

平成26年10月期 決算短信 (REIT)

平成26年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 東
 コーディング番号 8979 U R L <http://www.sp-inv.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 平出 和也
 資産運用会社名 スターツアセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 平出 和也
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部長 (氏名) 松田 繁
 TEL (03) 6202-0856(代表)
 有価証券報告書提出予定日 平成27年1月29日 分配金支払開始予定日 平成27年1月19日
 決算補足説明資料作成の有無: 有
 決算説明会開催の有無: 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年10月期の運用、資産の状況 (平成26年5月1日～平成26年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年10月期	1,916	△0.5	793	△2.8	585	△4.0	584	△4.0
26年4月期	1,926	1.2	816	△3.1	609	△3.7	608	△3.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
26年10月期	円 4,028	% 2.3	% 1.1	% 30.6
26年4月期	円 4,195	% 2.3	% 1.2	% 31.7

(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 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
26年10月期	円 4,028	百万円 583	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.3
26年4月期	円 4,196	百万円 608	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.3

(注) 配当性向については小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
26年10月期	百万円 51,651	百万円 25,902	% 50.1	円 178,666
26年4月期	百万円 51,942	百万円 25,926	% 49.9	円 178,834

(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
26年10月期	百万円 1,038	百万円 △189	百万円 △749	百万円 2,477
26年4月期	百万円 978	百万円 △298	百万円 △763	百万円 2,377

2. 平成27年4月期の運用状況の予想 (平成26年11月1日～平成27年4月30日) 及び平成27年10月期の運用状況の予想 (平成27年5月1日～平成27年10月31日)

(%表示は対前期増減率)

	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
27年4月期	2,229	16.4	944	19.0	716	22.4	715	22.5	4,115	0
27年10月期	2,234	0.2	923	△2.2	700	△2.3	698	△2.3	4,020	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成27年4月期) 4,115円 (平成27年10月期) 4,020円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年10月期	144,977口	26年4月期	144,977口
② 期末自己投資口数	26年10月期	0口	26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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

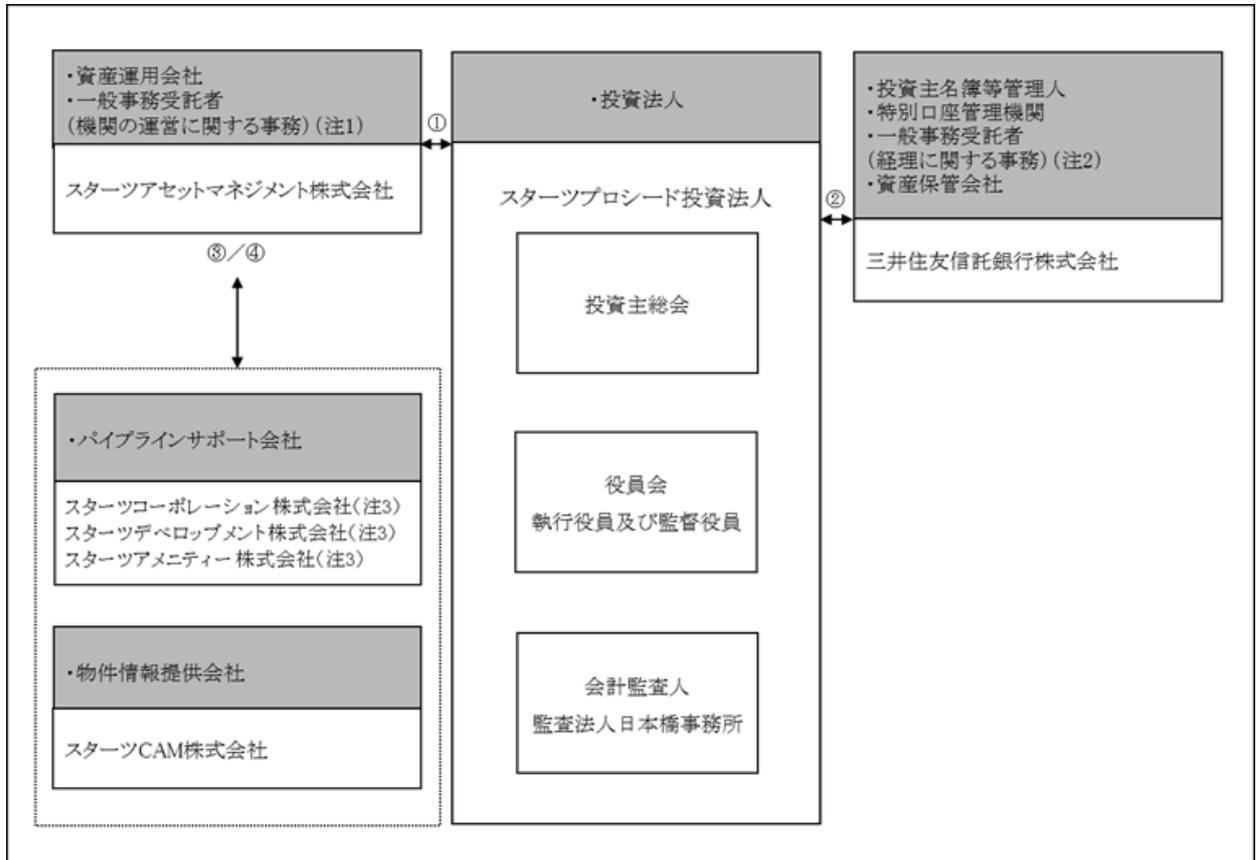
運用状況の予想の前提条件については、8ページの「平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は平成26年12月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

