45,697	112,049
未払金		104,633	115,933
未払費用		600	790
未払法人税等		931	1,607
未払消費税等		2,049	-
前受金		881	1,034
その他		117	409
流動負債合計		13,723,539	12,404,840
固定負債			
長期借入金	※1	5,840,060	13,056,832
投資法人債		2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金		410,840	506,145
資産除去債務		-	63,413
固定負債合計		8,250,901	13,626,391
負債合計		21,974,440	26,031,231
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		18,710,915	25,318,449
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		439,130	631,638
剰余金合計		439,130	631,638
投資主資本合計		19,150,045	25,950,087
純資産合計	※2	19,150,045	25,950,087
負債純資産合計		41,124,486	51,981,318

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※	1,519,235	1,903,473
営業収益合計		1,519,235	1,903,473
営業費用			
貸貸事業費用	※	675,148	849,606
資産運用報酬		110,870	134,542
資産保管手数料		7,028	7,527
一般事務委託手数料		19,992	20,776
役員報酬		2,400	2,400
その他営業費用		43,300	46,415
営業費用合計		858,741	1,061,268
営業利益		660,493	842,205
営業外収益			
受取利息		184	212
受取保険金		2,303	3,391
未払分配金戻入		2,183	1,641
消費税差額		-	3,211
営業外収益合計		4,671	8,457
営業外費用			
支払利息		113,593	120,848
投資法人債利息		27,209	27,072
投資法人債発行費償却		1,586	1,586
投資口交付費償却		-	3,732
融資関連費用		61,105	60,362
その他		21,643	3,907
営業外費用合計		225,138	217,509
経常利益		440,027	633,153
税引前当期純利益		440,027	633,153
法人税、住民税及び事業税		969	1,650
法人税等調整額		△ 1	△ 39
法人税等合計		967	1,611
当期純利益		439,059	631,541
前期繰越利益		71	96
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		439,130	631,638

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31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		
新投資口の発行	-	6,607,534
当期変動額合計	-	6,607,534
当期末残高	※ 18,710,915	25,318,449
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	431,763	439,130
当期変動額		
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034
当期純利益	439,059	631,541
当期変動額合計	7,367	192,507
当期末残高	439,130	631,638
剰余金合計		
当期首残高	431,763	439,130
当期変動額		
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034
当期純利益	439,059	631,541
当期変動額合計	7,367	192,507
当期末残高	439,130	631,638
投資主資本合計		
当期首残高	19,142,678	19,150,045
当期変動額		
新投資口の発行	-	6,607,534
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034
当期純利益	439,059	631,541
当期変動額合計	7,367	6,800,041
当期末残高	19,150,045	25,950,087
純資産合計		
当期首残高	19,142,678	19,150,045
当期変動額		
新投資口の発行	-	6,607,534
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034
当期純利益	439,059	631,541
当期変動額合計	7,367	6,800,041
当期末残高	19,150,045	25,950,087

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)
I 当期末処分利益	439,130,756円	631,638,088円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	439,034,482円 (4,066円)	631,519,812円 (4,356円)
III 次期繰越利益	96,274円	118,276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>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口144,977口の整数倍の最大値となる631,519,812円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	440,027	633,153
減価償却費	302,725	389,300
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	-	3,732
受取利息	△ 184	△ 212
支払利息	140,802	147,920
営業未収入金の増減額(△は増加)	283	△ 2,157
前払費用の増減額(△は増加)	7,039	△ 38,042
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△ 23,866
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 93	△ 2,049
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 7,615	40,763
未払金の増減額(△は減少)	3,749	12,307
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 2,350	△ 27,978
その他	△ 452	229
小計	885,515	1,134,686
利息の受取額	184	212
利息の支払額	△ 183,811	△ 147,730
法人税等の支払額	△ 933	△ 974
営業活動によるキャッシュ・フロー	700,955	986,194
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	△ 176,405	△ 10,329,418
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	51,632	145,020
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 50,495	△ 49,716
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 118,842
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 175,904	△ 10,352,957
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	2,393,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,200,000	-
長期借入れによる収入	-	8,740,000
長期借入金の返済による支出	△ 131,863	△ 7,311,840
投資口の発行による収入	-	6,607,534
投資口交付費の支出	-	△ 22,392
分配金の支払額	△ 432,645	△ 440,041
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 564,508	9,966,259
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 39,457	599,496
現金及び現金同等物の期首残高	1,901,358	1,861,900
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,861,900	2,461,397

(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 5～15年</p> <p>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>①投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として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</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成25年4月30日)	当 期 (平成25年10月31日)
信託現金及び信託預金	1,075,626	1,295,862
信託建物	17,776,748	23,444,831
信託構築物	544,144	639,340
信託機械及び装置	5,274	4,970
信託工具、器具及び備品	100,310	116,527
信託土地	20,285,963	24,535,366
合計	39,788,068	50,036,898

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成25年4月30日)	当 期 (平成25年10月31日)
短期借入金	6,200,000	8,593,000
1年内返済予定の長期借入金	7,368,627	1,580,014
長期借入金	5,840,060	13,056,832
合計	19,408,688	23,229,847

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (平成25年4月30日)	当 期 (平成25年10月31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11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,341,327	1,676,909
共益費	63,978	90,815
駐車場収入	41,381	52,386
付帯収入	2,119	2,465
その他賃貸事業収入	70,428	80,897
不動産賃貸事業収益合計	1,519,235	1,903,473
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	101,623	130,314
修繕費	59,223	66,200
公租公課	78,850	84,375
信託報酬	28,685	32,345
水道光熱費	28,904	38,322
損害保険料	9,451	11,864
減価償却費	302,725	389,300
その他賃貸事業費用	65,684	96,884
不動産賃貸事業費用合計	675,148	849,606
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	844,086	1,053,866

(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11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31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	144,977口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
現金及び預金	786,274	1,165,534
信託現金及び信託預金	1,075,626	1,295,862
現金及び現金同等物	1,861,900	2,461,397

2. 重要な非資金取引の内容

平成25年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワーにおいて、土地に係る一般定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。これにより、資産除去債務は、63,413千円増加しています。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
1年内	66,216	78,546
1年超	2,681,748	3,395,113
合計	2,747,964	3,473,659

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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



(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成25年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) 1年内償還予定の投資法人債(注4)	-	-	-
(7) 長期借入金(注4)	5,840,060	5,840,060	-
(8) 投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	-

平成25年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

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

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

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

(3)信託差入敷金及び保証金

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

(4)短期借入金

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

(5)1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金並びに(6)1年内償還予定の投資法人債及び(8)投資法人債

