



## 平成20年10月期（平成20年5月1日～平成20年10月31日）決算短信

平成20年12月15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 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21年1月28日  
 分配金支払開始予定日 平成21年1月20日

（百万円未満切捨て）

### 1. 平成20年10月期の運用、資産の状況（平成20年5月1日～平成20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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年10月期	1,473	( 0.5)	752	( 0.6)	534	( 9.2)
20年4月期	1,480	( 79.1)	756	( 61.8)	589	( 69.9)

	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10月期	533	( 10.0)	4,943	2.8	1.3	36.3
20年4月期	593	( 71.6)	5,768	3.8	1.8	39.8

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配 金（利益超過分 配金は含まない）	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 率
	円	百万円	円	百万円	%	%
20年10月期	4,943	533	-	-	100.0	2.8
20年4月期	5,494	593	-	-	100.0	3.1

（注）配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

#### (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10月期	40,493		19,244		47.5	178,225
20年4月期	40,541		19,303		47.6	178,772

（参考）自己資本 平成20年10月期 19,244百万円 平成20年4月期 19,303百万円

#### (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10月期	900	118	587	1,690
20年4月期	814	15,784	15,559	1,494

### 2. 平成21年4月期の運用状況の予想（平成20年11月1日～平成21年4月30日）

（%表示は対前期増減比）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
21年4月期	1,487 (1.0)	729 (3.0)	459 (14.0)	458 (14.0)	4,250	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成21年4月期） 4,250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10月期	107,977口	平成20年4月期	107,977口
期末自己投資口数	平成20年10月期	0口	平成20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、21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、7ページの「平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）及び平成21年10月期（平成21年5月1日～平成21年10月31日）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成 20 年 7 月 28 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 20 年 7 月 28 日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成 17 年 5 月 2 日に出資金 150 百万円（750 口）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、翌日株式会社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。）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

当期におきましては、米国サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の混乱や、エネルギー・原材料価格の高騰などを背景に、不動産・建設関連企業をはじめとする企業倒産が相次ぐ一方、住宅販売や個人消費も伸び悩みを見せるなど、国内景気の停滞基調が鮮明になりました。さらに本年9月の米投資銀行リーマン・ブラザーズの破綻以降は、金融恐慌を思わせるような異常な緊張が世界の市場を覆い、世界同時株安が進行するなど、市場における先行き不透明感が強まりました。その後、各国当局が金融機関への公的資金注入などの対策を矢継ぎ早に打ち出したことにより、市場における混乱は一旦沈静化しましたが、米国、欧州等先進国における景気後退は一層鮮明になってきました。

そして、このような景気後退の影響によって、これまで日本経済の牽引役であった国内企業の輸出が減少し、景気回復の遅れが強く懸念される状況となりました。

不動産投資市場については、平成20年7月1日時点の都道府県地価調査によりますと、平成19年7月以降の1年間の地価動向は、全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに下落となっております。三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）における地価動向は3年連続で上昇したものの上昇幅が大幅に縮小し、地方圏においては、下落幅はわずかに縮小したものの、依然として下落が継続しているなど、これまでの地価の持ち直し傾向に陰りが見られました。

また、不動産流通市場については、近年、三大都市圏を中心に地価上昇傾向が継続し、収益用不動産の熾烈な取得競争が続きましたが、サブプライム問題を契機とした不動産投資市場を取り巻く経済環境等の変化を背景に、取得競争は一服する傾向が見られています。

(ハ) 運用実績

本投資法人は、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すことを資産運用の基本方針としております。

当期は、世界的な金融市場の混乱等が国内金融市場や国内景気に悪影響を及ぼしたため、運用資産の新規取得は行わず、安定的な収益の確保を行うことに注力し、賃料水準の見直しや空室の早期

解消、入居者ニーズの高い住戸内設備の充実等、きめ細やかな管理・運営を実施しました。その結果、稼働率は通期にわたり、97%前後と順調に推移しました。また、管理コストにつきましてもきめ細かく見直しを行った結果、広告宣伝費及び支払手数料等の管理業務費用のコスト削減を達成しました。

(二) 資金調達の状況

当期は、新たな資金調達をしておらず、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 50.1%)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 1,473 百万円、営業利益 752 百万円、経常利益 534 百万円、当期純利益 533 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 4,943 円となりました。

次期の見通し

(イ) 投資環境

今後の経済環境の見通しは、金融市場の混乱やそれにともなう海外経済失速の影響が今後本格化してくると予想され、わが国の景気は停滞感が強まるものと思われま。

不動産業界におきましても投資資金が縮小し、資金調達環境が急激に悪化した結果、倒産の増加や企業業績の悪化等大きな調整局面に入っており、今後も予断を許さない状況が続いていくことが予想されます。こうしたことから、当面は、地価や不動産取引の市場動向にも悪影響が及ぶものと考えられます。

賃貸住宅市場に関しては、東京都心の高級賃貸住宅において主要顧客である外資系金融機関の業績不安や縮小撤退による需要減退の動きが一部に予想されますが、全体としては首都圏への人口流入傾向は概ね継続しており、当面は需要が安定的に推移するものと思われま。

(ロ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 外部成長戦略

本投資法人は、上場後、着実な資産規模の拡大を行い、当期末の資産規模は 364 億円(取得価格ベース)の水準となっております。今後も、中長期的には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、スタート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、保有資産のクオリティの向上を目指します。

しかしながら、最近の投資口価格の推移などから公募増資による資金調達が厳しい現状では、資産規模の拡大は容易ではないものと認識しており、後記の内部成長に軸足を置いた運営を行ってまいります。

b. 内部成長戦略

高稼働率の維持・向上につきましては、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、定期的開催している協議を継続するとともに、本資産運用会社としても、定期的運用資産の設備・住戸内設備等をはじめ定期清掃状況に至るまでのチェック体制を強化することで、より入居者に満足を与えられる住まいを提供し、稼働率の維持・向上に努めてまいります。