1. 投資法人の関係法人

本投資法人は、平成21年10月30日付で発行しましたスタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）（以下「本劣後投資法人債」といいます。）を平成26年10月30日付で満期償還しました。これに伴い、株式会社りそな銀行に委託していた本劣後投資法人債に係る一般事務（投資法人債に関する事務）は終了し、株式会社りそな銀行は、本投資法人の関係法人に該当しなくなりました。



番号	契約名
①	資産運用委託契約／一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）
②	投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約／一般事務委託契約（経理に関する事務） ／資産保管業務委託契約
③	パイプラインサポート契約
④	物件情報提供契約

- (注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。以下同じです。
 (注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。以下同じです。
 (注3) スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメンティアー株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

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26年7月29日提出）及び有価証券届出書（平成26年10月10日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円(750口)にて設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了（登録番号関東財務局長 第37号）、平成17年

11月29日に公募による投資口の追加発行(21,600口)を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所（現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8979）し、それとともなってJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止いたしました。

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

なお、当期末時点において、発行済投資口数は144,977口、総資産額は51,651百万円、出資総額は25,318百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減や製造業における生産調整等の影響で、7～9月期の実質GDPの二次速報値は、前期比▲0.5%（年率▲1.9%）と2四半期連続のマイナス成長となる等、消費税率引上げ後の落ち込みからの回復にもたつき、停滞がやや長期化する状況となりましたが、全体としては、円安による良好な収益環境をはじめとする企業部門のプラス効果が、家計部門にも波及する景気の自律的回復のメカニズムは崩れておらず、景気は底堅く推移する途上にあると考えます。

本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場においては、平均稼働率が首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏においても向上し、平均月額賃料水準の下げ止まり傾向も見られる等、賃貸住宅市場における底入れの兆しが見え始めました。また、不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に、J-REITや海外ファンドを中心とする需要は根強いものの、新規物件の供給が限られる中、品薄状態がより顕著になり、取引件数、取引額ともに減少傾向となりました。こうした需給関係を反映して、物件の売買価格の上昇傾向は依然として続いています。

(ハ) 運用実績

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアップアメニティー株式会社との緊密な連携の下、賃料の引き上げ、礼金收受等収入の増加を図るとともに、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動に努め、また、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて96%以上の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率、期末稼働率ともに96.8%を達成することができました。

(ニ) 資金調達の概要

当期は、平成26年5月23日に返済期限の到来した長期借入金1,318百万円（借入期間1年1ヶ月）及び短期借入金2,393百万円（借入期間1年）の期限到来にともない、短期借入金3,700百万円（借入期間1年）のリファイナンスを行いました。また、平成26年10月30日に償還期限が到来した本劣後投資法人債（発行残高2,000百万円）の償還資金に充当するために、平成26年10月27日に短期借入金2,000百万円（借入期間1ヶ月）の借入を行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は5,700百万円、1年内返済予定の長期借入金は4,605百万円、長期借入金は14,651百万円で、期末有利子負債残高は24,956百万円、期末総資産有利子負債比率は48.3%となりました。

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,916百万円、営業利益793百万円、経常利益585百万円、当期純利益584百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,028円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

