



平成20年4月期（平成19年11月1日～平成20年4月30日）決算短信

平成20年6月13日

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

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

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

TEL(03)6202-0856（代表）

有価証券報告書提出予定日 平成20年7月29日
 分配金支払開始予定日 平成20年7月14日

（百万円未満切捨て）

1. 平成20年4月期の運用、資産の状況（平成19年11月1日～平成20年4月30日）

(1) 運用状況

（％表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年 4月期	1,480	(79.1)	756	(61.8)	589	(69.9)
19年10月期	826	(1.2)	467	(0.1)	346	(6.4)

	当期純利益		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
	百万円	%	円	%	%	%
20年 4月期	593	(71.6)	5,768	3.8	1.8	39.8
19年10月期	345	(6.4)	5,438	2.9	1.5	41.9

(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 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年 4月期	5,494	593	-	-	99.9	3.1
19年10月期	5,437	345	-	-	99.9	2.9

（注）配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3) 財政状態

	総資産額		純資産額		自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	円	百万円	円	%	円
20年 4月期	40,541		19,303		47.6	178,772
19年10月期	23,781		11,918		50.1	187,464

（参考）自己資本 平成20年4月期 19,303百万円 平成19年10月期 11,918百万円

(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
20年 4月期	814	15,784	15,559	1,494
19年10月期	494	94	367	905

2. 平成20年10月期の運用状況の予想（平成20年5月1日～平成20年10月31日）

（％表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 （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
20年10月期	1,470 (0.7)	753 (0.3)	532 (9.6)	531 (10.3)	4,926	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成20年10月期） 4,926円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	平成20年4月期	107,977口	平成19年10月期	63,577口
期末自己投資口数	平成20年4月期	0口	平成19年10月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、19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、3ページの「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況」及び5ページの「第6期（平成20年10月期）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

平成 20 年 7 月 1 日より本投資法人の機関の運営に関する一般事務受託者を中央三井信託銀行株式会社から、スタートアセットマネジメント投信株式会社に変更する予定です。

上記以外は、最近の有価証券報告書（平成 20 年 1 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 1 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）で設立され、平成 17 年 6 月 15 日に投信法第 187 条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長 第 37 号）。その後、本投資法人は平成 17 年 11 月 29 日に公募による投資口の追加発行（21,600 口）を実施し、翌日ジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード 8979）しました。本投資法人は、資産運用会社たるスタートアセットマネジメント投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。以下、同じです。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第 2 条第 1 項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としております。また、本投資法人は、スタートアメニティー株式会社へ、本投資法人の投資対象資産に関するプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、運用効率の向上を図りながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行っています。

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

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、米国のサブプライム問題に端を発した国際金融市場の混乱や原油価格の高騰等の影響により、改善を続けてきた企業収益が弱含みに転じ、また、個人消費はおおむね横ばいながらも諸物価上昇の影響により消費者マインドが悪化するなど、景気回復は足踏み状態となりました。

不動産投資市場については、国土交通省が平成 20 年 3 月に発表した地価公示（平成 20 年 1 月 1 日時点）によりますと、東京、大阪、名古屋の三大都市圏での地価上昇が政令指定都市を中心とした地方圏にまで広がりを見せましたが、昨年後半以降、その上昇基調も鈍化してきました。

また、建築基準法改正の影響による着工の遅れや着工件数の減少、鋼材価格の高騰を主要因とした建築コストの上昇等、懸念すべき要因もあり、市場を取り巻く環境には厳しさが見られました。

(ハ) 運用実績

当期は「プロシード西新井」以下、20 物件の不動産にかかる信託受益権（以下、第 1 期、第 2 期及び第 3 期に取得した特定資産と併せて、「取得済資産」といいます。）を取得しました。その結果、取得価格の合計は 36,428 百万円、総賃貸可能面積は 95,972.06 m²となっております。

「プロシード西新井」は、本資産運用会社の属するスタートグループが、東武伊勢崎線西新井駅前の工場跡地再開発にあたって独立行政法人都市再生機構が実施した賃貸住宅開発・運営事業者の一般公募に応募・当選し、都内でも有数の大規模開発事業として開発を行った大規模賃貸住宅です。本物件は免震構造・オール電化システムを採用するとともに、ペット対応マンション棟や女性の視点で開発された DINKS 向けマンション棟等、入居者ニーズに対応したコンセプトを持った賃貸マンションであることから、入居募集時から人気が高く、当期末時点の稼働率は 99.67% とほぼ満室状態となっております。

ポートフォリオ全体の稼働率は賃料水準の見直しや空室の早期解消、入居者のニーズの高い住宅内の設備を積極的に充実させる等、きめ細やかな管理・運営を行った結果、平成19年11月末時点では94.65%の稼働率が当期末時点では97.49%と、堅調に推移してまいりました。

ポートフォリオの平均築年数については、「プロシード西新井」の他にも良質の新築・築浅の物件取得に注力した結果、本投資法人上場時のポートフォリオ平均築年数と比較すると、上場時平均12.4年が当期末時点では9.3年となり、3.1年の短縮を図ることが出来ました。

（エ）資金調達の状況

当期は上記特定資産の取得のため、平成19年11月22日の公募による投資口の追加発行（44,400口）により7,136百万円、平成19年11月30日には総額8,790百万円の長期資金の借入を行いました。

これらの結果、当期末における出資総額は18,710百万円、借入金の残高は20,290百万円（総資産に占める有利子負債の比率は50.0%）となっております。

（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1,480百万円、営業利益756百万円、経常利益589百万円、当期純利益593百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は5,494円となりました。

次期の見通し

（イ）投資環境

国内経済においては、米国の景気後退や原油価格の動向、株式・為替市場の変動等が、企業収益や個人消費に影響を与えており、景気後退局面へ変化する可能性も否定出来ず、景気の先行きについては充分注視していく必要があると思われれます。

また、不動産投資市場においても、不動産融資に対する金融機関の貸出姿勢が慎重になっており、今後の不動産投資市場に与える影響についても充分注視する必要があると考えます。

賃貸住宅市場の環境としては、投資対象物件の立地や居住環境の優劣の他に、建物のグレードやハード面（住戸内設備の充実等）、ソフト面（管理運営の質等）の優劣がそのエリア内での稼働率や賃料水準の格差に反映される傾向にあるため、入居者満足度の高い優位性のある物件の取得競争が厳しくなると予想されます。

本投資法人は上記のような投資環境を踏まえ、今後の運用方針及び対処すべき課題について、以下のように取り組んでまいります。

（ロ）運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

運用資産の取得につきましては、資本市場ならびに不動産投資市場の動向を慎重に見極めながらも、立地に優れ入居者ニーズに対応した「プロシード西新井」と同様にスターツグループが開発した優良物件の取得や良質の新築・築浅物件の取得を検討し、競争力のある物件の取得を目指します。また、従来、取得実績の無い関西エリアの政令指定都市における物件の取得も検討し、地域別ポートフォリオ方針に基づいた運用を行ってまいります。

b. 内部成長戦略

稼働率の上昇と賃料水準の見直しとしては、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社や同社のリーシング業務の再委託先であるスターツピタットハウス株式会社との連携をより密にし、入居者ニーズの的確な把握に努め、スピード感を持った入居促進、適正な賃料水準の見直しを実施してまいります。

また、「プロシード」ブランドの確立を目的として、平成20年7月1日（予定）から、全物件の名称に本投資法人の名称の一部である「プロシード」を統一的に付すことを決定しております。このように、本投資法人の知名度向上を図っていくとともに、ハード面、ソフト面にお

いても入居者満足度を意識した適時、適切な設備、保守管理を実施することにより、そのエリア内での他物件との競争力も高めてまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実
当該事項はありません。

(二) 運用状況の見通し

第6期（平成20年10月期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、「第6期（平成20年10月期）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

営業収益	1,470 百万円
営業利益	753 百万円
経常利益	532 百万円
当期純利益	531 百万円
1口当たり分配金	4,926 円
1口当たり利益超過分配金	- 円