本投資法人は、スタートアメニティー株式会社を通じて、スタートピタットハウス株式会社に運用資産の入居募集などのリーシング業務を再委託しております。同社の不動産営業店舗である「ピタットハウス」各店舗が有するエリアの不動産市場特性にかかる情報や競合物件の入居状況、賃料水準等の情報を有効活用することにより、共用部の利便性や美観の向上など、入居者ニーズを捉えたりノベーションの実施や、各エリアの賃貸住宅市場において相対的に競争優位にある物件を中心として、可能な限り新規募集時・更新時に賃料の引き上げを行い、礼金・敷金等の募集条件を見直すなど、地域に密着した事業展開ならではのきめ細かなリーシング活動を行うことで収益の極大化を図ってまいります。

また、スタートアメニティー株式会社の協力を得て、修繕費について同社の複数の外注先に対する競争原理を導入することで修繕コストの削減を行い、広告宣伝費等の見直しも引き続き実施し、賃貸事業費用の削減に努めてまいります。

c. 財務戦略

本投資法人は、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、必要に応じて借入先の拡充を図りながら、有利子負債に係る返済期限の分散化に引き続き注力してまいります。さらに、これまでと同等以上に安全性を重視した保守的な財務活動を運営していくため、レバレッジコントロールを適切に行ってまいります。

また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、金利スワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、引き続き計画的な財務運営に努めてまいります。

(八) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成 20 年 11 月 19 日付で以下の内容の金銭消費貸借契約を締結し、平成 20 年 11 月 21 日付で、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

借入先	借入残高 (千円)	返済期限 (注1)	利率 (注2)	返済方法 (注3)	摘要 (注4)
株式会社りそな銀行	1,340,000	平成 21 年 11 月 21 日	1.82333%	期限一括 返済	有担保 無保証 変動金利
株式会社あおぞら銀行	1,340,000				
株式会社千葉銀行	1,200,000				
株式会社武蔵野銀行	1,000,000				

(注1) 返済期限が休日に該当する場合、弁済日は翌銀行営業日となります。ただし、翌銀行営業日が翌月に繰越しとなる場合には、その直前の銀行営業日となります。

(注2) 利率の適用期間は、平成 20 年 11 月 21 日（同日を含みます。）から平成 21 年 2 月 27 日（同日を含みません。）です。利率の表示は年率です。

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

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

また、平成 20 年 11 月 27 日付で以下の内容の金銭消費貸借契約を締結し、平成 20 年 12 月 1 日付で、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

借入先	借入残高 (千円)	返済期限 (注1)	利率 (注2)	返済方法 (注3)	摘要 (注4)
株式会社りそな銀行	1,960,000	平成 21 年 12 月 1 日	1.86833%	期限一括 返済	有担保 無保証 変動金利
株式会社あおぞら銀行	1,960,000				

(注1) 返済期限が休日に該当する場合、弁済日は翌銀行営業日となります。ただし、翌銀行営業日が翌月に繰越しとなる場合には、その直前の銀行営業日となります。

(注2) 利率の適用期間は、平成 20 年 12 月 1 日（同日を含みます。）から平成 21 年 3 月 2 日（同日を含みません。）です。利率の表示は年率です。

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

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

（二）運用状況の見通し

平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）及び平成 21 年 10 月期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しについては、以下のとおりとなっております。運用状況の予想の前提条件については、「平成 21 年 4 月期（平成 20 年 11 月 1 日～平成 21 年 4 月 30 日）及び平成 21 年 10 月期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 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 21 年 4 月期 （平成 20 年 11 月 1 日 ～平成 21 年 4 月 30 日）	平成 21 年 10 月期 （平成 21 年 5 月 1 日 ～平成 21 年 10 月 31 日）
営業収益	1,487 百万円	1,473 百万円
営業利益	729 百万円	753 百万円
経常利益	459 百万円	471 百万円
当期純利益	458 百万円	470 百万円
1 口当たり分配金	4,250 円	4,355 円
1 口当たり利益超過分配金	- 円	- 円

（注）上記予想数値は現時点において一定の前提条件の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。

平成21年4月期（平成20年11月1日～平成21年4月30日）及び平成21年10月期（平成21年5月1日～平成21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21年4月期:平成20年11月1日～平成21年4月30日(181日) 平成21年10月期:平成21年5月1日～平成21年10月31日(184日)
運用資産	・平成20年10月31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	・賃貸事業収益については、平成20年10月31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用に関しては、平成20年10月31日時点で保有している資産について、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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。(平成21年4月期約261百万円、平成21年10月期約262百万円)
営業外費用	・支払利息等は、平成21年4月期約166百万円、平成21年10月期約176百万円を計上することを前提としています。
借入金	・新たな借入れを行わない前提で算出しています。なお、平成21年10月期の期末(平成21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10月31日現在の107,977口が、平成21年10月期の期末(平成21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. 財務諸表等

(1) 経理の状況

貸借対照表

(単位:千円)

		前 期 (平成20年4月30日)	当 期 (平成20年10月31日)	増 減
<b>資産の部</b>				
<b>流動資産</b>				
現金及び預金		451,170	637,644	186,473
信託現金及び信託預金	1	1,043,264	1,052,376	9,112
営業未収入金		12,897	9,814	3,083
前払費用		73,782	47,844	25,937
繰延税金資産		631	292	338
未収消費税等		35,856	-	35,856
その他		1,028	862	166
流動資産合計		1,618,630	1,748,834	130,203
<b>固定資産</b>				
<b>有形固定資産</b>				
信託建物		18,542,181	18,642,900	100,718
減価償却累計額		510,433	746,767	236,333
信託建物(純額)	1	18,031,747	17,896,133	135,614
信託構築物		756,265	756,975	710
減価償却累計額		29,249	51,714	22,465
信託構築物(純額)	1	727,016	705,260	21,755
信託工具、器具及び備品		14,889	19,733	4,844
減価償却累計額		1,471	2,337	865
信託工具、器具及び備品(純額)	1	13,418	17,396	3,978
信託土地	1	19,653,335	19,654,483	1,147
有形固定資産合計		38,425,518	38,273,273	152,245
<b>投資その他の資産</b>				
差入敷金及び保証金		10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金		403,365	403,365	-
長期前払費用		46,306	29,810	16,495
その他		106	742	636
投資その他の資産合計		459,777	443,918	15,859
固定資産合計		38,885,296	38,717,191	168,104
<b>繰延資産</b>				
投資口交付費		38,053	27,102	10,950
繰延資産合計		38,053	27,102	10,950
資産合計		40,541,980	40,493,128	48,851