次期の日本経済は、個人消費については消費税率の10%への引上げの延期決定や雇用・所得環境の改善等が下支えとなり、緩やかな回復が期待されること、企業部門においては在庫調整の一巡、良好な企業の収益環境と前向きな投資スタンスのなか、企業の設備投資マインドも高水準を維持し、内需が景気押し上げに作用すると見込まれること、さらに輸出に関しては、米国の堅調な景気回復等を受け、増勢が続く見込まれること等の要因から、緩やかに回復局面へと転じていくとの見通しを持っています。

不動産流通市場においては、供給面の品薄状態に加え、今後は建築コストの上昇といった要因も重なり、良質物件の取得環境は引き続き厳しい状況が続いていくものと見込まれるため、売買価格は引き続き一定程度上昇していくものと思われまます。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、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、リーシング業務の再委託先であるスタートピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成26年10月10日及び平成26年10月21日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成26年11月4日に払込が完了しました。この結果、出資総額は30,096,023,400円、発行済投資口数は173,777口となりました。

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

(参考情報)

A. 資産の取得

平成26年11月4日付で以下の特定資産（信託受益権）を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得価格 (千円)(注)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	スタートデベロップメント株式会社	1,485,800
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	千葉県流山市	スタートコーポレーション株式会社	979,700
C-66	プロシード行徳2	千葉县市川市	スタートデベロップメント株式会社	830,000
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	スタートデベロップメント株式会社	875,600
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋	スタートデベロップメント株式会社	2,040,400
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋	スタートデベロップメント株式会社	2,129,600
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	スタートデベロップメント株式会社	775,600
合 計				9,116,700

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

B. 資金の借入（新規借入）

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」（その後の変更及び貸付人の追加を含みます。以下、「本融資基本合意書」といいます。）（注1）に基づき、新たな特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下のとおりタームローンUの借入を行いました。

	タームローンU (変動金利)
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行
借入金額	5,200百万円
借入日	平成26年11月4日
元本返済期日	平成26年11月25日
金利 (注2)	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.3%
利払期日	元本返済日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	有担保
保証の有無	無保証

(注1) 詳細については、本投資法人の平成21年11月18日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照下さい。

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

C. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、平成26年11月25日に期限が到来する総額11,647百万円の借入金の返済に充当するために以下のとおりタームローンV、W、X、Yの借入を行いました。

	タームローンV (変動金利)	タームローンW (変動金利)	タームローンX (変動金利)	タームローンY (変動金利)
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行
借入金額	2,647百万円	4,000百万円	2,500百万円	2,500百万円
借入日	平成26年11月25日	平成26年11月25日	平成26年11月25日	平成26年11月25日
元本返済期日	平成28年5月24日	平成29年11月24日	平成30年5月25日	平成31年11月25日
金利 (注1)	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.50%	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.75%	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.77%	基準金利（全銀協1ヶ月 日本円TIBOR）+0.85%
利払期日	平成26年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日			
元本返済方法	期限一括返済			
担保の有無	無担保(注2)			
保証の有無	無保証			

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

(注2) 詳細については後記「D. 担保権の解除について」をご参照下さい。

また、本投資法人は上記借入金の内タームローンX及びYについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約（タームローンX）

相手先 株式会社りそな銀行

想定元本 2,500百万円

金利等 固定支払金利 1.022%

変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.77%(注)

開始日 平成26年11月25日

終了日 平成30年5月25日

支払日 平成26年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローンXに係る金利は実質的に1.022%で固定されます。

金利スワップ契約（タームローンY）

相手先 株式会社りそな銀行

想定元本 2,500百万円

金利等 固定支払金利 1.190%

変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.85%（注）

開始日 平成26年11月25日

終了日 平成31年11月25日

支払日 平成26年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローンYに係る金利は実質的に1.190%で固定されます。

D. 担保権の解除について

本投資法人は、平成26年11月6日付で、エージェントである株式会社りそな銀行より、本融資基本合意書に基づく取引（本投資法人のすべての借入がこれに該当します。）の無担保化について全貸付人より承諾が得られた旨の通知を受領し、平成26年11月20日付で、本融資基本合意書に基づく取引に関連して貸付人を担保権者として設定されている信託受益権根質権及び貸付人との間の停止条件付不動産根抵当権に係る合意を解除するため、全貸付人と本融資基本合意書の変更契約を締結しました（なお、本融資基本合意書の変更契約の効力発生日も平成26年11月20日です。）。