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

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	410,840	506,145

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成25年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

金銭債権の決算日(平成25年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,165,534	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,295,862	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	100	-	-	518,434

(注4) 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	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,583,115	83,333	83,333	1,090,277	-
投資法人債	-	2,000,000	-	-	-	-

借入金、投資法人債の決算日(平成25年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,593,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	1,580,014	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	4,605,105	3,868,553	4,583,174	-	-
投資法人債	-	-	-	-	-	-

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前 期 (平成25年4月30日)	当 期 (平成25年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	56
資産除去債務	-	23,437
繰延税金資産小計	-	23,494
評価性引当額	-	△23,437
繰延税金資産合計	17	56
繰延税金資産の純額	17	56

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

(単位:%)

	前 期 (平成25年4月30日)	当 期 (平成25年10月31日)
法定実効税率	36.59	36.96
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 36.51	△ 36.86
評価性引当額の増減	-	3.70
その他	0.14	△ 3.55
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22	0.25

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前 期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	当 期 (自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日)
期首残高	-	-
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	62,887
時の経過による調整額	-	525
期末残高	-	63,413

(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の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

当期(自平成25年5月1日至平成25年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	4,474,217	持株会社	被所有直接14.7%	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注2)	1,564,000	-	-
						投資法人債の引受先	投資法人債利息の支払(注3)	27,072	1年内償還予定の投資法人債	2,000,000

(注1)取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注2)利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3)投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

2. 関連会社等

前期(自平成24年11月1日至平成25年4月30日)及び当期(自平成25年5月1日至平成25年10月31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1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメンティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	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2)	387,334	信託預り敷金及び保証金(注2)	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	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払	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)資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注2)賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(367,900千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取

引金額(1,149,913千円)のうちスタート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)のうちスタート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。

当期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円) (注1)	科目	期末残高(千円) (注1)	
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注2)	422,000	-	-	
							不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	61,131	営業未払金	87,195
								修繕工事費	148,250		
								保守点検費	69,182		
								広告宣伝費	29,281		
								更新手数料	9,914		
賃料収入等(注3)	396,852	信託預り敷金及び保証金(注3)	90,003								
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注4)	187,013	未払金	80,929	
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	367	
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都江戸川区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注2)	7,554,300	-	-	

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

(注2)利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3)賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(367,734千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(1,534,538千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(29,118千円)を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(76,500千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(429,644千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(13,502千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注4)資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る取得報酬52,471千円が含まれています。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)及び当期(自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31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11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	38,862,738	38,712,441
期中増減額(注2)	△150,296	10,028,594
期末残高	38,712,441	48,741,035
期末時価(注3)	37,633,770	48,030,400

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

(注2) 前期増減額のうち主な減少理由は、減価償却費(302,725千円)によるものです。

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

(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11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
1口当たり純資産額	177,353円	178,994円
1口当たり当期純利益(注1)(注2)	4,066円	4,356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11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
当期純利益(千円)	439,059	631,541
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)	439,059	631,541
期中平均投資口数(口)	107,977	144,977

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口数の増減

当期までにおける発行済投資口数及び出資総額の異動は、以下のとおりです。

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

(注1)本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

(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

平成25年7月3日付にて吉澤一嘉が取締役を退任し、時武洋平が取締役に就任しました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第15期 (平成25年4月30日現在)		第16期 (平成25年10月31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	33,513,383	81.5	37,902,827	72.9
		政令指定都市	4,300,739	10.5	9,950,884	19.1
		地方主要都市	898,319	2.2	887,324	1.7
小計			38,712,441	94.1	48,741,035	93.8
預金・その他の資産			2,412,044	5.9	3,240,282	6.2
資産総額計			41,124,486	100.0	51,981,318	100.0

	第15期 (平成25年4月30日現在)		第16期 (平成25年10月31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)	21,974,440	53.4	26,031,231	50.1
純資産総額(注3)	19,150,045	46.6	25,950,087	49.9

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

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

(注3) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額及びその比率を、「金額」については千円未満を切捨てて、「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10月31日(第16期末)現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	2.2	1,058,748	1,110,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.4	604,204	712,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.4	640,569	653,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.2	568,688	491,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.3	595,546	660,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.9	459,559	438,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.6	338,993	256,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.5	273,307	275,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.7	359,255	297,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.6	294,007	249,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.6	286,673	271,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.5	229,726	228,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.4	202,780	182,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.5	227,577	206,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.4	177,712	197,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2	96,665	94,600
	C-17	プロシード松濤	937,400	2.0	917,788	804,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.0	497,332	418,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.9	490,346	439,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	1.0	494,258	503,000
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.8	417,483	369,000



スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10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	0.7	370,626	331,000	
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.7	775,805	675,000	
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.6	758,326	698,000	
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.7	329,574	364,000	
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.0	475,550	405,000	
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.0	460,636	445,000	
	C-28	プロシード両国	443,900	0.9	447,521	456,000	
	C-29	プロシード三田	1,537,200	3.2	1,496,136	1,457,000	
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.3	682,937	613,000	
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.7	369,386	322,000	
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.5	268,623	226,000	
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.6	802,461	715,000	
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.6	318,629	221,000	
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.6	325,763	239,000	
	C-36	プロシード大井町	944,000	2.0	1,012,414	888,000	
	C-37	プロシード十条	533,000	1.1	586,557	509,000	
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.5	277,325	179,000	
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.3	690,458	604,000	
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.6	295,413	283,000	
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	10.8	4,401,836	6,100,000	
	C-42	プロシード調布	460,500	1.0	449,098	485,000	
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.3	186,609	150,000	
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.4	1,195,082	1,113,000	
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.6	296,803	247,000	
	C-46	プロシード千歳鳥山	289,600	0.6	311,664	265,000	
	C-47	プロシード三鷹	477,200	1.0	553,009	478,000	
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.5	733,566	622,000	
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.4	687,307	557,000	
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.7	318,094	320,000	
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.1	539,206	525,000	
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.8	971,442	684,000	
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.2	623,158	524,000	
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.7	384,763	322,000	
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.5	247,458	186,000	
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.9	914,436	991,000	
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.1	545,974	576,000	
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	3.3	1,708,696	1,760,000	
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.9	444,351	445,000	
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.7	351,769	332,000	
	C-61	プロシード市川南	687,000	1.4	734,667	721,000	
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	1.0	537,917	514,000	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.5	790,534	750,000	
			小計	37,316,600	78.0	37,902,827	37,149,600
	政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	0.8	374,991	475,000
		G-2	プロシード環状通東	233,700	0.5	244,849	283,000
		G-3	プロシード琴似	204,900	0.4	217,357	238,000
		G-4	プロシード元町	148,700	0.3	140,950	206,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)	
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)			
政令 指定都市	G-5	プロシード元町2	85,500	0.2	83,648	118,000	
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.2	85,773	90,700	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.2	82,090	79,800	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.8	359,829	393,000	
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.4	227,382	222,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3	154,775	224,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.6	256,891	205,000	
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	60,817	38,400	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.7	750,610	784,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.6	297,061	307,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.9	450,561	410,000	
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.9	474,473	323,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	2.1	1,078,466	1,070,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	1.0	534,551	524,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.5	237,779	231,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	4.0	2,047,875	2,000,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.8	942,518	919,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.6	847,628	812,000	
			小計	9,641,000	20.2	9,950,884	9,952,900
	地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.2	109,189	88,900
		R-2	プロシード水戸	383,700	0.8	365,620	394,000
		R-3	プロシード水戸2	416,900	0.9	412,514	445,000
			小計	878,500	1.8	887,324	927,900
		ポートフォリオ 合計	47,836,100	100.0	48,741,035	48,030,400	