スタートプロシード投資法人（8979）平成20年10月期決算短信

（単位：千円）

		前 期 （平成20年4月30日）	当 期 （平成20年10月31日）	増 減
<b>負債の部</b>				
<b>流動負債</b>				
1年内返済予定の長期借入金	1	8,800,000	11,500,000	2,700,000
営業未払金		43,201	13,849	29,352
未払金		204,486	251,163	46,676
未払費用		84,864	85,851	987
未払法人税等		704	316	387
未払消費税等		-	4,437	4,437
前受金		322	391	68
デリバティブ債務		1,553	742	811
その他		136	4	132
流動負債合計		9,135,270	11,856,756	2,721,486
<b>固定負債</b>				
長期借入金	1	11,490,000	8,790,000	2,700,000
信託預り敷金及び保証金		413,467	402,168	11,298
長期未払金		200,000	200,000	-
固定負債合計		12,103,467	9,392,168	2,711,298
負債合計		21,238,737	21,248,925	10,188
<b>純資産の部</b>				
<b>投資主資本</b>				
出資総額		18,710,915	18,710,915	-
剰余金				
当期末処分利益		593,269	533,738	59,531
剰余金合計		593,269	533,738	59,531
投資主資本合計		19,304,184	19,244,653	59,531
<b>評価・換算差額等</b>				
繰延ヘッジ損益		941	450	491
評価・換算差額等合計		941	450	491
純資産合計		19,303,243	19,244,203	59,039
負債純資産合計		40,541,980	40,493,128	48,851

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年10月期決算短信

損益計算書

（単位：千円）

	前 期	当 期	増 減
	（自平成19年11月1日 至平成20年4月30日）	（自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）	
営業収益			
貸貸事業収入	1 1,480,266	1,473,105	7,161
営業収益合計	1,480,266	1,473,105	7,161
営業費用			
貸貸事業費用	1 550,589	541,583	9,006
資産運用報酬	95,084	98,315	3,230
資産保管手数料	6,981	6,985	4
一般事務委託手数料	24,488	21,604	2,884
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	44,111	49,833	5,721
営業費用合計	723,656	720,722	2,933
営業利益	756,610	752,382	4,228
営業外収益			
受取利息	1,414	1,441	26
還付加算金	-	253	253
消費税差額	22,386	-	22,386
営業外収益合計	23,801	1,695	22,106
営業外費用			
支払利息	146,088	157,830	11,741
融資関連費用	34,185	34,185	-
投資口交付費償却	10,950	10,950	-
その他	-	16,258	16,258
営業外費用合計	191,225	219,225	28,000
経常利益	589,187	534,852	54,334
特別利益			
土壌汚染対策費受取金	2 5,013	-	5,013
特別利益合計	5,013	-	5,013
税引前当期純利益	594,200	534,852	59,348
法人税、住民税及び事業税	987	1,138	151
法人税等調整額	1	19	17
法人税等合計	988	1,157	169
当期純利益	593,211	533,694	59,517
前期繰越利益	57	44	13
当期末処分利益	593,269	533,738	59,531

投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前 期 （自平成19年11月1日 至平成20年4月30日）	当 期 （自平成20年5月1日 至平成20年10月31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	11,574,059	18,710,915
当期変動額		
新投資口の発行	7,136,856	-
当期変動額合計	7,136,856	-
当期末残高	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）		
前期末残高	345,725	593,269
当期変動額		
剰余金の配当	345,668	593,225
当期純利益	593,211	533,694
当期変動額合計	247,543	59,531
当期末残高	593,269	533,738
剰余金合計		
前期末残高	345,725	593,269
当期変動額		
剰余金の分配	345,668	593,225
当期純利益	593,211	533,694
当期変動額合計	247,543	59,531
当期末残高	593,269	533,738
投資主資本合計		
前期末残高	11,919,784	19,304,184
当期変動額		
新投資口の発行	7,136,856	-
剰余金の配当	345,668	593,225
当期純利益	593,211	533,694
当期変動額合計	7,384,399	59,531
当期末残高	19,304,184	19,244,653
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	1,380	941
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	438	491
当期変動額合計	438	491
当期末残高	941	450
純資産合計		
前期末残高	11,918,404	19,303,243
当期変動額		
新投資口の発行	7,136,856	-
剰余金の配当	345,668	593,225
当期純利益	593,211	533,694
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	438	491
当期変動額合計	7,384,838	59,039
当期末残高	19,303,243	19,244,203

金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期	当期
	〔 自 平成 19 年 11 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 4 月 30 日 〕	〔 自 平成 20 年 5 月 1 日 〕 〔 至 平成 20 年 10 月 31 日 〕
当期末処分利益	593,269,724 円	533,738,603 円
分配金の額	593,225,638 円	533,730,311 円
(投資口 1 口当たり分配金の額)	(5,494 円)	(4,943 円)
次期繰越利益	44,086 円	8,292 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 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。	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 533,730,311 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

(単位:千円)