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

第6期（平成20年10月期）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	第6期:平成20年5月1日～平成20年10月31日(184日)
運用資産	・平成20年4月30日時点で保有している73物件の取得済資産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	・第6期営業期間の賃貸事業収益については、平成20年4月30日時点で保有している取得済資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等の営業収益を含むことを前提としております。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、平成20年4月30日時点で保有している資産については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。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。 ・減価償却費については、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います。(第6期営業期間約259百万円)
営業外費用	・支払利息等は、約159百万円を計上することを前提としています。
借入金	・第6期営業期間については、新たな借入れを行わない前提で算出しています。なお、第6期期末(平成20年10月31日)まで当該借入金の額及び利率に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20年4月30日現在の107,977口が、第6期の期末である平成20年10月31日まで続く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	・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) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 20 年 1 月 28 日提出）における「投資リスク」から重要な変更が無い
ため開示を省略します。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

科 目	期 別	前 期 (平成19年10月31日現在)		当 期 (平成20年4月30日現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
		(千円)	(%)	(千円)	(%)	(千円)	(%)
資産の部							
流動資産							
現金及び預金		289,548		451,170		161,621	
信託現金及び信託預金	1	615,821		1,043,264		427,442	
営業未収入金		4,384		12,897		8,513	
前払費用		45,604		73,782		28,177	
繰延税金資産		20		631		610	
未収消費税等		-		35,856		35,856	
その他流動資産		508		1,028		520	
流動資産合計		955,888	4.0	1,618,630	4.0	662,741	69.3
固定資産							
1.有形固定資産							
信託建物	1	8,695,912		18,542,181			
減価償却累計額		296,828	8,399,084	510,433	18,031,747	9,632,663	
信託構築物	1	111,742		756,265			
減価償却累計額		9,880	101,861	29,249	727,016	625,154	
信託工具器具備品	1	11,228		14,889			
減価償却累計額		905	10,323	1,471	13,418	3,094	
信託土地	1	14,269,229		19,653,335		5,384,105	
有形固定資産合計		22,780,500	95.8	38,425,518	94.8	15,645,017	68.7
2.投資その他の資産							
差入敷金保証金		10,000		10,000		-	
信託差入敷金保証金		-		403,365		403,365	
長期前払費用		10,054		46,306		36,252	
繰延税金資産		897		-		897	
その他投資その他の資産		-		106		106	
投資その他の資産合計		20,951	0.1	459,777	1.1	438,826	2,094.5
固定資産合計		22,801,451	95.9	38,885,296	95.9	16,083,844	70.5
繰延資産							
投資口交付費		24,585		38,053		13,468	
繰延資産計		24,585	0.1	38,053	0.1	13,468	54.8
資 産 合 計		23,781,925	100.0	40,541,980	100.0	16,760,054	70.5

スタートプロシード投資法人(8979)平成20年4月期決算短信

科 目	期 別	前期 (平成19年10月31日現在)		当期 (平成20年4月30日現在)		増減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
		(千円)	(%)	(千円)	(%)	(千円)	(%)
負債の部							
流動負債							
一年以内返済予定長期借入金	1	-		8,800,000		8,800,000	
営業未払金		11,487		43,201		31,714	
未払金		57,843		204,486		146,642	
未払費用		57,800		84,864		27,064	
未払法人税等		857		704		152	
未払消費税等		1,644		-		1,644	
前受金		378		322		55	
デリバティブ負債		-		1,553		1,553	
その他流動負債		44		136		92	
流動負債合計		130,055	0.6	9,135,270	22.5	9,005,214	6,924.1
固定負債							
長期借入金	1	11,500,000		11,490,000		10,000	
信託預り敷金保証金		231,188		413,467		182,278	
長期未払金		-		200,000		200,000	
デリバティブ負債		2,277		-		2,277	
固定負債合計		11,733,465	49.3	12,103,467	29.9	370,002	3.2
負債合計		11,863,521	49.9	21,238,737	52.4	9,375,215	79.0
純資産の部	2						
投資主資本							
1.出資総額							
出資総額		11,574,059	48.6	18,710,915	46.1	7,136,856	61.7
2.剰余金							
当期末処分利益		345,725		593,269		247,543	
剰余金合計		345,725	1.5	593,269	1.5	247,543	71.6
投資主資本合計		11,919,784	50.1	19,304,184	47.6	7,384,399	62.0
評価・換算差額等							
1.繰延ヘッジ損益		1,380		941		438	
評価・換算差額等合計		1,380	0.0	941	0.0	438	0.0
純資産合計		11,918,404	50.1	19,303,243	47.6	7,384,838	62.0
負債・純資産合計		23,781,925	100.0	40,541,980	100.0	16,760,054	70.5

損益計算書

期 別 科 目	前 期 〔自平成19年5月1日〕 〔至平成19年10月31日〕			当 期 〔自平成19年11月1日〕 〔至平成20年4月30日〕			増 減		
	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)		百分比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)	
	1. 営業収益								
賃貸事業収入	1	826,579	826,579	100.0	1,480,266	1,480,266	100.0	653,687	79.1
2. 営業費用									
賃貸事業費用	1	252,249			550,589				
資産運用報酬		55,739			95,084				
資産保管委託報酬		5,613			6,981				
一般事務委託報酬		16,760			24,488				
役員報酬		2,400			2,400				
その他営業費用		26,203	358,965	43.4	44,111	723,656	48.9	364,690	101.6
営業利益金額			467,613	56.6		756,610	51.1	288,997	61.8
3. 営業外収益									
受取利息		822			1,414				
還付加算金		23			-				
消費税差額		-	845	0.1	22,386	23,801	1.6	22,956	2,715.6
4. 営業外費用									
支払利息		82,897			146,088				
融資関連費用		22,150			34,185				
投資口交付費償却		6,880			10,950				
その他		9,805	121,734	14.8	-	191,225	12.9	69,490	57.1
経常利益金額			346,723	41.9		589,187	39.8	242,463	69.9
5. 特別利益									
土壤汚染対策費受取金	2	-	-	-	5,013	5,013	0.3	5,013	-
税引前当期純利益金額			346,723	41.9		594,200	40.1	247,477	71.4
法人税、住民税及び事業税		1,021			987				
法人税等調整額		0	1,020	0.1	1	988	0.0	31	3.1
当期純利益金額			345,703	41.8		593,211	40.1	247,508	71.6
前期繰越利益			22			57		34	
当期未処分利益			345,725			593,269		247,543	71.6

投資主資本等変動計算書

前期(自平成19年5月1日至平成19年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 1	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	11,574,059	369,532	11,943,591	2,970	11,940,620
当期変動額					
剰余金の分配	-	369,509	369,509	-	369,509
当期純利益金額	-	345,703	345,703	-	345,703
繰延ヘッジ損益	-	-	-	1,590	1,590
当期変動額合計	-	23,806	23,806	1,590	22,216
当期末残高	11,574,059	345,725	11,919,784	1,380	11,918,404

(注) 金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

当期(自平成19年11月1日至平成20年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額 1	剰余金 当期末処分利益	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
前期末残高	11,574,059	345,725	11,919,784	1,380	11,918,404
当期変動額					
新投資口の発行	7,136,856	-	7,136,856	-	7,136,856
剰余金の分配	-	345,668	345,668	-	345,668
当期純利益金額	-	593,211	593,211	-	593,211
繰延ヘッジ損益	-	-	-	438	438
当期変動額合計	7,136,856	247,543	7,384,399	438	7,384,838
当期末残高	18,710,915	593,269	19,304,184	941	19,303,243

(注) 金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前期	当期
		(自平成19年5月1日 至平成19年10月31日)	(自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)
当期末処分利益		345,725,882円	593,269,724円
分配金の額		345,668,149円	593,225,638円
(投資口1口当たり分配金の額)		(5,437円)	(5,494円)
次期繰越利益		57,733円	44,086円
分配金の額の算出方法		本投資法人の規約第34条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口63,577口の整数倍の最大値となる345,668,149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34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。	本投資法人の規約第34条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる593,225,638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34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。