(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10月31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)

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10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-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区 南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市 千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川 区幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄 三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川 区幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東 一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀 五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二 丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台 西五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤 二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木 三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見 一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島 二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市 緑ヶ丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市 緑ヶ丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲 一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町 一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形 四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台 三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・ B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前 一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード两国	東京都墨田区緑 一丁目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町 二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸 九丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区 高田馬場三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内 三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区 高円寺南五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年 10月2日	20(0)
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)

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10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-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F・B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区 西新井柴町一丁目	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区 東保木間一丁目	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	平成1年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	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)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区 中里一丁目	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区 鶴ヶ峰二丁目	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F・B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区 篠崎町七丁目	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区 篠崎町七丁目	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分所有 権(一部 専有部分 は共有持 分)	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F・ B2F	平成20年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区徳丸一丁目	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	平成19年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区南雪谷一丁目	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・B1F	平成3年 10月7日	35(1)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市市川南一丁目	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	平成9年 2月10日	66(34)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	平成15年 3月15日	45(1)

スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10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-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市 鶴沼石上二丁目	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	平成13年 3月30日	25(20)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区 本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区 北十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区 山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区 北二十二条 東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区 北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区 箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区 箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区 太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区 大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡 那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区 千種区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区 東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区 新栄一丁目	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区 千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区 野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区 荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区 金山三丁目	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	平成20年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中村区 昭和区車田町二丁目	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	平成20年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市神明町 三丁目	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	平成20年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区 北堀江一丁目	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	平成19年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区 西天満三丁目	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	平成19年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区 栄町通三丁目	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	平成19年 12月21日	61(6)
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					64,531.77	142,931.86	-	-	3,558 (819)

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

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

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

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

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

のそれぞれについて記載しています。

- (注6) (C-44)プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A:一番館、B:二番館のそれぞれについて記載しています。  
 (注7) (C-55)プロシード相模大塚の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。  
 (注8) (C-56)プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407です。  
 (注9) (C-58)プロシード篠崎タワーの土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有部分の割合は、400,000分の150,172です。  
 (注10) (C-58)プロシード篠崎タワーの建物の面積は、区分所有権を有する建物(駐車場に関しては共有持分割合である4分の3を乗じた面積)の合計を記載しています。

(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10月31日(第16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	1,110,000	875,000	1,130,000	6.0	1,110,000	5.7	6.3
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	712,000	410,000	726,000	5.6	712,000	5.3	5.8
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	653,000	443,000	659,000	5.5	653,000	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	491,000	454,000	506,000	5.1	491,000	4.8	5.3
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	660,000	631,000	649,000	5.7	660,000	5.4	5.9
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	438,000	314,000	439,000	6.3	438,000	6.0	6.6
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	256,000	317,000	262,000	6.3	256,000	6.0	6.5
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	275,000	205,000	267,000	7.1	275,000	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	297,000	255,000	305,000	6.2	297,000	5.9	6.5
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	249,000	207,000	252,000	6.5	249,000	6.2	6.8
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	271,000	216,000	265,000	6.1	271,000	5.8	6.4
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	242,000	227,000	6.3	228,000	6.0	6.4
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	182,000	219,000	182,000	6.4	182,000	6.1	6.5
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	206,000	172,000	209,000	5.6	205,000	5.3	5.7
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	197,000	220,000	197,000	6.1	197,000	5.9	6.2

スタートプロシード投資法人(8979)平成25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 (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-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	94,600	110,000	95,500	7.1	94,600	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	804,000	440,000	820,000	5.2	804,000	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	418,000	336,000	421,000	5.2	418,000	4.9	5.4
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	439,000	401,000	438,000	6.3	440,000	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	419,000	505,000	5.8	502,000	5.5	5.9
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	556,000	371,000	6.5	368,000	6.2	6.6
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	331,000	517,000	331,000	6.5	331,000	6.2	6.6
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	675,000	394,000	689,000	5.1	675,000	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	698,000	544,000	698,000	5.3	698,000	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	364,000	242,000	326,000	5.5	364,000	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	405,000	277,000	407,000	5.1	405,000	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	445,000	397,000	446,000	5.2	445,000	5.0	5.3
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	456,000	277,000	463,000	5.4	456,000	5.1	5.6
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,457,000	774,000	1,470,000	4.9	1,452,000	4.7	5.0
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	613,000	382,000	616,000	5.3	612,000	5.0	5.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	322,000	227,000	323,000	5.5	321,000	5.2	5.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	226,000	129,000	204,000	5.6	226,000	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	715,000	387,000	697,000	5.3	712,000	5.0	5.4
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	221,000	135,000	219,000	5.4	221,000	5.1	5.5
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	239,000	191,000	242,000	5.5	237,000	5.2	5.6
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	888,000	588,000	898,000	5.1	885,000	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	509,000	318,000	509,000	5.5	509,000	5.2	5.6
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	6.1	179,000	5.8	6.2
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	604,000	283,000	614,000	5.3	600,000	5.0	5.4
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	283,000	221,000	288,000	5.7	283,000	5.4	6.0
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,100,000	3,890,000	6,200,000 (注4)	5.6 (注4)	6,100,000	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	485,000	416,000	503,000	5.3	485,000	5.0	5.6
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	150,000	142,000	150,000	6.1	150,000	5.9	6.2
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,113,000	969,000	1,121,000	5.6	1,110,000	5.4	5.7