	前 期 (自平成19年11月1日 至平成20年4月30日)	当 期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	594,200	534,852
減価償却費	233,541	259,665
投資口交付費償却	10,950	10,950
受取利息	1,414	1,441
支払利息	146,088	157,830
営業未収入金の増減額(は増加)	8,513	3,083
前払費用の増減額(は増加)	28,177	25,937
未収消費税等の増減額(は増加)	35,856	35,856
未払消費税等の増減額(は減少)	1,644	4,437
営業未払金の増減額(は減少)	31,714	29,352
未払金の増減額(は減少)	43,592	40,680
長期前払費用の増減額(は増加)	36,252	16,495
その他	15,380	1,089
小計	932,849	1,057,905
利息の受取額	1,414	1,441
利息の支払額	119,024	156,843
法人税等の支払額	1,140	1,526
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,099	900,977
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	15,578,559	107,420
敷金及び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	226,082	26,635
信託預り敷金保証金の支出	28,906	36,741
投資その他の資産の増減額(は増加)	106	636
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,784,854	118,162
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	8,790,000	-
投資口の発行による収入	7,136,856	-
投資口交付費の支出	24,418	-
分配金の支払額	342,618	587,229
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,559,818	587,229
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	589,063	195,585
現金及び現金同等物の期首残高	905,370	1,494,434
現金及び現金同等物の期末残高	1,494,434	1,690,020

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11月1日 〕 〔 至 平成20年4月30日 〕	当期 〔 自 平成20年5月1日 〕 〔 至 平成20年10月31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>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>	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</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11月1日 〕 〔 至 平成20年4月30日 〕	当 期 〔 自 平成20年5月1日 〕 〔 至 平成20年10月31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 っております。</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 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 同左</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20年4月30日現在)	当期 (平成20年10月31日現在)																																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table 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	<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;">1,044,065</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,683,058</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">703,585</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">17,396</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">19,540,198</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">38,988,303</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;">11,500,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,790,000</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	1,044,065	信託建物	17,683,058	信託構築物	703,585	信託工具器具備品	17,396	信託土地	19,540,198	合計	38,988,303	一年以内返済予定長期借入金	11,500,000	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000
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																																				
信託現金及び信託預金	1,044,065																																				
信託建物	17,683,058																																				
信託構築物	703,585																																				
信託工具器具備品	17,396																																				
信託土地	19,540,198																																				
合計	38,988,303																																				
一年以内返済予定長期借入金	11,500,000																																				
長期借入金	8,790,000																																				
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11月1日 至平成20年4月30日)	当期 (自平成20年5月1日 至平成20年10月31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;">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	<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;">1,310,445</td></tr> <tr><td>  共益費</td><td style="text-align: right;">57,782</td></tr> <tr><td>  駐車場収入</td><td style="text-align: right;">44,677</td></tr> <tr><td>  付帯収入</td><td style="text-align: right;">2,528</td></tr> <tr><td>  その他賃料収入</td><td style="text-align: right;">57,670</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right;">1,473,105</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;">86,432</td></tr> <tr><td>  修繕費</td><td style="text-align: right;">21,022</td></tr> <tr><td>  公租公課</td><td style="text-align: right;">58,472</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td style="text-align: right;">27,635</td></tr> <tr><td>  水道光熱費</td><td style="text-align: right;">22,416</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;">259,665</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">56,908</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right;">541,583</td></tr> </table> <p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</p> <p style="text-align: right;">931,521</p>	賃貸事業収入		賃貸料	1,310,445	共益費	57,782	駐車場収入	44,677	付帯収入	2,528	その他賃料収入	57,670	不動産賃貸事業収益合計	1,473,105	賃貸事業費用		管理業務費	86,432	修繕費	21,022	公租公課	58,472	信託報酬	27,635	水道光熱費	22,416	損害保険料	9,032	減価償却費	259,665	その他賃貸事業費用	56,908	不動産賃貸事業費用合計	541,583
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	1,310,445																																																																				
共益費	57,782																																																																				
駐車場収入	44,677																																																																				
付帯収入	2,528																																																																				
その他賃料収入	57,670																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	1,473,105																																																																				
賃貸事業費用																																																																					
管理業務費	86,432																																																																				
修繕費	21,022																																																																				
公租公課	58,472																																																																				
信託報酬	27,635																																																																				
水道光熱費	22,416																																																																				
損害保険料	9,032																																																																				
減価償却費	259,665																																																																				
その他賃貸事業費用	56,908																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	541,583																																																																				



前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31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。	2

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口数 107,977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11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成20年4月30日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (平成20年10月31日現在)
現金及び預金 451,170	現金及び預金 637,644
信託現金及び信託預金 1,043,264	信託現金及び信託預金 1,052,376
現金及び現金同等物 1,494,434	現金及び現金同等物 1,690,020

（リース取引に関する注記）

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 80,688	1年以内リース料 64,260
1年超リース料 3,671,304	1年超リース料 2,891,700
合計 3,751,992	合計 2,955,960

（デリバティブ取引に関する注記）

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31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11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳  (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	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) (繰延税金資産) 繰延ヘッジ損益 292 繰延税金資産合計 292 (繰延税金資産の純額) 292
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	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 39.31 その他 0.14 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.22

（関連当事者との取引に関する注記）

前期（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。

当期（自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

（金額は千円未満を切捨て）

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ー株式会社	不動産管理業	12.81%	委託管理料	47,296	営業未払金・未払金	59,634
				修繕工事費	92,844		
				保守点検費	39,136		
				広告宣伝費	9,593		
				更新手数料	6,218	信託預り敷金保証金	94,029
賃料収入等	410,723						

（注1）スタートアメニティー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）	98,315	未払金	60,312

（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。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
1口当たり純資産額 178,772 円	1口当たり純資産額 178,225 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 4,943 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。	同左
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11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
当期純利益金額（千円） 593,211	当期純利益金額（千円） 533,694
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） 593,211	普通投資口に係る当期純利益金額（千円） 533,694
期中平均投資口数（口） 102,854	期中平均投資口数（口） 107,977

（重要な後発事象に関する注記）

前期 〔自 平成19年11月1日〕 〔至 平成20年4月30日〕	当期 〔自 平成20年5月1日〕 〔至 平成20年10月31日〕
該当事項はありません。	<p>平成20年11月21日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>【タームローン】</p> <p>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</p> <p>借入金額 : 4,880百万円 利率 : 1.82333% 借入実行日 : 平成20年11月21日 返済期日 : 平成21年11月21日 担保の有無 : 有担保</p> <p>平成20年12月1日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>【タームローン】</p> <p>借入先 : 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行</p> <p>借入金額 : 3,920百万円 利率 : 1.86833% 借入実行日 : 平成20年12月1日 返済期日 : 平成21年12月1日 担保の有無 : 有担保</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（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が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