(ハ) 運用状況の見通し

平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）の運用状況の見通しについては、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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27年4月期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	平成27年10月期 (自平成27年5月1日 至平成27年10月31日)
営業収益	2,229百万円	2,234百万円
営業利益	944百万円	923百万円
経常利益	716百万円	700百万円
当期純利益	715百万円	698百万円
1口当たり分配金	4,115円	4,020円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

平成27年4月期（平成26年11月1日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27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27年 4月期:平成26年11月1日～平成27年 4月30日（181日） 平成27年10月期:平成27年 5月1日～平成27年10月31日（184日）
運用資産	・本投資法人が平成26年10月31日時点で保有している89物件に平成26年11月4日取得の7物件を加えた96物件を前提としており、当該取得完了後平成27年10月期末までに新規物件の取得、既存物件の売却等がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費は平成27年4月期に138百万円、平成27年10月期に139百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成27年4月期に85百万円、平成27年10月期に65百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、平成27年4月期に119百万円、平成27年10月期に131百万円を見込んでいます。なお、平成26年2月21日取得の「グループホームたのしい家 大正」及び平成26年11月4日取得の7物件については、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の精算額が取得価格に算入されるため、平成26年度中に納税する額は営業費用に計上されませんが、平成27年4月以降に納税する額より計上されます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成27年4月期に475百万円、平成27年10月期に476百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、平成27年4月期に257百万円、平成27年10月期に301百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息として平成27年4月期に148百万円、平成27年10月期に150百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として平成27年4月期に70百万円、平成27年10月期に64百万円を見込んでいます。
借入金	・本書の日付現在の借入金残高30,143百万円について、約定返済を見込んで平成27年4月期末は30,077百万円、平成27年10月期末は29,998百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成27年10月期中に返済期限が到来する借入金（3,700百万円）について、全額を借換えることを前提としています。
発行済投資口数	・本書の日付現在の発行済投資口数173,777口を前提としており、その後、平成27年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
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	<ul style="list-style-type: none"> ・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,101,081	1,153,274
信託現金及び信託預金	※1 1,276,721	※1 1,323,994
営業未収入金	22,220	16,044
前払費用	85,835	96,215
繰延税金資産	46	50
その他	2,917	1,595
流動資産合計	2,488,822	2,591,175
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	27,181,098	27,211,243
減価償却累計額	△3,770,568	△4,127,583
信託建物（純額）	※1 23,410,530	※1 23,083,660
信託構築物	941,605	942,406
減価償却累計額	△321,110	△349,591
信託構築物（純額）	※1 620,494	※1 592,814
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△711	△1,016
信託機械及び装置（純額）	※1 4,665	※1 4,360
信託工具、器具及び備品	197,541	210,275
減価償却累計額	△70,221	△83,093
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 127,319	※1 127,181
信託土地	※1 24,619,676	※1 24,619,676
有形固定資産合計	48,782,685	48,427,693
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	518,514	518,514
長期前払費用	118,694	85,142
その他	7,508	8,145
投資その他の資産合計	654,717	621,801
固定資産合計	49,437,403	49,049,495
繰延資産		
投資法人債発行費	1,321	-
投資口交付費	14,928	11,196
繰延資産合計	16,250	11,196
資産合計	51,942,476	51,651,866

（単位：千円）

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 2,393,000	※1 5,700,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,975,335	※1 4,605,105
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-
営業未払金	218,751	86,850
未払金	115,349	119,842
未払費用	695	806
未払法人税等	1,499	1,503
未払消費税等	5,045	7,081
前受金	883	269
その他	266	231
流動負債合計	10,710,826	10,521,689
固定負債		
長期借入金	※1 14,730,504	※1 14,651,727
信託預り敷金及び保証金	510,383	511,431
資産除去債務	63,943	64,477
固定負債合計	15,304,831	15,227,636
負債合計	26,015,658	25,749,326
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,318,449	25,318,449
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	608,368	584,091
剰余金合計	608,368	584,091
投資主資本合計	25,926,817	25,902,540
純資産合計	※2 25,926,817	※2 25,902,540
負債純資産合計	51,942,476	51,651,866