スタートプロシード投資法人(8979)平成25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 (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-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	247,000	214,000	241,000	5.6	248,000	5.3	5.7
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	265,000	194,000	266,000	5.5	264,000	5.3	5.6
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	478,000	355,000	468,000	5.6	481,000	5.3	5.7
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	622,000	410,000	630,000	5.6	613,000	5.3	5.9
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	557,000	382,000	564,000	5.6	549,000	5.3	5.9
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	320,000	337,000	323,000	5.3	319,000	5.0	5.4
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	525,000	277,000	530,000	5.5	524,000	5.2	5.6
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	684,000	388,000	688,000	5.8	682,000	5.6	5.9
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	524,000	380,000	525,000	5.8	524,000	5.6	5.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	322,000	214,000	323,000	6.0	322,000	5.8	6.1
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	186,000	207,000	186,000	6.2	186,000	6.0	6.3
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	991,000	762,000	997,000	5.2	988,000	4.9	5.3
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	576,000	389,000	583,000	5.6	568,000	5.3	5.9
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	1,760,000	1,340,000	1,790,000	5.4	1,760,000	5.1	5.8
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	445,000	335,000	447,000	5.3	444,000	5.1	5.4
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	332,000	271,000	333,000	5.5	331,000	5.3	5.6
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	721,000	743,000	720,000	5.6	722,000	5.4	5.7
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	514,000	343,000	517,000	5.6	513,000	5.4	5.7
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	750,000	666,000	751,000	5.7	749,000	5.5	5.8
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	475,000	386,000	430,000	6.5	475,000	6.2	6.8
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	283,000	221,000	267,000	6.2	283,000	5.9	6.5
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	238,000	248,000	234,000	6.5	238,000	6.2	6.8
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	206,000	167,000	191,000	6.3	206,000	6.0	6.6
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	118,000	110,000	117,000	6.5	118,000	6.2	6.8
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	90,700	75,200	90,900	7.1	90,400	6.6	7.4
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	79,800	77,700	80,000	7.1	79,500	6.6	7.4
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	393,000	323,000	393,000	6.1	393,000	5.8	6.4
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	222,000	272,000	224,000	6.4	219,000	6.1	6.7
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	224,000	227,000	226,000	6.9	221,000	6.6	7.2



物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	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 (%)
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	205,000	214,000	210,000	5.9	205,000	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	38,400	64,500	37,800	7.0	38,600	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	784,000	633,000	789,000	6.0	784,000	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	307,000	286,000	311,000	6.0	307,000	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	410,000	315,000	414,000	6.0	405,000	5.6	6.3
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	323,000	272,000	327,000	5.9	319,000	5.6	6.2
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,070,000	771,000	1,080,000	5.7	1,070,000	5.4	6.0
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	524,000	501,000	533,000	5.7	524,000	5.4	6.0
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	231,000	305,000	235,000	6.3	231,000	6.0	6.6
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,000,000	1,220,000	2,020,000	5.4	1,970,000	5.1	5.7
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	919,000	585,000	932,000	5.4	906,000	5.1	5.7
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	812,000	573,000	821,000	5.6	802,000	5.3	5.9
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	88,900	115,000	90,500	7.4	87,300	7.1	7.7
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	394,000	308,000	391,000	6.6	395,000	6.4	6.7
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	445,000	362,000	443,000	6.6	446,000	6.4	6.7
合計			48,030,400	36,146,400	48,287,700	-	47,906,400	-	-

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

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

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

(注4)(C-41)プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間等を考慮して、「有期還元法」(純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法)を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	30,157	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	23,723	8.6
C-3	プロシード葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	23,205	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	33,876	9.3
C-5	プロシード瑞江	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	23,175	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	43,381	4.7
C-7	プロシード南葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	25,606	10.4
C-8	プロシードせんげん台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	24,108	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	18,811	8.7
C-11	プロシード南行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	20,061	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	22,033	4.8
C-13	プロシード東川口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,911	3.6
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,676	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	13,351	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,833	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	23,690	6.9
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	5,120	7.8

スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10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	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	7.1
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	720	13,900	6.9
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	8.7
C-30	プロシード中野新橋	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	22,950	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	11,800	7.6
C-32	プロシード高田馬場	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	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	18,080	10.0
C-34	プロシード高円寺南	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	7,870	11.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	16,410	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	20,190	13.0
C-37	プロシード十条	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	20,360	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,680	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	10,750	11.7
C-40	プロシード本八幡	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	8,940	4.4
C-41	プロシード西新井(注5)	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	92,790	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	11,470	6.4
C-43	プロシードTX六町	株式会社インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	10,310	6.6
C-44	プロシード中河原(注6)	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	45,920	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	11,970	10.6
C-46	プロシード千歳鳥山	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	11.7
C-47	プロシード三鷹	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	22,900	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	15,834	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	14,450	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	12,606	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	9,596	5.7
C-52	プロシード西川口	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	48,310	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	20,990	19.0

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10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	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,880	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注7)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	51,954	(A)2.6 (B)4.4
C-59	プロシード東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	7,010	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,113	14.0
C-61	プロシード市川南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	31,774	2.0
C-62	プロシード市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	18,963	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	38,751	14.7
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	5.0
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	5.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	4.0
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	5.1
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	6.5
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	8.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	8.0
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	9,152	11.3
G-9	プロシード大橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,745	8.0
G-10	プロシード那珂川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,199	8.1
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	4,908	10.5
G-12	プロシード東大畑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	12,619	13.7
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	13,840	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,980	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,600	3.2
G-16	プロシード大濠公園	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	17,310	10.6
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	30,669	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,726	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	13,701	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	36,992	11.0

スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,329	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,437	8.6
R-1	プロシード松山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年4月	0	0	9,677	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,450	4.0
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,400	3.6
(ポートフォリオ PML)							3.4

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

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

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

(注4) PML(Probable Maximum Loss)の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震(今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震)が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失)を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会の調査による平成25年3月時点の数値です。

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

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

(注7) (C-58)プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A:高層棟、B:低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

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25年5月1日以降、平成25年10月31日(第16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。)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	42,019	23,003	25,200	17,482	24,999
賃貸料収入	40,061	22,949	25,200	16,312	23,934
その他収入	1,958	54	-	1,169	1,065
(B)賃貸事業費用	9,261	2,231	5,618	4,312	8,191
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,932	106	1,551	809	1,125
公租公課	2,630	1,295	1,374	888	1,958
水道光熱費	497	-	427	550	610
修繕費	1,378	87	370	141	1,998
定期保守代金	1,142	199	1,319	957	1,051
保険料	285	136	151	156	236
仲介手数料及び広告費	453	-	-	-	571
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	541	5	23	443	239
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	32,758	20,772	19,582	13,170	16,808
(D)減価償却費	6,623	4,343	5,088	2,228	2,993
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	26,134	16,428	14,494	10,941	13,814
(F)資本的支出	2,936	-	2,538	2,644	1,962
(G)NCF=(C)-(F)	29,821	20,772	17,043	10,525	14,845