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

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

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

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

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

4. 役員の異動

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10月31日（第6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	33,175,870	81.9
		政令指定都市	4,583,765	11.3
		地方主要都市	513,637	1.3
小計			38,273,273	94.5
預金・その他の資産			2,219,855	5.5
資産総額計			40,493,128	100.0

	金額（千円）	総資産に対する比率（%）
負債総額（注3）	21,248,925	52.5
純資産総額（注3）	19,244,203	47.5

（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10月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 投資資産の主要なもの

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

価格及び投資比率

物件 番号	名称	取得価格		貸借対照表計上額 （千円）	鑑定評価額 （千円）
		金額(千円) （注1）	投資比率（%） （注2）		
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.95	1,115,492	1,101,000
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.78	646,768	701,600
C-3	プロシード葛西	688,700	1.89	687,723	684,200
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.53	566,185	551,700
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.65	616,502	669,600
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.15	426,405	427,700
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.83	314,507	279,200
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.71	281,974	267,400
C-9	プロシード行徳	315,600	0.87	321,331	282,400
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.77	284,721	274,200
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.79	292,717	267,000
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.61	226,327	243,600
C-13	プロシード東川口	206,500	0.57	211,147	178,600
C-14	プロシード船堀	226,100	0.62	233,357	197,700
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.47	173,479	194,000
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.24	89,759	94,100
C-17	プロシード松濤	937,400	2.57	950,822	891,300
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.37	509,685	441,200
C-19	プロシード浦安	431,400	1.18	489,490	484,100
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.28	504,361	485,900
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	383,600	1.05	402,063	402,900
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	339,000	0.93	356,248	362,400

スタートプロシード投資法人(8979)平成20年10月期決算短信

物件 番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.17	801,490	736,400
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.12	795,282	693,800
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.93	354,916	344,200
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.28	494,132	399,600
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.25	484,987	447,500
C-28	プロシード両国	443,900	1.22	474,109	433,700
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.22	1,557,718	1,394,600
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.75	672,863	687,000
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.93	379,446	332,000
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.61	252,233	231,700
C-33	プロシード新高円寺	742,100	2.04	797,168	749,000
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.76	295,581	261,600
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.78	310,364	268,000
C-36	プロシード大井町	944,000	2.59	1,023,563	910,000
C-37	プロシード十条	533,000	1.46	566,102	506,000
C-38	プロシード白楽	241,000	0.66	279,258	209,000
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.74	672,350	613,000
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.84	329,034	287,000
C-41	プロシード西新井	5,172,000	14.20	5,330,426	5,343,000
C-42	プロシード調布	460,500	1.26	485,000	451,300
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.43	172,338	147,600
C-44	プロシード中河原	1,141,000	3.13	1,215,514	1,137,000
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.74	290,810	241,500
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.79	311,692	269,800
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.31	510,951	466,800
C-48	プロシード柏East	732,000	2.01	779,500	732,000
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.89	737,168	681,000
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.91	351,911	312,000
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.46	574,735	513,000
C-52	プロシード西川口	881,000	2.42	937,840	784,000
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.52	596,198	489,000
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.98	383,478	312,000
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.64	256,622	200,000
G-1	プロシード本通	386,000	1.06	394,779	466,700
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.64	238,172	281,400
G-3	プロシード琴似	204,900	0.56	233,555	241,200
G-4	プロシード元町	148,700	0.41	152,262	223,000
G-5	プロシード元町2	85,500	0.23	89,471	127,400
G-6	プロシード箱崎宮	85,000	0.23	92,825	104,600
G-7	プロシード箱崎宮	81,300	0.22	88,219	93,800
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.11	408,292	406,000
G-9	プロシード大橋	208,500	0.57	224,139	231,500
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.41	157,865	229,100
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.75	282,001	239,900
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.15	62,944	55,900
G-13	プロシード新栄	792,500	2.18	838,727	780,700



スタートプロシード投資法人(8979)平成20年10月期決算短信

物件番号	名称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円)	鑑定評価額 (千円)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
G-14	プロシード千代田	309,300	0.85	333,330	295,400
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.25	497,139	441,800
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.24	490,037	361,900
R-1	プロシード松山	77,900	0.21	100,011	91,500
R-2	プロシード水戸	383,700	1.05	413,626	379,000
	合計	36,428,500	100.00	38,273,273	36,116,700

(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、所有形態、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

	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	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057.00	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	525.85	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	31(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F・ B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)

スターツプロシード投資法人(8979)平成20年10月期決算短信

C-番号	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-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑が 丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘	千葉県八千代市緑が 丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一 丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード 都立大学2	東京都目黒区平町一 丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形 四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台 三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F・ B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一 丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁 目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分所 有権	410.34 (注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)

スタートプロシード投資法人(8979)平成20年10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 (㎡)				
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)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市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 3月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市樽味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
	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)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立地評価研究所から鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成 20 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	プロシード市川	株式会社中央 不動産鑑定所	1,101,000	1,094,000	1,106,000	6.20	1,101,000	5.90	6.70
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央 不動産鑑定所	701,600	482,700	735,300	5.70	701,600	5.40	6.20
C-3	プロシード葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	684,200	539,500	704,100	5.60	684,200	5.30	6.10
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	551,700	597,000	599,100	5.00	551,700	4.70	5.50
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	669,600	679,000	691,700	5.90	669,600	5.60	6.40
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央 不動産鑑定所	427,700	370,300	433,300	6.60	427,700	6.30	7.10
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	279,200	377,400	288,900	6.30	279,200	6.00	6.80
C-8	プロシードせんげん台	株式会社中央 不動産鑑定所	267,400	261,000	263,400	7.40	267,400	7.10	7.90
C-9	プロシード行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	282,400	310,000	286,400	6.60	282,400	6.30	7.10
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央 不動産鑑定所	274,200	236,300	278,600	6.90	274,200	6.60	7.40
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	267,000	276,000	268,500	6.50	267,000	6.20	7.00
C-12	プロシード幕張本郷 2	株式会社 東都鑑定	243,600	287,800	248,900	6.80	243,600	6.50	7.30
C-13	プロシード東川口	株式会社 東都鑑定	178,600	279,300	183,000	7.10	178,600	6.80	7.60
C-14	プロシード船堀	株式会社 東都鑑定	197,700	184,700	203,900	6.20	197,700	5.90	6.70
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 東都鑑定	194,000	287,400	199,700	6.10	194,000	5.80	6.60
C-16	プロシード せんげん台 2	株式会社 東都鑑定	94,100	118,500	95,700	7.40	94,100	7.10	7.90
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	891,300	621,500	940,900	4.90	891,300	4.60	5.40
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	441,200	426,600	472,100	5.10	441,200	4.70	5.60