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）	当期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1,926,553	※ 1,916,313
営業収益合計	1,926,553	1,916,313
営業費用		
貸貸事業費用	※ 873,544	※ 873,604
資産運用報酬	135,072	135,983
資産保管手数料	7,524	7,521
一般事務委託手数料	21,498	20,920
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	70,263	82,671
営業費用合計	1,110,302	1,123,100
営業利益	816,250	793,213
営業外収益		
受取利息	248	224
受取保険金	5,883	7,093
未払分配金戻入	1,582	1,395
その他	50	-
営業外収益合計	7,765	8,713
営業外費用		
支払利息	125,137	127,619
投資法人債利息	26,256	26,349
投資法人債発行費償却	1,586	1,321
投資口交付費償却	3,732	3,732
融資関連費用	56,953	56,756
その他	540	555
営業外費用合計	214,205	216,335
経常利益	609,810	585,591
税引前当期純利益	609,810	585,591
法人税、住民税及び事業税	1,549	1,549
法人税等調整額	10	△4
法人税等合計	1,559	1,544
当期純利益	608,250	584,046
前期繰越利益	118	45
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	608,368	584,091

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	25,318,449	631,638	631,638	25,950,087	25,950,087
当期変動額					
剰余金の配当		△631,519	△631,519	△631,519	△631,519
当期純利益		608,250	608,250	608,250	608,250
当期変動額合計	-	△23,269	△23,269	△23,269	△23,269
当期末残高	25,318,449	608,368	608,368	25,926,817	25,926,817

当期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	25,318,449	608,368	608,368	25,926,817	25,926,817
当期変動額					
剰余金の配当		△608,323	△608,323	△608,323	△608,323
当期純利益		584,046	584,046	584,046	584,046
当期変動額合計	-	△24,277	△24,277	△24,277	△24,277
当期末残高	25,318,449	584,091	584,091	25,902,540	25,902,540

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)
I 当期末処分利益	608,368,953円	584,091,896円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	608,323,492円 (4,196円)	583,967,356円 (4,028円)
III 次期繰越利益	45,461円	124,540円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口144,977口の整数倍の最大値となる608,323,492円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口144,977口の整数倍の最大値となる583,967,356円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）	当期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	609,810	585,591
減価償却費	393,126	398,672
投資法人債発行費償却	1,586	1,321
投資口交付費償却	3,732	3,732
受取利息	△248	△224
支払利息	151,393	153,969
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,173	6,176
前払費用の増減額（△は増加）	13,639	△10,380
未収消費税等の増減額（△は増加）	23,866	-
未払消費税等の増減額（△は減少）	5,045	2,036
営業未払金の増減額（△は減少）	△26,145	14,659
未払金の増減額（△は減少）	221	5,059
長期前払費用の増減額（△は増加）	△40,845	33,552
その他	△1,065	△189
小計	1,130,943	1,193,976
利息の受取額	248	224
利息の支払額	△151,489	△153,858
法人税等の支払額	△1,658	△1,544
営業活動によるキャッシュ・フロー	978,044	1,038,798
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	△301,928	△190,240
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,919	38,679
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△43,680	△37,632
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△616	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△298,306	△189,829
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	5,700,000
短期借入金の返済による支出	△6,200,000	△2,393,000
長期借入れによる収入	6,200,000	-
長期借入金の返済による支出	△131,007	△1,449,007
投資法人債の償還による支出	-	△2,000,000
分配金の支払額	△632,325	△607,495
財務活動によるキャッシュ・フロー	△763,332	△749,502
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△83,594	99,466
現金及び現金同等物の期首残高	2,461,397	2,377,802
現金及び現金同等物の期末残高	※ 2,377,802	※ 2,477,268

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>8～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	8～64年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	8年	信託工具、器具及び備品	5～15年
信託建物	8～64年								
信託構築物	10～45年								
信託機械及び装置	8年								
信託工具、器具及び備品	5～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>①投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。</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います。</p>								
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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います。</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、 信託構築物、 信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、 信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成26年4月30日)	当 期 (平成26年10月31日)
信託現金及び信託預金	1,276,721	1,323,994
信託建物	23,410,530	23,083,660
信託構築物	620,494	592,814
信託機械及び装置	4,665	4,360
信託工具、器具及び備品	127,319	127,181
信託土地	24,619,676	24,619,676
合計	50,059,407	49,751,687

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前 期 (平成26年4月30日)	当 期 (平成26年10月31日)
短期借入金	2,393,000	5,700,000
1年内返済予定の長期借入金	5,975,335	4,605,105
長期借入金	14,730,504	14,651,727
合計	23,098,840	24,956,832