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
(A)賃貸事業収入	22,081	12,461	14,144	12,327	12,078
賃貸料収入	20,107	11,627	13,449	11,954	11,284
その他収入	1,974	833	695	372	793
(B)賃貸事業費用	5,696	3,864	5,363	7,417	4,191
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	953	545	626	578	532
公租公課	1,182	1,099	810	750	658
水道光熱費	879	428	224	180	1,048
修繕費	760	288	1,829	5,033	419
定期保守代金	735	574	692	250	451
保険料	172	122	118	96	88
仲介手数料及び広告費	158	106	310	4	458
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	454	300	351	123	169
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	16,385	8,596	8,781	4,910	7,887
(D)減価償却費	3,779	2,401	1,816	1,718	1,641
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,606	6,195	6,965	3,191	6,245
(F)資本的支出	-	845	1,995	18,345	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,385	7,751	6,786	△ 13,435	7,887

(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	13,013	10,843	9,435	9,080	8,770
賃貸料収入	12,045	10,228	9,070	8,166	8,658
その他収入	968	614	365	913	112
(B)賃貸事業費用	2,894	3,652	2,995	4,322	2,315
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	574	496	420	384	414
公租公課	749	714	681	392	574
水道光熱費	214	126	252	1,341	152
修繕費	219	912	333	925	338
定期保守代金	316	528	727	318	211
保険料	101	120	77	50	93
仲介手数料及び広告費	156	204	10	372	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	161	149	93	138	130
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,119	7,191	6,439	4,757	6,455
(D)減価償却費	1,255	1,389	1,112	835	1,167
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,863	5,802	5,327	3,922	5,288
(F)資本的支出	-	346	581	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	10,119	6,844	5,858	4,757	6,455

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10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	5,355	26,326	14,525	19,222	21,616
賃貸料収入	5,025	24,764	13,531	17,674	19,952
その他収入	330	1,562	993	1,547	1,663
(B)賃貸事業費用	1,645	6,259	3,182	5,555	6,097
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	240	1,176	625	857	967
公租公課	275	1,020	644	1,152	1,181
水道光熱費	43	424	162	403	477
修繕費	305	1,007	131	1,318	1,014
定期保守代金	148	1,269	758	678	1,028
保険料	59	105	43	169	156
仲介手数料及び広告費	10	586	194	263	344
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	162	303	257	347	563
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,710	20,067	11,342	13,666	15,519
(D)減価償却費	826	3,473	1,290	3,124	2,101
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,883	16,593	10,052	10,542	13,417
(F)資本的支出	258	-	-	2,592	1,137
(G)NCF=(C)-(F)	3,451	20,067	11,342	11,074	14,381

(単位:千円)

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
(A)賃貸事業収入	16,968	15,282	21,759	21,603	11,322
賃貸料収入	16,461	14,027	20,778	21,456	11,322
その他収入	506	1,254	980	147	-
(B)賃貸事業費用	4,450	5,187	5,390	1,668	1,113
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	792	677	972	-	-
公租公課	1,357	1,240	879	1,047	592
水道光熱費	220	142	226	-	-
修繕費	347	1,479	825	55	55
定期保守代金	599	557	1,129	72	-
保険料	137	122	90	92	63
仲介手数料及び広告費	334	296	654	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	296	306	247	1	1
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	12,517	10,094	16,368	19,935	10,208
(D)減価償却費	2,310	1,981	2,638	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,207	8,112	13,729	16,239	7,674
(F)資本的支出	333	691	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	12,183	9,402	16,368	19,935	10,208



スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10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	12,241	13,835	14,807	40,938	20,010
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	49	47	77	0	54
(B)賃貸事業費用	1,257	1,222	1,318	4,524	1,932
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	465	704	807	1,874	806
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	38	14	33	-	703
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	1	1	1	2,173	20
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,984	12,612	13,489	36,413	18,077
(D)減価償却費	1,940	2,534	2,691	6,158	2,266
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,043	10,078	10,797	30,255	15,810
(F)資本的支出	399	-	-	-	640
(G)NCF=(C)-(F)	10,584	12,612	13,489	36,413	17,436

(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	7,620	23,140	8,298	9,372
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	-	28	-	30
(B)賃貸事業費用	1,753	1,147	1,968	732	1,222
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	679	232	748	270	471
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	683	570	793	107	352
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	5	5	5	5	22
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,208	6,472	21,171	7,565	8,150
(D)減価償却費	2,120	1,341	3,040	926	1,871
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,088	5,130	18,131	6,638	6,278
(F)資本的支出	2,209	-	128	756	3,689
(G)NCF=(C)-(F)	6,998	6,472	21,043	6,809	4,460

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10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	25,179	16,461	8,996	17,552	10,749
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,284
その他収入	9	99	350	116	464
(B)賃貸事業費用	2,815	1,636	1,710	1,263	3,065
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	480
公租公課	1,343	851	513	703	612
水道光熱費	-	-	-	-	143
修繕費	1,010	336	834	77	159
定期保守代金	-	-	-	84	648
保険料	128	107	43	81	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	449
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	20	28	6	4	79
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	22,363	14,825	7,285	16,288	7,683
(D)減価償却費	4,597	2,469	1,430	2,127	3,824
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	17,766	12,356	5,854	14,160	3,859
(F)資本的支出	498	4,114	3,841	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	21,865	10,710	3,443	16,288	7,683

(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	288,354	16,148	7,030	41,962	9,316
賃貸料収入	277,676	15,320	6,562	39,269	8,724
その他収入	10,678	828	467	2,693	591
(B)賃貸事業費用	100,437	3,337	4,184	9,123	2,618
賃借料	33,360	-	-	-	-
物件管理委託費	13,027	705	250	1,530	326
公租公課	16,658	861	374	2,191	388
水道光熱費	7,917	183	163	441	160
修繕費	8,310	110	2,523	1,002	302
定期保守代金	16,824	532	327	2,265	468
保険料	1,851	104	49	206	50
仲介手数料及び広告費	1,778	223	10	694	385
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	310	216	137	441	187
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	187,916	12,811	2,845	32,839	6,697
(D)減価償却費	93,278	3,616	830	5,419	936
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	94,638	9,195	2,014	27,419	5,761
(F)資本的支出	1,076	-	15,093	2,770	201
(G)NCF=(C)-(F)	186,840	12,811	△ 12,248	30,068	6,496