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	前期	当期
		〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
		金 額 (千円)	金 額 (千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		346,723	594,200
減価償却費		104,695	233,541
投資口交付費償却		6,880	10,950
受取利息		822	1,414
支払利息		82,897	146,088
営業未収入金の増加・減少額		510	8,513
前払費用の増加・減少額		2,970	28,177
未収消費税等の増加・減少額		8,077	35,856
未払消費税等の増加・減少額		1,644	1,644
営業未払金の増加・減少額		646	31,714
未払金の増加・減少額		6,508	43,592
長期前払費用の増加・減少額		21,509	36,252
その他		693	15,380
小 計		569,921	932,849
利息の受取額		822	1,414
利息の支払額		75,028	119,024
法人税等の支払額		1,069	1,140
営業活動によるキャッシュ・フロー		494,644	814,099
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		91,243	15,578,559
差入敷金保証金の差入による支出		-	403,365
信託預り敷金保証金の収入		13,865	226,082
信託預り敷金保証金の支出		17,333	28,906
その他投資資産の増加・減少額		-	106
投資活動によるキャッシュ・フロー		94,712	15,784,854
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入金の借入による収入		-	8,790,000
投資口の発行による収入		-	7,136,856
投資口交付費による支出		-	24,418
分配金の支払額		367,364	342,618
財務活動によるキャッシュ・フロー		367,364	15,559,818
現金及び現金同等物の増加・減少額		32,568	589,063
現金及び現金同等物の期首残高		872,801	905,370
現金及び現金同等物の期末残高		905,370	1,494,434

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕	当期 〔 自 平成19年11月 1日 〕 〔 至 平成20年 4月30日 〕
科 目		
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>信託建物 15～64年 信託構築物 15～17年 信託工具器具備品 6～15年</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	<p>有形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p> <p>なお、平成19年11月22日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(以下「スプレッド方式」といいます。)によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成19年11月22日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、303,696千円であり、引受証券会社は発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(以下「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものであります。</p> <p>このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、303,696千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<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、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>

期 別	前期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕	当期 〔 自 平成19年11月 1日 〕 〔 至 平成20年 4月30日 〕
科 目		
4. ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっておりま す。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき 変動金利の借入金に係る金利変動リ スクをヘッジする目的でデリバティ ブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー 変動の累計とヘッジ手段のキャッシ ュ・フロー変動の累計とを比較し、 両者の変動額の比率を検証すること により、ヘッジの有効性を評価して おります。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
5. キャッシュ・フロー計算書にお ける資金の範囲	<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>	同左
6. その他財務諸表作成のための基 本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益 権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とす る信託受益権については、信託財産 内の全ての資産及び負債勘定並びに 信託財産に生じた全ての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損 益計算書の該当勘定科目に計上して おります。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信 託財産のうち重要性がある下記の科 目については、貸借対照表において 区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、 信託工具器具備品、信託土地 c. 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理 によっております。但し、固定資産 については、税込処理によっており ます。</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益 権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とす る信託受益権については、信託財産 内の全ての資産及び負債勘定並びに 信託財産に生じた全ての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損 益計算書の該当勘定科目に計上して おります。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信 託財産のうち重要性がある下記の科 目については、貸借対照表において 区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、 信託工具器具備品、信託土地 c. 信託差入敷金保証金 d. 信託預り敷金保証金</p> <p>消費税等の処理方法 同左</p>

（貸借対照表に関する注記）

前期 (平成19年10月31日現在)	当期 (平成20年4月30日現在)																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">607,877</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">8,178,602</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">100,075</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">10,323</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">14,154,945</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">23,051,824</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 border="1"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	607,877	信託建物	8,178,602	信託構築物	100,075	信託工具器具備品	10,323	信託土地	14,154,945	合計	23,051,824	長期借入金	11,500,000	合計	11,500,000	<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 border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,035,067</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,814,969</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">725,285</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">13,418</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">19,539,051</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">39,127,791</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 border="1"> <tr><td>一年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,800,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">11,490,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">20,290,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,035,067	信託建物	17,814,969	信託構築物	725,285	信託工具器具備品	13,418	信託土地	19,539,051	合計	39,127,791	一年以内返済予定長期借入金	8,800,000	長期借入金	11,490,000	合計	20,290,000
信託現金及び信託預金	607,877																																		
信託建物	8,178,602																																		
信託構築物	100,075																																		
信託工具器具備品	10,323																																		
信託土地	14,154,945																																		
合計	23,051,824																																		
長期借入金	11,500,000																																		
合計	11,500,000																																		
信託現金及び信託預金	1,035,067																																		
信託建物	17,814,969																																		
信託構築物	725,285																																		
信託工具器具備品	13,418																																		
信託土地	19,539,051																																		
合計	39,127,791																																		
一年以内返済予定長期借入金	8,800,000																																		
長期借入金	11,490,000																																		
合計	20,290,000																																		
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律 第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律 第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																		

（損益計算書に関する注記）

前期 〔自平成19年5月1日〕 〔至平成19年10月31日〕	当期 〔自平成19年11月1日〕 〔至平成20年4月30日〕																																																																				
<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">749,384</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">28,795</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">22,843</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">629</td></tr> <tr><td> その他賃料収入</td><td style="text-align: right;">24,926</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">826,579</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">43,379</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">17,304</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">36,935</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">19,835</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">13,750</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">4,992</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">104,695</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">11,356</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">252,249</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">574,329</p>	賃貸事業収入		賃貸料	749,384	共益費	28,795	駐車場収入	22,843	付帯収入	629	その他賃料収入	24,926	不動産賃貸事業収益合計	826,579	賃貸事業費用		管理業務費	43,379	修繕費	17,304	公租公課	36,935	信託報酬	19,835	水道光熱費	13,750	損害保険料	4,992	減価償却費	104,695	その他賃貸事業費用	11,356	不動産賃貸事業費用合計	252,249	<p>1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">1,296,717</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">57,686</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">43,499</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">2,081</td></tr> <tr><td> その他賃料収入</td><td style="text-align: right;">80,280</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">1,480,266</td></tr> </table> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <table border="1"> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">87,340</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">42,274</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">59,503</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">27,014</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">18,855</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">9,032</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">233,541</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">73,028</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">550,589</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">929,676</p>	賃貸事業収入		賃貸料	1,296,717	共益費	57,686	駐車場収入	43,499	付帯収入	2,081	その他賃料収入	80,280	不動産賃貸事業収益合計	1,480,266	賃貸事業費用		管理業務費	87,340	修繕費	42,274	公租公課	59,503	信託報酬	27,014	水道光熱費	18,855	損害保険料	9,032	減価償却費	233,541	その他賃貸事業費用	73,028	不動産賃貸事業費用合計	550,589
賃貸事業収入																																																																					
賃貸料	749,384																																																																				
共益費	28,795																																																																				
駐車場収入	22,843																																																																				
付帯収入	629																																																																				
その他賃料収入	24,926																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	826,579																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	43,379																																																																				
修繕費	17,304																																																																				
公租公課	36,935																																																																				
信託報酬	19,835																																																																				
水道光熱費	13,750																																																																				
損害保険料	4,992																																																																				
減価償却費	104,695																																																																				
その他賃貸事業費用	11,356																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	252,249																																																																				
賃貸事業収入																																																																					
賃貸料	1,296,717																																																																				
共益費	57,686																																																																				
駐車場収入	43,499																																																																				
付帯収入	2,081																																																																				
その他賃料収入	80,280																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	1,480,266																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	87,340																																																																				
修繕費	42,274																																																																				
公租公課	59,503																																																																				
信託報酬	27,014																																																																				
水道光熱費	18,855																																																																				
損害保険料	9,032																																																																				
減価償却費	233,541																																																																				
その他賃貸事業費用	73,028																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	550,589																																																																				