スターツプロシード投資法人（8979）平成 20 年 10 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-19	プロシード浦安	株式会社 東都鑑定	484,100	548,600	497,200	6.60	484,100	6.30	7.10
C-20	プロシード新小岩	株式会社 東都鑑定	485,900	407,800	500,000	6.30	485,900	6.00	6.80
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 東都鑑定	402,900	655,500	413,300	6.50	402,900	6.20	7.00
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘	株式会社 東都鑑定	362,400	619,600	371,700	6.50	362,400	6.20	7.00
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	736,400	494,100	766,400	4.90	736,400	4.60	5.40
C-24	プロシード都立大学 2	株式会社中央 不動産鑑定所	693,800	651,900	717,400	5.10	693,800	4.80	5.60
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	344,200	287,500	316,600	5.60	344,200	5.30	6.10
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 東都鑑定	399,600	376,500	421,100	5.00	399,600	4.70	5.50
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	447,500	389,300	468,600	5.40	447,500	5.10	5.90
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	433,700	357,200	452,400	5.70	433,700	5.40	6.20
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,394,600	1,112,300	1,472,300	4.90	1,394,600	4.60	5.40
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	687,000	457,000	692,000	5.30	681,000	5.00	5.40
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	332,000	271,000	334,000	5.50	330,000	5.20	5.60
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	231,700	143,300	208,900	5.60	231,700	5.30	6.10
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	749,000	530,000	753,000	5.30	745,000	5.00	5.40
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	261,600	163,100	273,200	5.60	261,600	5.30	6.10
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	268,000	212,000	270,000	5.50	265,000	5.20	5.60
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	910,000	918,000	918,000	4.90	901,000	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	506,000	399,000	510,000	5.50	502,000	5.20	5.60
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	209,000	229,000	211,000	6.10	207,000	5.80	6.20
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	613,000	326,000	618,000	5.10	607,000	4.80	5.20
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	287,000	281,400	296,100	5.80	287,000	5.50	6.30
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	5,343,000	4,620,000	5,506,000 （注 3）	6.00 （注 3）	5,343,000	5.70	6.50
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	451,300	443,600	464,900	5.40	451,300	5.10	5.90
C-43	プロシード TX 六町	株式会社 東都鑑定	147,600	161,100	152,300	6.20	147,600	5.90	6.70
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,137,000	1,132,000	1,143,000	5.70	1,134,000	5.50	5.80
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 東都鑑定	241,500	223,200	250,400	5.80	241,500	5.50	6.30

スタープロシード投資法人(8979)平成20年10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-46	プロシード千歳烏山	株式会社 東都鑑定	269,800	197,600	281,200	5.70	269,800	5.40	6.20
C-47	プロシード三鷹	株式会社 東都鑑定	466,800	443,600	483,300	5.90	466,800	5.60	6.40
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	732,000	498,000	744,000	5.10	719,000	4.80	5.40
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	681,000	486,000	693,000	5.10	669,000	4.80	5.40
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセ ットリサーチ	312,000	319,000	322,000	5.45	312,000	4.95	5.55
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 東都鑑定	513,000	362,400	530,300	6.00	513,000	5.70	6.50
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	784,000	484,000	806,000	5.90	774,000	5.70	6.00
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	489,000	440,000	494,000	5.90	487,000	5.70	6.00
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	312,000	297,000	314,000	6.00	311,000	5.80	6.10
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	200,000	212,000	202,000	6.20	199,000	6.00	6.30
G-1	プロシード本通	株式会社中央 不動産鑑定所	466,700	455,600	467,900	6.80	466,700	6.50	7.30
G-2	プロシード環状通東	株式会社 東都鑑定	281,400	222,100	291,200	6.40	281,400	6.10	6.90
G-3	プロシード琴似	株式会社中央 不動産鑑定所	241,200	270,800	241,300	6.60	241,200	6.30	7.10
G-4	プロシード元町	株式会社 東都鑑定	223,000	192,800	230,500	6.50	223,000	6.20	7.00
G-5	プロシード元町2	株式会社 東都鑑定	127,400	124,000	131,600	6.70	127,400	6.40	7.20
G-6	プロシード箱崎宮	株式会社 東都鑑定	104,600	71,900	108,000	6.60	104,600	6.30	7.10
G-7	プロシード箱崎宮	株式会社 東都鑑定	93,800	71,200	96,900	6.60	93,800	6.30	7.10
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	406,000	436,100	411,200	6.00	406,000	5.70	6.50
G-9	プロシード大橋	株式会社 東都鑑定	231,500	262,500	239,700	6.30	231,500	6.00	6.80
G-10	プロシード那珂川	株式会社 東都鑑定	229,100	186,200	235,500	7.10	229,100	6.80	7.60
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央 不動産鑑定所	239,900	287,400	250,900	5.80	239,900	5.50	6.30
G-12	プロシード東大畑	株式会社 東都鑑定	55,900	72,700	57,400	7.20	55,900	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	780,700	744,300	793,400	5.90	780,700	5.60	6.40
G-14	プロシード千代田	株式会社中央 不動産鑑定所	295,400	317,500	301,300	5.90	295,400	5.60	6.40
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 東都鑑定	441,800	447,400	458,900	5.80	441,800	5.50	6.30
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 東都鑑定	361,900	364,600	376,900	5.60	361,900	5.30	6.10
R-1	プロシード松山	株式会社 東都鑑定	91,500	113,500	93,100	7.50	91,500	7.20	8.00