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10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	9,539	16,276	22,010	20,239	11,297
賃貸料収入	9,034	16,128	21,087	19,277	10,660
その他収入	505	148	923	961	636
(B)賃貸事業費用	2,199	1,916	4,578	5,584	3,238
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	352	645	587	527	500
公租公課	306	796	1,215	1,375	594
水道光熱費	158	-	393	436	195
修繕費	228	24	379	849	373
定期保守代金	539	-	883	914	711
保険料	45	95	121	126	108
仲介手数料及び広告費	116	-	390	732	170
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	101	5	254	271	184
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	7,340	14,360	17,432	14,655	8,058
(D)減価償却費	689	2,459	4,666	5,013	3,381
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,650	11,901	12,765	9,641	4,676
(F)資本的支出	210	252	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,130	14,108	17,432	14,655	8,058

(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	19,002	28,731	21,618	13,251	9,181
賃貸料収入	18,348	25,984	19,681	12,608	8,673
その他収入	654	2,746	1,937	642	507
(B)賃貸事業費用	3,429	9,241	6,437	4,420	2,622
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	507	937	777	464	330
公租公課	990	1,572	988	742	545
水道光熱費	177	2,178	2,053	324	252
修繕費	153	1,056	567	1,030	396
定期保守代金	634	1,687	1,227	693	512
保険料	93	158	146	111	96
仲介手数料及び広告費	364	971	139	459	72
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	108	327	187	245	65
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	15,573	19,489	15,180	8,830	6,558
(D)減価償却費	3,552	4,854	4,883	2,222	1,583
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,020	14,635	10,297	6,607	4,974
(F)資本的支出	-	845	100	705	451
(G)NCF=(C)-(F)	15,573	18,644	15,080	8,125	6,107

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
(A)賃貸事業収入	33,325	20,987	84,291	16,636	13,350
賃貸料収入	31,465	19,537	80,991	15,966	12,179
その他収入	1,860	1,449	3,299	669	1,171
(B)賃貸事業費用	6,651	4,905	22,729	2,989	3,116
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	897	908	2,248	436	362
公租公課	1,513	1,110	-	-	-
水道光熱費	1,797	180	736	202	920
修繕費	68	326	954	96	471
定期保守代金	-	838	-	1,217	472
保険料	93	105	582	76	72
仲介手数料及び広告費	10	623	1,193	473	273
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	1,921	461	10,785	210	228
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	26,674	16,082	61,561	13,646	10,234
(D)減価償却費	8,984	5,604	25,153	2,782	1,360
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	17,689	10,477	36,408	10,864	8,874
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	26,674	16,082	61,561	13,646	10,234

(単位:千円)

物件番号	C-61	C-62	C-63
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鶴沼
(A)賃貸事業収入	30,321	18,237	34,783
賃貸料収入	29,059	17,232	29,548
その他収入	1,261	1,004	5,234
(B)賃貸事業費用	5,208	3,075	8,460
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	782	511	1,390
公租公課	-	-	-
水道光熱費	960	154	1,950
修繕費	985	924	1,077
定期保守代金	1,244	664	2,591
保険料	182	95	226
仲介手数料及び広告費	364	269	627
信託報酬	315	315	315
その他賃貸事業費用	373	141	281
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	25,112	15,161	26,322
(D)減価償却費	2,869	2,819	5,954
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	22,243	12,341	20,368
(F)資本的支出	230	-	157
(G)NCF=(C)-(F)	24,882	15,161	26,165

スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名	プロシード 本通	プロシード 環状通東	プロシード 琴似	プロシード 元町	プロシード 元町2
(A)賃貸事業収入	20,147	11,346	10,825	8,925	5,342
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	179	-	10	14	21
(B)賃貸事業費用	3,426	2,137	2,143	2,478	1,027
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,595	799	974	814	523
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	1,105	698	570	1,170	49
定期保守代金	120	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	5	5	1	5	5
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	16,721	9,209	8,682	6,446	4,314
(D)減価償却費	3,272	2,143	1,829	1,317	675
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,449	7,065	6,852	5,129	3,639
(F)資本的支出	147	588	168	147	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,574	8,621	8,514	6,299	4,314

(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	4,213	3,924	16,874	9,661	10,142
賃貸料収入	4,187	3,923	16,149	9,659	10,142
その他収入	26	1	724	1	-
(B)賃貸事業費用	1,429	736	4,478	2,574	1,473
賃借料	-	-	62	-	-
物件管理委託費	-	-	749	-	-
公租公課	269	256	1,070	843	746
水道光熱費	-	-	286	-	-
修繕費	726	45	685	1,261	73
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	-	-	139	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	4	4	1	1	13
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	2,784	3,187	12,395	7,086	8,668
(D)減価償却費	812	713	4,872	1,848	1,296
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	1,971	2,474	7,523	5,238	7,371
(F)資本的支出	222	-	-	-	572
(G)NCF=(C)-(F)	2,561	3,187	12,395	7,086	8,096

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
(A)賃貸事業収入	8,032	2,831	33,371	14,022	17,317
賃貸料収入	7,867	2,802	30,379	13,875	16,675
その他収入	164	29	2,991	147	642
(B)賃貸事業費用	2,352	1,678	9,154	3,683	4,689
賃借料	-	-	274	360	-
物件管理委託費	376	126	1,484	636	788
公租公課	581	276	2,125	992	1,216
水道光熱費	78	84	519	194	200
修繕費	458	243	1,746	78	629
定期保守代金	240	404	1,469	802	966
保険料	56	31	204	96	91
仲介手数料及び広告費	195	85	929	92	395
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	1	26	1	29	1
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	5,679	1,152	24,216	10,339	12,628
(D)減価償却費	2,511	513	8,811	3,653	4,796
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,168	638	15,404	6,686	7,832
(F)資本的支出	-	693	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	5,679	459	24,216	10,339	12,628

(単位:千円)