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
_____	2 土壌汚染対策費受取金は、プロシード西新井の信託受益権取得に係る一般定期借地権設定契約の賃借人の地位継承に伴い、前受益者から継承された賃借人負担の土壌汚染対策費の受取金です。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 2,000,000口	発行可能投資口の総口数 2,000,000 口
発行済投資口数 63,577口	発行済投資口数 107,977 口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 <div style="text-align: right;">（単位：千円） （平成19年10月31日現在）</div>	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 <div style="text-align: right;">（単位：千円） （平成20年4月30日現在）</div>
現金及び預金 289,548	現金及び預金 451,170
信託現金及び信託預金 615,821	信託現金及び信託預金 1,043,264
現金及び現金同等物 905,370	現金及び現金同等物 1,494,434

（リース取引に関する注記）

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
リース取引を行っていないため、該当事項はありません。	オペレーティングリース （借主側） 未経過リース料 1年以内リース料 80,688 1年超リース料 3,671,304 合計 3,751,992 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div>

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。</p> <p>ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続きに基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、決算日における時価等の注記を省略しております。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

（税効果会計に関する注記）

前期 〔自平成19年5月1日〕 〔至平成19年10月31日〕	当期 〔自平成19年11月1日〕 〔至平成20年4月30日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 20 繰延ヘッジ損益 897 繰延税金資産合計 917 (繰延税金資産の純額) 917	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 19 繰延ヘッジ損益 612 繰延税金資産合計 631 (繰延税金資産の純額) 631
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.27 その他 0.17 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.29	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 39.39 (調整) 支払分配金の損金算入額 39.33 その他 0.11 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.17

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（自平成19年5月1日至平成19年10月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	平出 和也	本投資法人執行役員兼スタートアセットマネジメント投信株式会社代表取締役	-	スタートアセットマネジメント投信株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	55,739	未払金	33,325

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

（注2）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が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
法人主要 投資主	スタートアメニティ 株式会社	不動産管理業	11.39%	委託管理料	46,773	営業 未払金	43,201
				修繕工事費	42,274		
				保守点検費	40,566		
				広告宣伝費	14,930		
				更新手数料	9,120		
				消耗品費	3,156		
				賃料収入等	396,546	信託預り敷 金保証金	96,943

（注1）スタートアメニティ株式会社との取引条件については、市場の実勢に基づき、決定しております。

（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高（信託預り敷金保証金を除く）には消費税が含まれております。

2. 役員及び個人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等 の所有（被 所有）割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	平出 和也	本投資法人執行役員 兼スタートアセット マネジメント投信株 式会社代表取締役	-	スタートアセットマ ネジメント投信株式 会社への資産運用報 酬の支払（注1）	175,736 （注2）	未払金	59,138

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

（注2）資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬80,652千円が含まれております。

（注3）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
1口当たり純資産額 187,464円	1口当たり純資産額 178,772円
1口当たり当期純利益金額 5,438円	1口当たり当期純利益金額 5,768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。	

（注）一口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
当期純利益金額（千円） 345,703	当期純利益金額（千円） 593,211
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） 345,703	普通投資口に係る当期純利益金額（千円） 593,211
期中平均投資口数（口） 63,577	期中平均投資口数（口） 102,854

（重要な後発事象に関する注記）

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
<p>1. 投資口の追加発行 平成19年11月1日及び平成19年11月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成19年11月22日に払込が完了しました。この結果、出資総額は18,710,915,000円、発行済投資口数は107,977口となっております。</p> <p>(1)公募による新投資口発行（一般募集） 発行新投資口数 : 44,400口 発行価格 : 1口当たり167,580円 発行価格の総額 : 7,440,552,000円 発行価額 : 1口当たり160,740円 発行価額の総額 : 7,136,856,000円 払込期日 : 平成19年11月22日 分配金起算日 : 平成19年11月1日</p> <p>2. 資金の借入れ 平成19年11月30日付にて、不動産信託受益権の取得資金等に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 【タームローン】 借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行 借入金額 : 8,790百万円</p>	<p>該当事項はありません。</p>

前期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕	当期 〔 自 平成19年11月 1日 〕 〔 至 平成20年 4月30日 〕
<p>利率 : 1.50917%</p> <p>借入実行日 : 平成19年11月30日</p> <p>返済期日 : 平成22年11月30日</p> <p>担保の有無 : 有担保</p> <p>3.資産の取得 本投資法人では、第4期末（平成19年10月31日）後、以下の物件を取得しています。</p> <p>プロシード西新井（A）アルティア棟（B）オザリア棟 （C）集会所棟（D）保育所棟</p> <p>（取得の概要）</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 5,172,000千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>（取得資産の概要）</p> <p>所在地 : 東京都足立区西新井栄町一丁目 18番11号、12号、13号、14号</p> <p>用途 : （A）共同住宅・事務所・店舗 （B）共同住宅（C）集会所 （D）保育所</p> <p>面積 : 土地 9,900.04㎡ 建物（A）18,209.50㎡ （B）2,708.13㎡ （C）485.24㎡ （D）606.11㎡ 合計 22,008.98㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 （A）14階建・（B）10階建 鉄骨造陸屋根 （C）2階建・（D）2階建</p> <p>建築時期 : 平成19年7月20日</p> <p>総賃貸可能面積 : 19,890.60㎡</p> <p>プロシード調布 （取得の概要）</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 460,500千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>（取得資産の概要）</p> <p>所在地 : 東京都調布市布田一丁目28番4号</p> <p>用途 : 共同住宅・店舗</p> <p>面積 : 土地164.01㎡ 建物895.46㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階 建</p> <p>建築時期 : 平成19年2月17日</p> <p>総賃貸可能面積 : 764.48㎡</p> <p>プロシードTX六町 （取得の概要）</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 156,800千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>（取得資産の概要）</p>	

前期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕	当期 〔 自 平成19年11月 1日 〕 〔 至 平成20年 4月30日 〕
<p>所在地 : 東京都足立区東保木間一丁目16番17号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地361.00m² 建物564.17m²</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>建築時期 : 平成3年6月21日</p> <p>総賃貸可能面積 : 518.31m²</p> <p>プロシード中河原(A)一番館 (B)二番館 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 1,141,000千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都府中市分梅町五丁目10番1号</p> <p>用途 : (A)共同住宅・店舗(B)共同住宅</p> <p>面積 : 土地3,346.69m² 建物(A)1,930.18m² (B)1,350.36m²</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)5階建 (B)3階建</p> <p>建築時期 : 平成1年4月1日</p> <p>総賃貸可能面積 : 3,061.94m²</p> <p>プロシード大泉学園 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 268,300千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都練馬区東大泉四丁目19番6号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地330.67m² 建物616.52m²</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p> <p>建築時期 : 平成3年11月26日</p> <p>総賃貸可能面積 : 483.43m²</p> <p>プロシード千歳烏山 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 289,600千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地314.41m² 建物489.96m²</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</p>	

前期 〔 自 平成19年 5月 1日 〕 〔 至 平成19年10月31日 〕	当期 〔 自 平成19年11月 1日 〕 〔 至 平成20年 4月30日 〕
<p>建築時期 : 昭和63年12月8日 総賃貸可能面積 : 449.96㎡</p> <p>プロシード三鷹 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 477,200千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地495.88㎡ 建物949.44㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 建築時期 : 昭和63年12月16日 総賃貸可能面積 : 739.48㎡</p> <p>プロシード柏エスト (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 732,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県柏市柏三丁目8番19号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地452.56㎡ 建物1,491.01㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期 : 平成19年 2月13日 総賃貸可能面積 : 1,279.93㎡</p> <p>プロシード柏ノール (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 689,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県柏市柏五丁目8番17号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地495.23㎡ 建物1,676.31㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成19年 2月13日 総賃貸可能面積 : 1,391.55㎡</p> <p>プロシード行徳駅前 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 331,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号</p>	