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (平成26年4月30日)	当 期 (平成26年10月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当 期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,685,523	1,690,005
共益費	92,359	93,609
駐車場収入	51,623	51,796
付帯収入	1,869	2,143
その他賃貸事業収入	95,177	78,758
不動産賃貸事業収益合計	1,926,553	1,916,313
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	128,552	128,186
修繕費	77,071	65,034
公租公課	92,124	109,976
信託報酬	32,451	32,620
水道光熱費	42,703	40,530
損害保険料	11,552	6,261
減価償却費	393,126	398,672
その他賃貸事業費用	95,961	92,321
不動産賃貸事業費用合計	873,544	873,604
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,053,009	1,042,708

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当 期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口数	144,977口	144,977口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

	前 期 (自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日)	当 期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)
現金及び預金	1,101,081	1,153,274
信託現金及び信託預金	1,276,721	1,323,994
現金及び現金同等物	2,377,802	2,477,268

（リース取引に関する注記）
オペレーティング・リース取引（借主側）
未経過リース料

（単位：千円）

	前 期 (平成26年4月30日)	当 期 (平成26年10月31日)
1年内	78,546	78,978
1年超	3,355,840	3,333,415
合計	3,434,386	3,412,393

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注3）	1,101,081	1,101,081	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,276,721	1,276,721	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	518,514	232,998	△ 285,516
(4) 短期借入金（注4）	2,393,000	2,393,000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	5,975,335	5,975,335	-
(6) 1年内償還予定の投資法人債（注4）	2,000,000	2,000,000	-
(7) 長期借入金（注4）	14,730,504	14,730,504	-

スタートプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

平成26年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金 (注3)	1, 153, 274	1, 153, 274	-
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1, 323, 994	1, 323, 994	-
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	518, 514	241, 626	△ 276, 887
(4) 短期借入金 (注4)	5, 700, 000	5, 700, 000	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	4, 605, 105	4, 605, 105	-
(6) 1年内償還予定の投資法人債 (注4)	-	-	-
(7) 長期借入金 (注4)	14, 651, 727	14, 651, 727	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 短期借入金

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

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

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	510, 383	511, 431

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

(注3) 金銭債権の決算日（平成26年4月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1, 101, 081	-	-	-
信託現金及び信託預金	1, 276, 721	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	518, 434

金銭債権の決算日（平成26年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1, 153, 274	-	-	-
信託現金及び信託預金	1, 323, 994	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	518, 434

（注4）借入金、投資法人債の決算日（平成26年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,393,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,975,335	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	3,868,553	6,671,673	4,190,277	-	-

借入金、投資法人債の決算日（平成26年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	5,700,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	4,605,105	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,968,553	7,683,174	-	-	-

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前 期 (平成26年4月30日)	当 期 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	46	50
資産除去債務	22,015	22,244
繰延税金資産小計	22,062	22,295
評価性引当額	△22,015	△22,244
繰延税金資産合計	46	50
繰延税金資産の純額	46	50

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

（単位：％）

	前 期 (平成26年4月30日)	当 期 (平成26年10月31日)
法定実効税率	34.43	34.16
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△34.35	△34.07
評価性引当額の増減	△0.23	0.04
その他	0.41	0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	0.26

（資産除去債務に関する注記）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前 期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）	当 期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）
期首残高	63,413	63,943
時の経過による調整額	530	534
期末残高	63,943	64,477

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は 出資金 （千円）	事業の 内容	議決権等 の所有（被 所有）割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
主要 投資主 （法人）	スタートコー ポレーション 株式会社	東京都 中央区	8,951,611	持株 会社	被所有 直接 14.7%	投資法人債 の引受先	投資法人債 利息の支払 （注）	26,256	1年内償 還予定 の投資 法人債	2,000,000

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

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は 出資金 （千円）	事業の 内容	議決権等 の所有（被 所有）割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
主要 投資主 （法人）	スタートコー ポレーション 株式会社	東京都 中央区	11,039,484	持株 会社	被所有 直接 14.7%	投資法人債 の引受先	投資法人債 の償還	2,000,000	1年内償 還予定 の投資 法人債	-
							投資法人債 利息の支払 （注）	26,349		