スタープロシード投資法人（8979）平成 20 年 10 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 (%)
R-2	プロシード水戸	株式会社 東都鑑定	379,000	345,600	388,300	7.00	379,000	6.70	7.50
	合計		36,116,700	32,564,800	37,041,100		36,038,700		

(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」並びに検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。

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

(注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。「収益価格」を求める方法には、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、定期借地権付建物であるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

「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、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どまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 （千円） （注1）	短期修繕費 （千円） （注2）	長期修繕費 （千円） （注3）	地震リスク PML（%） （注4）
C-1	プロシード市川	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	20	0	72,620	15.7
C-2	プロシード東陽町	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	14,310	14.3
C-3	プロシード葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	13,835	13.9
C-4	プロシード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	50	900	22,140	14.5
C-5	プロシード瑞江	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	23,175	14.3
C-6	プロシード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	80	420	17,760	16.5
C-7	プロシード南葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	6,830	16,290	16.3
C-8	プロシードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	130	15,240	12.2
C-9	プロシード行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	1,020	21,400	14.5
C-10	プロシード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	30	5,620	12,090	12.5
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	17,445	16.7
C-12	プロシード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	50	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	320	18,960	14.8
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	9.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	12.7



スターツプロシード投資法人（8979）平成20年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成18年10月24日	0	0	7,330	13.9
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10月24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10月24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26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11月13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10月24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31日	0	0	3,070	13.8
C-43	プロシードTX六町	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	380	11,980	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	200 (注5)	2,700	35,400	(A) 13.5 (B) 12.0
C-45	プロシード大泉学園	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	620 (注5)	5,150	15,060	9.4
C-46	プロシード千歳烏山	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	790	10,520	11.9
C-47	プロシード三鷹	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	12,310	27,440	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	11,000	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	10,410	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	4,830	12.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月9日	0	0	13,200	13.1
C-52	プロシード西川口	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	25 (注5)	8,840	59,370	14.3

スターツプロシード投資法人（8979）平成20年10月期決算短信

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-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	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	12.6
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	13.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	11.7
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	14.0
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	12.1
G-6	プロシード箱崎宮	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	1.2
G-7	プロシード箱崎宮	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	5,670	11,570	10.4
G-13	プロシード新栄	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	14,010	5.6
G-14	プロシード千代田	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	60	5,870	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	5,070	0.7
G-16	プロシード大濠公園	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	430 (注5)	750	16,700	1.8
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	2,080	10,350	13.0
R-2	プロシード水戸	前田建設工業株式会社	平成19年10月9日	0	0	5,120	9.7
(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年以内が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年以内が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10月31日（第6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
プロシード新丸子 (神奈川県川崎市)	外壁改修・防水工事	自 平成20年12月 至 平成21年2月	28		
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	エントランス改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	19		
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	外壁改修工事	自 平成21年2月 至 平成21年4月	16		
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	エントランス改修工事	自 平成21年1月 至 平成21年2月	16		
プロシード大井町 (東京都品川区)	設備改修工事	自 平成21年2月 至 平成21年3月	10		

(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6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75百万円であり、当期費用に区分された修繕費21百万円と合わせて約96百万円の費用を要する工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	完工月	支出総額(百万円)
プロシード市川 (千葉県市川市)	外装改修工事	平成20年10月	28
プロシード琴似 (北海道札幌市)	外装改修工事	平成20年10月	22
プロシード東大畑 (新潟県新潟市)	外装改修工事	平成20年8月	6
プロシード白楽 (神奈川県横浜市)	屋上防水工事	平成20年9月	5
その他			12
合 計			75

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

(単位:百万円)

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成18年5月1日	自 平成18年11月1日	自 平成19年5月1日	自 平成19年11月1日	自 平成20年5月1日
	至 平成18年10月31日	至 平成19年4月30日	至 平成19年10月31日	至 平成20年4月30日	至 平成20年10月31日
前期末積立金残高	-	69	51	33	44
当期積立額	100	15	75	130	60
当期積立金取崩額	30	33	92	119	12
次期繰越額	69	51	33	44	91

(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	プロシード市川	3,322.17	3,003.35	50	46	79,694	13,070	パス・スルー
C-2	プロシード東陽町	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	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	51,348	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	913.92	9	8	32,256	6,432	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	49,080	10,949	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,673.19	1,626.49	31	30	40,025	18,866	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,611	4,297	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,220.42	43	39	27,108	3,150	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,732	3,970	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	880.50	34	31	24,444	3,280	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	24,996	5,142	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	21,996	3,502	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	564.11	30	26	17,652	2,229	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	18,252	2,245	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,716	3,037	パス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,356	1,514	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	869.92	40	39	54,036	1,941	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	505.35	26	25	29,052	1,600	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	42,136	7,155	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,567.25	27	26	42,528	7,214	パス・スルー
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	1,805.76	1,805.76	27	27	34,960	7,478	パス・スルー
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	1,605.12	1,538.24	24	23	30,160	6,174	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	46,824	2,654	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	2,054	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	299	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	3,034	固定賃料

スタートプロシード投資法人(8979)平成20年10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	5,376	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	2,378	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	2,133	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	7,077	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	2,785	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	4,886	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,369	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	602.39	25	25	23,340	3,279	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,524.34	289	284	524,861	82,334	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	34,164	7,722	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	492.34	20	19	12,939	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	81,029	38,390	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	19,306	1,267	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	433.89	28	27	20,712	1,284	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	1,279.93	44	44	46,488	2,814	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,361.30	47	46	43,716	3,022	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,716	1,700	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	896.75	40	36	37,248	5,967	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,300.86	104	83	52,098	4,114	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,218.81	1,014.57	76	63	36,552	2,826	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	820.80	50	48	27,528	2,297	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	18,372	1,724	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		76,041.20	73,833.06	2,161	2,088	2,344,307	353,217	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	4,434	固定賃料