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
<p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地174.00m² 建物742.50m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期 : 平成19年 9月 4日 総賃貸可能面積 : 659.68m²</p> <p>プロシード船橋本町 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 531,700千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県船橋市本町六丁目19番18号</p> <p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地389.74m² 建物1,217.18m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 建築時期 : 平成18年 7月19日 総賃貸可能面積 : 996.44m²</p> <p>プロシード西川口 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 881,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 埼玉県川口市並木四丁目2番18号</p> <p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地533.81m² 建物2,123.24m² 構造・階数 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期 : 平成 1年 2月10日 総賃貸可能面積 : 1,630.24m²</p> <p>プロシード弘明寺 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 552,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号</p> <p>用途 : 共同住宅 面積 : 土地801.63m² 建物1,505.86m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 昭和63年 5月12日 総賃貸可能面積 : 1,218.81m²</p> <p>プロシード鶴ヶ峰 (取得の概要)</p>	

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
<p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 356,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地768.10m² 建物941.76m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建 建築時期 : 平成3年3月12日 総賃貸可能面積 : 855.00m²</p> <p>プロシード相模大塚 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 234,000千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 神奈川県大和市桜森二丁目13番5号 用途 : 居宅・車庫・管理室・駐輪場 面積 : 土地664.00m² 建物820.12m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 建築時期 : 平成3年4月5日 総賃貸可能面積 : 741.24m²</p> <p>プロシード新栄 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 792,500千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地424.86m² 建物2,483.99m² 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期 : 平成19年2月28日 総賃貸可能面積 : 1,958.44m²</p> <p>プロシード千代田 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 309,300千円 取得日 : 平成19年11月30日 (取得資産の概要) 所在地 : 愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号 用途 : 共同住宅</p>	

前期 〔自 平成19年 5月 1日〕 〔至 平成19年10月31日〕	当期 〔自 平成19年11月 1日〕 〔至 平成20年 4月30日〕
<p>面積 : 土地224.33㎡ 建物1,084.85㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建</p> <p>建築時期 : 平成19年 3月20日</p> <p>総賃貸可能面積 : 922.40㎡</p> <p>プロシード福岡高宮 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 453,600千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号</p> <p>用途 : 店舗・共同住宅</p> <p>面積 : 土地338.62㎡ 建物1,425.05㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建</p> <p>建築時期 : 平成19年 3月12日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,312.29㎡</p> <p>プロシード大濠公園 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 452,800千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号</p> <p>用途 : 共同住宅</p> <p>面積 : 土地370.08㎡ 建物1,187.75㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根7階建</p> <p>建築時期 : 平成9年 3月21日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,128.92㎡</p> <p>20 プロシード水戸 (取得の概要)</p> <p>取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権</p> <p>取得価格 : 383,700千円</p> <p>取得日 : 平成19年11月30日</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地 : 茨城県水戸市大町三丁目4番14号</p> <p>用途 : 共同住宅・店舗</p> <p>面積 : 土地352.77㎡ 建物1,345.71㎡</p> <p>構造・階数 : 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき8階建</p> <p>建築時期 : 平成19年 1月7日</p> <p>総賃貸可能面積 : 1,223.83㎡</p>	

（開示の省略）

有価証券に関する注記、退職給付に関する注記、持分法損益等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。

(2) 発行済投資口数の増減

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

（注1） 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

（注2） 1口当たり発行価格200,000円（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（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（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（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

当期中における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成 20 年 4 月 30 日（第 5 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	33,323,414	82.2
		政令指定都市	4,582,996	11.3
		地方主要都市	519,107	1.3
小 計			38,425,518	94.8
預金・その他の資産			2,116,461	5.2
資産総額計			40,541,980	100.0

	金額（千円）	総資産に対する比率（%）
負債総額（注 3）	21,238,737	52.4
純資産総額（注 3）	19,303,243	47.6

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

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

（注 3） 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成 20 年 4 月 30 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	名 称	取得価格	
		金額(千円)（注 1）	投資比率（%）(注 2)
C-1	第 1 パークハウス	1,076,000	2.95
C-2	ネクスト東陽町第 1	646,700	1.78
C-3	ネクスト葛西	688,700	1.89
C-4	ブレイス三軒茶屋	555,900	1.53
C-5	ガナドール瑞江	602,600	1.65
C-6	リバーサイドヨロズヤ	419,900	1.15
C-7	ベイグランデ南葛西	303,500	0.83
C-8	ネクストせんげん台第 3	259,200	0.71
C-9	サンハイツ行徳	315,600	0.87
C-10	ネクスト本郷第 6	279,300	0.77
C-11	ヴィラージュ南行徳	287,300	0.79
C-12	スカイホーム本郷	223,400	0.61
C-13	フィエルテ東川口	206,500	0.57
C-14	ネクスト船堀第 4	226,100	0.62
C-15	ライフステージゴールド	169,400	0.47
C-16	ネクストせんげん台第 2 二番館	86,700	0.24
C-17	プロシード松濤	937,400	2.57
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.37
C-19	バレス浦安	431,400	1.18
C-20	ワコーレ新小岩	465,200	1.28
C-21	サンフォレスト	383,600	1.05
C-22	サンフォレスト	339,000	0.93
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.17
C-24	プロシード都立大学	772,200	2.12
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.93
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.28
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.25

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

物件 番号	名 称	取得価格	
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)
C-28	プロシード両国	443,900	1.22
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.22
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.75
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.93
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.61
C-33	プロシード新高円寺	742,100	2.04
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.76
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.78
C-36	プロシード大井町	944,000	2.59
C-37	プロシード十条	533,000	1.46
C-38	プロシード白楽	241,000	0.66
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.74
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.84
C-41	プロシード西新井	5,172,000	14.2
C-42	プロシード調布	460,500	1.26
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.43
C-44	プロシード中河原	1,141,000	3.13
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.74
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.79
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.31
C-48	プロシード柏エスト	732,000	2.01
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.89
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.91
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.46
C-52	プロシード西川口	881,000	2.42
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.52
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.98
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.64
G-1	ネクスト本通	386,000	1.06
G-2	ネクスト札幌第17	233,700	0.64
G-3	ネクスト札幌第18	204,900	0.56
G-4	ネクスト元町	148,700	0.41
G-5	ネクスト札幌第4	85,500	0.23
G-6	ネクスト福岡第2	85,000	0.23
G-7	ネクスト福岡第1	81,300	0.22
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.11
G-9	コロレ	208,500	0.57
G-10	ネクスト那珂川	150,400	0.41
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.75
G-12	ネクスト東大畑	53,100	0.15
G-13	プロシード新栄	792,500	2.18
G-14	プロシード千代田	309,300	0.85
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.25
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.24
R-1	ネクスト松山第3	77,900	0.21
R-2	プロシード水戸	383,700	1.05
	合計	36,428,500	100.00

(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。

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、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

C-1	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	第1パークハウス	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057.00	3,573.96	RC/7F	平成9年4月1日	50(41)
C-2	ネクスト東陽町第1	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	ネクスト葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目	所有権	所有権	525.85	1,700.67	RC/10F	平成15年3月1日	57(0)
C-4	ブレイス三軒茶屋	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	ガナドル瑞江	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	リバーサイドヨロズヤ	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	31(1)
C-7	ペイグランデ南葛西	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	ネクストせんげん台第3	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	サンハイツ行徳	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	ネクスト本郷第6	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	ヴィラージュ南行徳	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	スカイホーム本郷	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	フィエルテ東川口	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	ネクスト船堀第4	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	ライフステージゴールド	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	ネクストせんげん台第2二番館	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	パレス浦安	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	ワコーレ新小岩	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	サンフォレスト	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年2月12日	27(32)
C-22	サンフォレスト	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学	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)

スタートプロシード投資法人(8979)平成20年4月期決算短信

C-29	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
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3)	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4)	平成19年 7月20日	289(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	361.00	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5)	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	76(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区 鶴ヶ峰二丁目	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F・B1F	平成3年3 月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森 二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12	RC/4F	平成3年4 月5日	29(7)