物件番号	G-16	G-17	G-18	G-19	G-20
物件名	プロシード 大濠公園	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江
(A)賃貸事業収入	14,212	44,964	21,163	10,815	72,690
賃貸料収入	13,748	42,943	20,400	10,167	69,125
その他収入	463	2,021	763	647	3,564
(B)賃貸事業費用	4,767	7,754	3,619	2,531	14,571
賃借料	-	665	-	-	-
物件管理委託費	654	1,597	747	377	2,598
公租公課	872	-	-	-	-
水道光熱費	808	776	395	267	1,789
修繕費	592	1,041	536	367	1,791
定期保守代金	798	1,835	1,015	747	3,032
保険料	78	250	141	89	323
仲介手数料及び広告費	194	1,055	415	278	4,456
信託報酬	750	315	315	315	315
その他賃貸事業費用	19	218	53	90	265
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,445	37,209	17,544	8,283	58,118
(D)減価償却費	2,588	10,367	5,765	2,616	12,423
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,856	26,842	11,778	5,667	45,694
(F)資本的支出	445	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	8,999	37,209	17,544	8,283	58,118

スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	G-21	G-22
物件名	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町
(A)賃貸事業収入	31,719	30,574
賃貸料収入	29,622	28,187
その他収入	2,096	2,387
(B)賃貸事業費用	7,412	4,996
賃借料	-	-
物件管理委託費	1,122	1,084
公租公課	-	-
水道光熱費	630	429
修繕費	1,208	512
定期保守代金	1,062	1,215
保険料	134	125
仲介手数料及び広告費	2,848	1,351
信託報酬	275	275
その他賃貸事業費用	131	4
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	24,307	25,578
(D)減価償却費	5,567	5,277
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	18,739	20,300
(F)資本的支出	-	115
(G)NCF=(C)-(F)	24,307	25,462

(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	5,417	18,210	19,740
賃貸料収入	5,190	16,927	17,872
その他収入	226	1,282	1,868
(B)賃貸事業費用	1,888	4,343	3,996
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	240	783	909
公租公課	299	884	773
水道光熱費	330	181	231
修繕費	286	520	294
定期保守代金	237	970	881
保険料	48	111	96
仲介手数料及び広告費	40	297	230
信託報酬	400	400	350
その他賃貸事業費用	5	196	228
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	3,529	13,866	15,743
(D)減価償却費	889	4,800	5,304
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,639	9,065	10,439
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,529	13,866	15,743

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
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 3月	39,585	—	—
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	専有部のバリューアップ工事	自 平成26年 1月 至 平成26年 3月	37,800	—	—
プロシード千歳烏山 (東京都世田谷区)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 3月	30,240	—	—
プロシード南行徳 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 3月	22,365	—	—
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11月 至 平成26年 3月	19,425	—	—
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12月 至 平成26年 3月	18,585	—	—
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年12月 至 平成26年 3月	18,375	—	—
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11月 至 平成26年 2月	17,430	—	—
プロシード那珂川 (福岡県筑紫郡那珂川町)	オートロック交換工事	自 平成25年11月 至 平成26年 3月	5,827	—	—

(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16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78,683千円であり、当期費用に区分された修繕費66,200千円と合わせて144,883千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)	外構リノベーション・オートロック 新設工事	自 平成25年 6月 至 平成25年 8月	16,536
プロシードTX六町 (東京都足立区)	外装リフレッシュ工事	自 平成25年 8月 至 平成25年10月	13,698
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 8月 至 平成25年10月	3,784
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 8月 至 平成25年10月	3,689
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 8月 至 平成25年10月	3,484
その他			37,490
合 計			78,683

(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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	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	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日
当期首積立金残高	97,452	104,128	76,733	99,107	17,857
当期積立額	70,359	106,061	43,374	53,687	222,785
当期積立金取崩額	63,683	133,456	21,000	134,936	17,745
次期繰越額	104,128	76,733	99,107	17,857	222,898

(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10月31日(第16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	3,015.04	50	45	74,311	10,529	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	50,892	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	801.55	9	8	26,160	4,185	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,855.55	28	25	45,414	9,363	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,523.00	33	30	37,993	17,052	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	795.10	16	12	18,840	2,776	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,282.38	43	41	26,964	2,414	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,096.52	20	18	22,260	3,252	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	905.70	34	32	22,788	1,997	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	798.34	26	25	22,380	4,121	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	20,472	2,625	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	17,136	1,495	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	16,932	1,501	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	1,209	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	849.96	40	38	48,288	3,317	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	485.74	26	24	25,896	2,000	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,713.06	21	20	35,736	5,363	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,581.87	27	26	38,517	4,951	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,805.76	27	27	32,193	4,590	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	1,605.12	1,471.36	24	22	26,520	4,516	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	744.81	37	34	39,852	2,908	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	3,089	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,172	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,120	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,267	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,261	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
	C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	4,191	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,988	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,587	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,286	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,236	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,804	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,958	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,239	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料

スターツプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

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	581.33	25	24	21,408	2,229	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,199.32	294	281	532,469	100,193	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,340	5,895	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	12,927	1,252	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,908.93	54	51	74,448	37,393	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	450.09	29	27	17,520	1,280	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	417.82	28	26	17,665	1,609	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	1,196.77	44	41	41,208	3,178	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,259.25	47	43	37,752	3,432	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	576.69	24	21	19,500	1,520	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	37,500	3,666	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,536.04	104	98	52,968	3,944	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,183.62	77	73	40,524	3,224	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	752.40	50	44	24,744	1,867	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	712.44	29	28	16,362	1,686	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,063.87	35	34	59,405	13,313	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,149.95	38	38	40,670	5,620	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,117.49	88	88	162,264	24,620	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	33,048	2,890	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	566.77	35	33	23,850	2,396	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,616.83	66	65	55,994	5,422	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	882.00	45	42	33,672	3,110	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,945.76	25	24	58,320	20,820	パス・スルー
		小計	90,699.86	86,828.66	2,536	2,445	2,718,472	419,765	
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	2,919	固定賃料
	G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,728	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	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	740	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	924	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮II	415.30	415.30	19	19	8,374	236	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮I	411.50	411.50	19	19	7,846	67	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,101.56	44	44	32,508	4,125	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,718	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,696	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	586.74	10	9	14,412	2,271	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	265.68	9	8	5,004	428	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,885.19	77	74	59,841	4,896	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,432	3,627	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,280.13	46	45	32,587	3,249	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,068.86	50	47	26,880	1,107	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,685.96	94	92	83,472	12,613	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,204.65	48	48	40,080	5,228	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	20,574	2,148	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
政令 指定都市	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,907.93	106	99	138,612	13,179	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,690.50	56	53	62,664	5,210	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,516.46	61	58	56,795	4,919	パス・スルー
	小計		30,214.95	29,539.63	933	909	760,599	77,543	
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	695.06	655.68	17	16	9,708	1,397	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,326	4,693	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,381.34	36	36	33,816	2,744	パス・スルー
	小計		3,300.23	3,260.85	89	88	77,850	8,835	
ポートフォリオ 合計			124,215.04	119,629.14	3,558	3,442	3,556,922	506,145	