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年10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	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,169	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,831	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	1,318	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	1,179	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮	415.30	415.30	19	19	8,374	383	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮	411.50	411.50	19	19	7,846	231	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.92	44	41	32,728	5,422	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	3,563	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	2,070	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	541.27	10	9	15,201	3,209	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	267.07	9	8	5,808	424	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,828.69	77	72	60,000	6,316	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,588	4,206	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,263.22	46	44	33,343	2,379	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,066.93	50	47	28,392	1,065	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,591.03	541	526	362,797	42,200	
R-1	プロシード松山	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	1,162.34	36	34	33,371	4,697	パス・スルー
地方主要都市 小計		1,918.89	1,857.40	53	51	44,471	6,750	
ポートフォリオ合計		95,972.06	93,281.49	2,755	2,665	2,751,577	402,168	

(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賃貸面積の合計を、「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10月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に係わらず、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、駐車場等の敷金を含みます。）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ント

スタートプロシード投資法人（8979）平成20年10月期決算短信

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（％）					
		H20年5月	H20年6月	H20年7月	H20年8月	H20年9月	H20年10月
C-1	プロシード市川	96.23	90.46	92.30	92.30	83.78	90.40
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-4	プロシード三軒茶屋	100.00	100.00	89.84	79.72	89.89	89.89
C-5	プロシード瑞江	100.00	96.45	96.45	92.90	96.45	96.45
C-6	プロシード船橋宮本	94.71	94.71	92.21	94.71	94.71	97.21
C-7	プロシード南葛西	93.22	93.22	100.00	100.00	100.00	100.00
C-8	プロシードせんげん台	90.76	93.07	93.07	93.07	93.07	90.76
C-9	プロシード行徳	89.98	89.98	89.98	89.98	94.99	94.99
C-10	プロシード幕張本郷	100.00	97.04	94.08	91.28	88.32	91.43
C-11	プロシード南行徳	96.26	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-12	プロシード幕張本郷2	95.45	95.45	95.45	90.91	100.00	100.00
C-13	プロシード東川口	100.00	93.52	90.28	90.28	87.04	87.04
C-14	プロシード船堀	95.83	95.83	100.00	100.00	95.83	95.83
C-15	プロシード竹ノ塚	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-16	プロシードせんげん台2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-17	プロシード松濤	88.63	95.44	95.44	93.18	100.00	97.72
C-18	プロシード参宮橋	83.93	84.27	81.02	77.06	95.73	95.73
C-19	プロシード浦安	90.22	90.22	95.06	95.06	100.00	100.00
C-20	プロシード新小岩	95.09	95.09	95.09	96.21	96.21	96.21
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	91.67	91.67	95.83	95.83	95.83	95.83
C-23	プロシード都立大学	92.11	92.11	97.37	94.74	97.37	100.00
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
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10月期決算短信

	物件名称	稼働率（％）					
		H20年5月	H20年6月	H20年7月	H20年8月	H20年9月	H20年10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	95.90	100.00	96.50	96.50	100.00	100.00
C-41	プロシード西新井	99.13	100.00	98.67	98.80	98.63	98.16
C-42	プロシード調布	100.00	100.00	100.00	92.88	100.00	100.00
C-43	プロシードTX六町	100.00	100.00	100.00	94.99	94.99	94.99
C-44	プロシード中河原	96.78	98.28	98.28	98.28	100.00	100.00
C-45	プロシード大泉学園	96.55	96.55	96.55	89.66	96.55	96.55
C-46	プロシード千歳烏山	96.43	89.29	89.29	85.71	82.14	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	94.95	97.48	92.79	92.87	100.00
C-49	プロシード柏ノール	97.62	97.62	97.62	95.69	97.83	97.83
C-50	プロシード行徳駅前	100.00	100.00	100.00	100.00	96.00	100.00
C-51	プロシード船橋本町	100.00	100.00	97.49	94.99	100.00	90.00
C-52	プロシード西川口	86.55	83.66	79.81	78.83	77.87	79.80
C-53	プロシード弘明寺	87.08	87.12	88.40	90.97	87.13	83.24
C-54	プロシード鶴ヶ峰	92.00	94.00	94.00	98.00	98.00	96.00
C-55	プロシード相模大塚	100.00	96.09	93.27	97.18	97.18	100.00
首都圏主要都市 小計		97.27	97.11	96.83	96.31	96.78	97.10
G-1	プロシード本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	プロシード環状通東	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	プロシード琴似	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	プロシード元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	プロシード元町2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	89.03	86.82	88.98	95.59	95.58	93.50
G-9	プロシード大橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	プロシード那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	93.72	93.72	93.72	100.00	87.27	87.27
G-12	プロシード東大畑	90.04	90.04	90.04	90.04	90.04	90.04
G-13	プロシード新栄	95.05	90.92	90.73	91.96	94.81	93.37
G-14	プロシード千代田	100.00	100.00	96.51	100.00	100.00	100.00
G-15	プロシード福岡高宮	94.37	94.37	94.41	94.41	94.41	96.26
G-16	プロシード大濠公園	78.90	78.90	84.04	92.95	98.28	94.51
政令指定都市 小計		96.68	96.09	96.35	97.84	98.05	97.66
R-1	プロシード松山	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
R-2	プロシード水戸	92.48	97.51	97.20	94.67	97.47	94.98
地方主要都市 小計		95.20	98.41	98.21	96.60	98.39	96.80
ポートフォリオ合計		97.11	96.94	96.77	96.60	97.05	97.20

（注1）本表には、平成20年5月から平成20年10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

取得済資産にかかる信託不動産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
スタートアメニティー株式会社(注 1)	不動産管理業	2,751,577	95,972.06	93,281.49	97.20	(注 6)

(注 1) スタートアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行又は三菱 UFJ 信託銀行株式会社から一括して賃借を受けています。

(注 2) 「年間賃料」には、平成 20 年 10 月 31 日(第 6 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 10 月 31 日(第 6 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。)