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数(注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
G-1	ネクスト本通	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	ネクスト札幌第17	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	ネクスト札幌第18	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	ネクスト元町	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	ネクスト札幌第4	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	ネクスト福岡第2	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	ネクスト福岡第1	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	コローレ	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	ネクスト那珂川	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	ネクスト東大畑	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	ネクスト松山第3	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)
	合計				52,879.66	109,982.48			2,755 (629)

(注1)「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記簿謄本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)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、154,327分の150,057です。

(注4)(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5)(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。

(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、株式会社東都鑑定、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土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20年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社東都鑑定、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	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格（注3）(千円)				
					直接還元法		DCF法		
直接還元法 による価格	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	第1パークハウス	株式会社中央 不動産鑑定所	1,152,000	1,092,000	1,175,000	6.00	1,152,000	5.70	6.50
C-2	ネクスト東陽町第1	株式会社中央 不動産鑑定所	711,600	469,600	746,600	5.60	711,600	5.30	6.10
C-3	ネクスト葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	666,300	536,300	685,500	5.50	666,300	5.20	6.00
C-4	ブレイス三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	551,200	581,000	587,300	4.90	551,200	4.60	5.40
C-5	ガナドル瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	670,900	700,400	676,100	5.80	670,900	5.50	6.30
C-6	リバーサイドヨロズヤ	株式会社中央 不動産鑑定所	423,400	388,700	431,700	6.40	423,400	6.10	7.00
C-7	ベイグランデ南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	279,300	386,100	288,700	6.20	279,300	5.90	6.70
C-8	ネクストせんげん台 第3	株式会社中央 不動産鑑定所	266,300	263,300	263,200	7.00	266,300	6.70	7.50
C-9	サンハイツ行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	311,500	306,100	319,300	6.40	311,500	6.10	6.90
C-10	ネクスト本郷第6	株式会社中央 不動産鑑定所	285,100	233,000	293,200	6.70	285,100	6.40	7.20
C-11	ヴィラージュ南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	272,700	239,700	275,000	6.30	272,700	6.00	6.80
C-12	スカイホーム本郷	株式会社 東都鑑定	251,100	289,600	256,800	6.60	251,100	6.30	7.10
C-13	フィエルテ東川口	株式会社 東都鑑定	187,500	280,600	191,400	6.80	187,500	6.50	7.30
C-14	ネクスト船堀第4	株式会社 東都鑑定	195,200	186,100	201,700	6.00	195,200	5.70	6.50
C-15	ライフステージゴールド	株式会社 東都鑑定	194,700	289,000	200,400	6.10	194,700	5.80	6.60
C-16	ネクストせんげん台 第2二番館	株式会社 東都鑑定	99,700	119,400	101,800	7.20	99,700	6.90	7.70
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	902,300	605,800	955,600	4.80	902,300	4.50	5.30
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	493,300	449,200	527,700	4.90	493,300	4.60	5.40
C-19	パレス浦安	株式会社 東都鑑定	512,900	554,500	528,400	6.40	512,900	6.10	6.90
C-20	ワコーレ新小岩	株式会社 東都鑑定	494,100	409,200	509,200	6.10	494,100	5.80	6.60
C-21	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	399,000	653,900	409,800	6.30	399,000	6.00	6.80
C-22	サンフォレスト	株式会社 東都鑑定	359,900	618,500	370,200	6.30	359,900	6.00	6.80
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	746,600	486,300	782,400	4.80	746,600	4.50	5.30
C-24	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	742,200	650,700	768,400	5.00	742,200	4.70	5.50
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	349,800	293,100	322,100	5.50	349,800	5.20	6.00
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 東都鑑定	425,700	386,500	450,200	4.80	425,700	4.50	5.30

スタートプロシード投資法人(8979)平成20年4月期決算短信

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
直接還元法 による価格	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-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	463,300	398,400	486,700	5.20	463,300	4.90	5.70
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	450,100	365,900	470,700	5.50	450,100	5.20	6.00
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,448,200	1,142,100	1,536,600	4.70	1,448,200	4.40	5.20
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	715,000	459,000	721,000	5.10	708,000	4.80	5.20
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	335,000	251,000	337,000	5.30	332,000	5.00	5.40
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	235,100	143,300	212,000	5.50	235,100	5.20	6.00
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	798,000	543,000	810,000	5.10	786,000	4.80	5.20
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	270,600	165,700	283,400	5.40	270,600	5.10	5.90
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	282,000	212,000	285,000	5.30	279,000	5.00	5.40
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	932,000	1,000,000	948,000	4.90	941,000	4.60	5.00
C-37	プロシード十条	株式会社アセ ットリサーチ	528,000	399,000	532,000	5.30	523,000	5.00	5.40
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	229,000	229,000	231,000	5.90	227,000	5.60	6.00
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	637,000	335,000	641,000	5.20	637,000	4.90	5.30
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	293,000	273,000	305,000	5.60	293,000	5.30	6.10
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	5,196,000	4,767,000	5,585,000 (注3)	5.90 (注3)	5,196,000	5.60	6.40
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	452,700	441,000	467,500	5.30	452,700	5.00	5.80
C-43	プロシードTX六町	株式会社 東都鑑定	146,500	161,400	151,200	6.00	146,500	5.70	6.50
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,149,000	1,170,000	1,160,000	5.50	1,144,000	5.30	5.60
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 東都鑑定	251,400	224,100	260,900	5.60	251,400	5.30	6.10
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 東都鑑定	290,600	200,000	302,000	5.50	290,600	5.20	6.00
C-47	プロシード三鷹	株式会社 東都鑑定	489,600	453,700	508,900	5.60	489,600	5.30	6.10
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定株 式会社東京支社	742,000	505,000	753,000	5.00	731,000	4.80	5.20
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定株 式会社東京支社	696,000	495,000	707,000	5.00	685,000	4.80	5.20
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセ ットリサーチ	331,000	312,000	342,000	5.25	331,000	4.75	5.35
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 東都鑑定	529,800	362,700	548,100	5.80	529,800	5.50	6.30
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	851,000	484,000	859,000	5.70	847,000	5.50	5.80
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	532,000	482,000	536,000	5.80	530,000	5.60	5.90
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	344,000	323,000	347,000	5.80	343,000	5.60	5.90

スタートプロシード投資法人(8979)平成20年4月期決算短信

物件番号	名称	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (注1) (千円)	積算価格 (注2) (千円)	鑑定評価概要				
					収益価格(注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
直接還元法による価格	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-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	220,000	229,000	222,000	6.00	219,000	5.80	6.10
G-1	ネクスト本通	株式会社中央 不動産鑑定所	473,100	443,000	475,000	6.50	473,100	6.20	7.00
G-2	ネクスト札幌第17	株式会社 東都鑑定	286,700	219,300	297,300	6.20	286,700	5.90	6.70
G-3	ネクスト札幌第18	株式会社中央 不動産鑑定所	257,600	262,800	258,600	6.30	257,600	6.00	6.80
G-4	ネクスト元町	株式会社 東都鑑定	215,700	191,600	223,400	6.30	215,700	6.00	6.80
G-5	ネクスト札幌第4	株式会社 東都鑑定	125,600	122,400	129,900	6.50	125,600	6.20	7.00
G-6	ネクスト福岡第2	株式会社 東都鑑定	110,500	71,700	114,400	6.40	110,500	6.10	6.90
G-7	ネクスト福岡第1	株式会社 東都鑑定	96,300	70,700	99,600	6.40	96,300	6.10	6.90
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	429,300	420,100	431,600	5.70	429,300	5.40	6.20
G-9	コローレ	株式会社 東都鑑定	231,300	255,900	240,100	6.10	231,300	5.80	6.60
G-10	ネクスト那珂川	株式会社 東都鑑定	218,700	180,300	225,400	6.80	218,700	6.50	7.30
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央 不動産鑑定所	252,400	280,400	264,500	5.50	252,400	5.20	6.00
G-12	ネクスト東大畑	株式会社 東都鑑定	49,500	67,900	50,600	7.20	49,500	6.90	7.70
G-13	プロシード新栄	株式会社中央 不動産鑑定所	807,200	729,600	823,100	5.60	807,200	5.30	6.10
G-14	プロシード千代田	株式会社中央 不動産鑑定所	305,700	309,600	315,700	5.60	305,700	5.30	6.10
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 東都鑑定	460,800	446,000	480,300	5.60	460,800	5.30	6.10
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 東都鑑定	397,500	359,600	416,300	5.40	397,500	5.10	5.90
R-1	ネクスト松山第3	株式会社 東都鑑定	89,500	112,800	90,900	7.50	89,500	7.20	8.00
R-2	プロシード水戸	株式会社 東都鑑定	379,000	341,800	388,100	7.00	379,000	6.70	7.50
	合計		36,968,600	32,880,400	38,191,500		36,910,600		