- (注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社に対して転貸している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」でマスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数と、「固定賃料」で信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数の合計をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員(敷金を除きます。)(以下「賃料等」といいます。)(の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます(本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」型を採用しています。))。「固定賃料」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約にかかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、あらかじめ約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。「パス・スルー」及び「固定賃料」型のマスターリース契約では、「固定賃料」型のマスターリース賃料と「パス・スルー」型のマスターリース賃料の合計が、マスターリース会社から信託受託者に支払われます(本書の日付現在、(C-2)プロシード東陽町については、住居部分は「固定賃料」型、事務所部分は「パス・スルー」型のマスターリース契約の形態を採用しています。))。

(ロ) 稼働率の推移

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成25年 5月	平成25年 6月	平成25年 7月	平成25年 8月	平成25年 9月	平成25年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	92.7	90.7	90.7	90.7	88.8	90.8
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	100.0	98.3	98.3	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	78.8	78.8
	C-5	プロシード瑞江	92.6	92.6	92.7	92.9	92.9	89.4
	C-6	プロシード船橋宮本	100.0	97.5	94.8	94.8	94.8	90.3
	C-7	プロシード南葛西	88.6	88.6	94.3	88.6	88.6	76.1
	C-8	プロシードせんげん台	93.0	88.4	90.7	95.4	95.4	95.4
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	90.0
	C-10	プロシード幕張本郷	97.0	100.0	94.2	91.3	97.0	94.0
	C-11	プロシード南行徳	96.9	96.9	96.9	100.0	100.0	95.2
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	95.5	100.0	95.5	95.5	100.0
	C-13	プロシード東川口	100.0	96.8	100.0	100.0	96.8	96.8

スタートプロシード投資法人(8979)平成25年10月期決算短信

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成25年 5月	平成25年 6月	平成25年 7月	平成25年 8月	平成25年 9月	平成25年 10月
首都圏 主要都市	C-14	プロシード船堀	100.0	95.8	100.0	95.8	95.8	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	90.9	93.2	97.7	100.0	95.5	95.5
	C-18	プロシード参宮橋	100.0	100.0	96.3	96.3	96.3	92.0
	C-19	プロシード浦安	95.1	89.9	90.9	90.9	90.9	95.9
	C-20	プロシード新小岩	100.0	96.2	96.2	96.2	100.0	97.1
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	87.5	87.5	95.8	91.7	91.7	91.7
	C-23	プロシード都立大学	97.4	100.0	97.4	94.7	92.1	92.1
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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	88.7	88.7	93.0	93.0	96.5	96.5
	C-41	プロシード西新井	95.9	96.6	95.7	94.3	95.1	95.3
	C-42	プロシード調布	88.8	96.6	92.7	92.7	100.0	100.0
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	93.9	95.3	96.8	96.4	94.6	95.0
	C-45	プロシード大泉学園	96.6	89.7	89.7	96.6	93.1	93.1
	C-46	プロシード千歳烏山	96.4	96.4	92.9	92.9	92.9	92.9
	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	88.7	97.8	95.7	95.7	93.5	93.5
	C-49	プロシード柏ノール	95.7	95.7	95.6	97.6	93.3	90.5
	C-50	プロシード行徳駅前	100.0	91.4	91.4	91.4	83.1	87.4
	C-51	プロシード船橋本町	97.5	100.0	97.5	97.5	100.0	100.0
	C-52	プロシード西川口	92.3	93.3	92.3	94.2	92.3	94.2
	C-53	プロシード弘明寺	96.2	95.0	91.2	96.2	96.2	95.0
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	92.0	88.0	90.0	88.0	88.0	88.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1
	C-56	プロシード篠崎2	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7
	C-57	プロシード柏トロワ	90.3	92.7	92.7	97.6	100.0	100.0
	C-58	プロシード篠崎タワー	97.1	95.7	94.5	94.5	95.7	100.0
	C-59	プロシード東武練馬	94.7	94.7	97.3	94.7	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成25年 5月	平成25年 6月	平成25年 7月	平成25年 8月	平成25年 9月	平成25年 10月
首都圏 主要都市	C-60	プロシード雪谷	100.0	97.1	94.3	94.3	100.0	94.4
	C-61	プロシード市川南	96.6	95.4	97.1	97.1	98.9	98.9
	C-62	プロシード市川妙典	95.6	97.8	95.6	100.0	100.0	93.3
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	90.9	90.9	94.0	94.0	94.0	97.0
	小計			96.2	96.1	96.1	95.9	95.9
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	100.0	97.9	95.7	95.7	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	93.7	93.7	93.7	100.0	100.0	94.6
	G-12	プロシード東大畑	76.6	87.1	100.0	100.0	100.0	89.6
	G-13	プロシード新栄	97.3	94.5	94.3	93.6	96.2	96.3
	G-14	プロシード千代田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-15	プロシード福岡高宮	98.1	98.1	95.7	93.8	98.1	97.5
	G-16	プロシード大濠公園	96.4	94.5	92.7	92.7	90.4	94.7
	G-17	プロシード金山	99.1	99.1	100.0	100.0	97.7	98.3
	G-18	プロシード吹上	96.0	96.0	96.0	98.0	100.0	100.0
	G-19	プロシード豊田	100.0	96.7	87.0	90.3	96.7	100.0
	G-20	プロシード北堀江	90.7	94.7	92.4	94.0	93.9	94.3
	G-21	プロシード西天満	87.1	87.6	85.4	89.2	86.2	95.2
	G-22	プロシード神戸元町	89.0	89.2	92.3	96.9	95.3	95.3
小計			96.3	96.7	96.2	96.9	97.0	97.8
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	94.2	94.2	100.0	100.0	100.0	94.3
	R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	100.0	94.9	100.0	100.0
	R-3	プロシード水戸2	100.0	100.0	100.0	97.7	96.7	100.0
	小計			98.8	98.8	100.0	97.1	98.6
ポートフォリオ 合計			96.3	96.3	96.2	96.1	96.2	96.3

(注) 本表には、平成25年5月から平成25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10月31日(第16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	3,556,922	124,215.04	119,629.14	96.3	506,145

(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、あおぞら信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又はスターツ信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

(注2) 「年間賃料」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナン

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

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

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

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

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

(iii) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「パス・スルー」型のエンドテナントへの転貸部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計

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

(注6)「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。)と同額です(詳細な金額は、前記「(イ)賃貸借状況の概要」をご参照下さい。)