(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法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格をもって「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」、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、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法(「直接還元法」と、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、それぞれを合計する方法(Discounted Cash Flow法(「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。但し、(C-41)プロシード西新井については、定期借地付建物であるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」(純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法)を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

（八）建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー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	第1パークハウス	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	20	0	72,620	15.7
C-2	ネクスト東陽町第1	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	ネクスト葛西	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	ブレイス三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	50	900	22,140	14.5
C-5	ガナドル瑞江	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	リバーサイドヨロズヤ	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	80	420	17,760	16.5
C-7	ハイグランデ南葛西	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	ネクストせんげん台第3	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	サンハイツ行徳	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	ネクスト本郷第6	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	30	5,620	12,090	12.5
C-11	ヴィラージュ南行徳	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	スカイホーム本郷	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	50	130	8,850	10.9
C-13	フィエルテ東川口	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	ネクスト船堀第4	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	ライフステージゴールド	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100	830	17,470	15.8
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	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18年2月20日	0	700	11,600	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成18年2月28日	0	0	11,806	13.1
C-19	パレス浦安	前田建設工業株式会社	平成18年1月31日	650 (注5)	2,500	58,300	12.2
C-20	ワコーレ新小岩	前田建設工業株式会社	平成18年1月31日	550 (注5)	22,800	62,100	19.2
C-21	サンフォレスト	前田建設工業株式会社	平成18年1月27日	100 (注5)	5,300	37,950	9.6
C-22	サンフォレスト	前田建設工業株式会社	平成18年1月27日	0	4,700	34,000	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18年3月10日	0	600	9,900	12.7
C-24	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成18年9月5日	0	0	7,330	13.9

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成18年9月1日	0	0	5,030	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18年9月5日	0	430	20,340	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成18年9月7日	0	377	6,970	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成18年9月1日	0	730	22,750	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成18年9月1日	0	0	14,230	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 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	1,000	16,300	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	2,900	12,600	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	8,700	26,400	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 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	9,600	30,600	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 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	4,000	10,900	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	6,000	18,700	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5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

スターツプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-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
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
G-1	ネクスト本通	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	52,590	12.6
G-2	ネクスト札幌第17	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	29,140	13.5
G-3	ネクスト札幌第18	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	30,650	11.7
G-4	ネクスト元町	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	35,840	14.0
G-5	ネクスト札幌第4	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	19,360	12.1
G-6	ネクスト福岡第2	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	16,050	1.2
G-7	ネクスト福岡第1	前田建設工業 株式会社	平成17年8月1日	0	-	18,878	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業 株式会社	平成18年3月1日	0	800	11,800	12.8
G-9	कोरोレ	前田建設工業 株式会社	平成18年2月10日	150 (注5)	2,300	33,000	2.3
G-10	ネクスト那珂川	前田建設工業 株式会社	平成18年2月10日	100 (注5)	20,500	58,500	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業 株式会社	平成18年3月3日	0	300	7,100	12.2
G-12	ネクスト東大畑	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5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	ネクスト松山第3	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5日	0	0	5,120	9.7
(ポートフォリオ PML)							7.1

(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) 平成20年4月30日（第5期末）現在、修繕工事は完了しております。

(注6) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A: アルティア棟、B: オザリア棟、C: 集会所棟、D: 保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

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

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。

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
第1パークハウス (千葉県市川市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年10月	28		
ネクスト札幌第18 (北海道札幌市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年10月	22		
ネクスト東大畑 (新潟県新潟市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年9月	6		
プロシード大濠公園 (福岡県福岡市)	インターホン設置工事	自 平成20年6月 至 平成20年7月	6		
プロシード白楽 (神奈川県横浜市)	防水工事	自 平成20年6月 至 平成20年8月	5		

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第5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136百万円であり、当期費用に区分された修繕費42百万円と合わせて約178百万円の工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	実施月	支出総額(百万円)
パレス浦安 (千葉県浦安市)	外装改修・防水工事他	平成20年3月	45
プロシード亀戸 (東京都江東区)	外装改修・防水工事	平成20年3月	19
ネクスト松山第3 (愛媛県松山市)	防水工事他	平成20年3月	18
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	外装改修・防水工事	平成20年4月	16
プロシード高田馬場 (東京都新宿区)	外装改修・防水工事	平成20年3月	11
その他			24
合 計			136

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

(ハ) 長期修繕計画のために積み立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件ごと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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日	自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日
前期末積立金残高	-	-	69	51	33
当期積立額	-	100	15	75	130
当期積立金取崩額	-	30	33	92	119
次期繰越額	-	69	51	33	44

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

賃貸借状況の概要

取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
C-1	第1パークハウス	3,322.17	3,197.07	50	48	84,008	14,913	パス・スルー
C-2	ネクスト東陽町第1	1,085.56	1,085.56	45	45	44,654	6,946	パス・スルー及び固定賃料
C-3	ネクスト葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	51,348	5,700	パス・スルー
C-4	プレイス三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	37,356	8,642	パス・スルー
C-5	ガナドール瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,736	11,511	パス・スルー
C-6	リバーサイドヨロズヤ	1,673.19	1,631.39	31	30	40,109	19,197	パス・スルー
C-7	ベイグランデ南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,563	4,293	パス・スルー
C-8	ネクストせんげん台第3	1,344.74	1,251.60	43	40	27,924	3,226	パス・スルー
C-9	サンハイツ行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,732	4,178	パス・スルー
C-10	ネクスト本郷第6	963.00	963.00	34	34	26,976	3,649	パス・スルー
C-11	ヴィラージュ南行徳	838.95	838.95	26	26	24,960	5,136	パス・スルー
C-12	スカイホーム本郷	1,104.84	1,054.62	22	21	21,036	3,516	パス・スルー
C-13	フィエルテ東川口	648.11	648.11	30	30	20,388	2,543	パス・スルー
C-14	ネクスト船堀第4	479.52	439.56	24	22	17,544	2,313	パス・スルー
C-15	ライフステージゴールド	860.55	860.55	15	15	16,716	3,037	パス・スルー
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	695.81	695.81	12	12	10,356	1,370	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	789.21	40	36	49,188	1,763	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	462.66	26	23	27,504	1,095	パス・スルー
C-19	パレス浦安	1,786.58	1,611.82	21	19	38,116	6,827	パス・スルー
C-20	ワコーレ新小岩	1,629.07	1,584.96	27	26	43,248	7,360	パス・スルー
C-21	サンフォレスト	1,805.76	1,805.76	27	27	34,900	7,466	パス・スルー
C-22	サンフォレスト	1,605.12	1,404.48	24	21	27,532	6,075	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	723.53	37	33	41,640	2,829	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学	831.74	831.74	36	36	42,156	1,630	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	195	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,208	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	3,277	固定賃料

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	1,332	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	5,578	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	2,325	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	3,672	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	7,227	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,953	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	2,901	固定賃料
C-36	プロシード大井町	959.00	959.00	59	59	50,340	8,732	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	4,988	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,545	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料
C-40	プロシード本八幡	602.39	557.69	25	24	22,308	3,265	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,825.08	289	288	532,169	82,836	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	34,236	7,760	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,623	1,187	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	81,101	38,421	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	19,442	1,253	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	433.89	28	27	21,216	1,560	パス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	33,840	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	45,732	3,092	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,303.92	47	44	42,252	2,930	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,788	1,783	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	41,100	5,927	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,457.66	104	93	59,610	4,683	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,218.81	1,077.20	76	67	38,808	3,076	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	786.60	50	46	26,784	2,310	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	18,396	1,724	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		76,041.20	74,338.20	2,161	2,102	2,360,721	362,084	
G-1	ネクスト本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	4,758	固定賃料

スターツプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別
G-2	ネクスト札幌第17	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,216	固定賃料
G-3	ネクスト札幌第18	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,885	固定賃料
G-4	ネクスト元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	1,522	固定賃料
G-5	ネクスト札幌第4	907.29	907.29	19	19	10,158	1,133	固定賃料
G-6	ネクスト福岡第2	415.30	415.30	19	19	8,374	382	固定賃料
G-7	ネクスト福岡第1	411.50	411.50	19	19	7,846	311	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	980.70	44	39	31,396	6,029	パス・スルー
G-9	कोरोレ	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	4,059	固定賃料
G-10	ネクスト那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,954	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	586.74	10	9	16,365	3,917	パス・スルー
G-12	ネクスト東大畑	296.61	267.07	9	8	5,808	476	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,809.05	77	71	59,532	6,730	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	860.48	30	28	25,776	4,220	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,288.01	46	45	34,075	2,465	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	871.30	50	37	23,460	579	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,334.88	541	512	356,149	44,637	
R-1	ネクスト松山第3	695.06	695.06	17	17	11,100	2,053	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,193.30	36	35	34,313	4,691	パス・スルー
地方主要都市 小計		1,918.89	1,888.36	53	52	45,413	6,745	
ポートフォリオ合計		95,972.06	93,561.44	2,755	2,666	2,762,284	413,467	

- (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、マスターリース種別において、「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（マスターリース会社との間で転貸借契約を締結しているテナント及び信託受託者との間で賃貸借契約を締結しているテナント（マスターリース会社を除く。）をいいます。以下、同じです。）との間の転貸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」又は「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20年4月30日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に係わらず、マスターリース会社に対して賃貸している戸数を、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敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）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貸借契約に基づきエンドテナ

スターツプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

ントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりも「固定賃料」型（マスターリース会社が信託受託者に対して固定金額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）又は「パススルー及び固定賃料」型（エンドテナントが支払った賃料等の合計額が予め定められた金額（以下「最低賃料」といいます。）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。

（ロ）稼働率の推移

	物件名称	稼働率（％）					
		H19年11月	H19年12月	H20年1月	H20年2月	H20年3月	H20年4月
C-1	第1パークハウス	100.00	98.16	100.00	100.00	98.07	96.23
C-2	ネクスト東陽町第1	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	ネクスト葛西	100.00	100.00	100.00	98.26	100.00	100.00
C-4	ブレイス三軒茶屋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-5	ガナドール瑞江	100.00	100.00	96.45	89.35	100.00	100.00
C-6	リバーサイドヨロズヤ	100.00	100.00	97.43	100.00	97.50	97.50
C-7	ベイグランド南葛西	94.28	94.28	94.28	100.00	100.00	100.00
C-8	ネクストせんげん台第3	86.12	81.48	81.48	83.80	93.07	93.07
C-9	サンハイツ行徳	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	94.99
C-10	ネクスト本郷第6	85.14	82.15	82.15	97.04	100.00	100.00
C-11	ヴィラージュ南行徳	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-12	スカイホーム本郷	90.91	95.45	95.45	100.00	95.45	95.45
C-13	フィエルテ東川口	100.00	100.00	96.76	96.76	100.00	100.00
C-14	ネクスト船堀第4	87.50	87.50	87.50	95.83	95.83	91.67
C-15	ライフステージゴールド	93.33	93.33	100.00	100.00	100.00	100.00
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	89.55	89.55	89.55	89.55	89.55	100.00
C-17	プロシード松濤	95.44	97.74	97.74	95.48	97.74	88.65
C-18	プロシード参宮橋	100.00	95.36	95.36	96.04	91.40	87.64
C-19	バレス浦安	95.83	95.83	90.99	95.16	95.16	90.22
C-20	ワコーレ新小岩	96.72	96.72	96.17	93.46	97.29	97.29
C-21	サンフォレスト	96.30	96.30	96.30	96.30	100.00	100.00
C-22	サンフォレスト	100.00	95.83	91.67	91.67	91.67	87.50
C-23	プロシード都立大学	100.00	97.37	100.00	100.00	94.74	89.47
C-24	プロシード都立大学	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
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

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年4月期決算短信

	物件名称	稼働率（％）					
		H19年11月	H19年12月	H20年1月	H20年2月	H20年3月	H20年4月
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	84.20	100.00	100.00	100.00	100.00	95.90
C-41	プロシード西新井	90.15	96.07	96.89	100.00	99.59	99.67
C-42	プロシード調布	96.13	96.13	96.13	100.00	100.00	100.00
C-43	プロシードTX六町	75.56	75.56	75.56	75.46	100.00	100.00
C-44	プロシード中河原	92.84	92.84	94.63	98.21	98.21	100.00
C-45	プロシード大泉学園	75.86	79.31	86.21	96.55	100.00	96.55
C-46	プロシード千歳烏山	92.86	96.43	100.00	100.00	100.00	96.43
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	100.00	100.00	100.00	100.00	97.83	97.83
C-49	プロシード柏ノール	89.66	95.86	95.86	100.00	100.00	93.70
C-50	プロシード行徳駅前	83.58	83.58	79.37	96.00	100.00	100.00
C-51	プロシード船橋本町	97.52	95.03	95.01	95.01	100.00	100.00
C-52	プロシード西川口	86.53	84.60	85.55	86.52	93.26	89.41
C-53	プロシード弘明寺	75.14	73.85	72.57	77.86	87.11	88.38
C-54	プロシード鶴ヶ峰	78.00	76.00	76.00	90.00	94.00	92.00
C-55	プロシード相模大塚	77.70	77.70	77.70	85.53	100.00	100.00
首都圏主要都市 小計		93.89	95.35	95.45	97.35	98.43	97.76
G-1	ネクスト本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	ネクスト札幌第17	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	ネクスト札幌第18	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	ネクスト元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	ネクスト札幌第4	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	ネクスト福岡第2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	ネクスト福岡第1	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	97.79	97.79	97.79	100.00	97.80	89.03
G-9	कोरोレ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	ネクスト那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	82.75	82.75	94.60	94.60	100.00	94.60
G-12	ネクスト東大畑	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	90.04
G-13	プロシード新栄	97.49	93.39	94.46	94.65	96.07	92.37
G-14	プロシード千代田	100.00	100.00	100.00	100.00	96.51	93.29
G-15	プロシード福岡高宮	98.11	96.22	96.22	100.00	97.55	98.15
G-16	プロシード大濠公園	78.02	76.28	74.56	74.28	76.62	77.18
政令指定都市 小計		97.48	96.79	97.21	97.62	97.62	96.24
R-1	ネクスト松山第3	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
R-2	プロシード水戸	97.47	100.00	100.00	100.00	94.98	97.51
地方主要都市 小計		98.39	100.00	100.00	100.00	96.80	98.41
ポートフォリオ合計		94.65	95.71	95.87	97.45	98.24	97.49

(注1) 本表には、平成19年11月から平成20年4月までの各月の稼働率を記載しています。

(注2) 「稼働率」には、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
スターツアメニティー株式会社(注1)	不動産管理業	2,762,284	95,972.06	93,561.44	97.49	(注6)

(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、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行又は東京三菱UFJ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20年4月30日(第5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(共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(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転貸面積の合計

() マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型及び「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

(注5) 「稼働率」には、平成20年4月30日(第5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」をご参照下さい。)