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

2. 関連会社等

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）及び当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）において該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	61,360	営業未払金	218,751
							修繕工事費	335,578		
							保守点検費	67,191		
							広告宣伝費	28,723		
							更新手数料	10,683		
賃料収入等(注2)	396,597	信託預り敷金及び保証金(注2)	88,877							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注4)	135,941	未払金	81,064
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	316
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都江戸川区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注3)	158,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（367,543千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（1,557,551千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（29,053千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（75,573千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（434,810千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（13,303千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬869千円が含まれています。

当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	61,508	営業未払金	65,363
							修繕工事費	108,714		
							保守点検費	66,678		
							広告宣伝費	23,172		
							更新手数料	10,279		
賃料収入等(注2)	396,178	信託預り敷金及び保証金(注2)	94,350							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払	135,983	未払金	83,232
							機関運営事務報酬の支払	400	未払金	432

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(368,195千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(1,547,062千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(27,983千円)を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(81,423千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(430,008千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(12,927千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤ 賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）及び当期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）において該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)
貸借対照表計上額(注1)		
期首残高	48,741,035	48,782,685
期中増減額(注2)	41,650	△ 354,992
期末残高	48,782,685	48,427,693
期末時価(注3)	49,451,300	50,381,700

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

(注2) 前期増減額のうち主な増加理由は、(G-23) グループホームたのしい家 大正の取得(176,268千円)及び資金的支出(258,507千円)であり、主な減少理由は、減価償却費(393,126千円)によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、資金的支出(43,679千円)であり、主な減少理由は、減価償却費(398,672千円)によるものです。

(注3) 期末時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）	当 期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）
1口当たり純資産額	178,834円	178,666円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,195円	4,028円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 （自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日）	当 期 （自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日）
当期純利益（千円）	608,250	584,046
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	608,250	584,046
期中平均投資口数（口）	144,977	144,977

（重要な後発事象に関する注記）

新投資口の発行

平成26年10月10日及び平成26年10月21日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成26年11月4日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は30,096,023,400円、発行済投資口数は173,777口となっています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数		28,800口
発行価格(募集価格)	1口当たり	171,882円
発行価格(募集価格)の総額		4,950,201,600円
払込金額(発行価額)	1口当たり	165,888円
払込金額(発行価額)の総額		4,777,574,400円
払込期日		平成26年11月4日

（開示の省略）

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

(9) 発行済投資口数の増減

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

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

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第17期 (平成26年4月30日現在)		第18期 (平成26年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	37,851,770	72.9	37,585,814	72.8
		政令指定都市	10,054,586	19.4	9,975,582	19.3
		地方主要都市	876,329	1.7	866,296	1.7
小計			48,782,685	93.9	48,427,693	93.8
預金・その他の資産			3,159,790	6.1	3,224,173	6.2
資産総額計			51,942,476	100.0	51,651,866	100.0

	第17期 (平成26年4月30日現在)		第18期 (平成26年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	26,015,658	50.1	25,749,326	49.9
純資産総額(注3)	25,926,817	49.9	25,902,540	50.1

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

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

(注3) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額及びその比率を、「金額」については千円未満を切捨て、「総資産に対する比率」については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

(2) 投資資産

平成26年10月31日（第18期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	2.2	1,049,342	1,190,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.3	596,060	742,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.4	630,251	675,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.2	599,761	500,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.3	637,529	703,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.9	452,731	453,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.6	338,683	267,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.5	277,281	283,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.7	355,323	307,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.6	290,723	268,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.6	307,418	303,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.5	227,178	234,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.4	202,390	185,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.5	242,838	224,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.4	176,619	209,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2	96,068	99,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	2.0	910,841	826,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.0	494,751	424,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.9	489,343	442,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	1.0	495,824	528,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)	
			金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)			
首都圏 主要都市	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	0.8	414,314	375,000	
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.7	367,592	339,000	
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.6	770,527	703,000	
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.6	751,395	728,000	
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.7	324,505	385,000	
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.0	471,769	429,000	
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.9	457,789	465,000	
	C-28	プロシード両国	443,900	0.9	442,251	480,000	
	C-29	プロシード三田	1,537,200	3.2	1,483,820	1,519,000	
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.3	698,653	631,000	
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.7	366,626	334,000	
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.5	265,940	241,000	
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.5	796,743	745,000	
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.6	317,976	228,000	
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.6	338,635	244,000	
	C-36	プロシード大井町	944,000	2.0	1,021,858	889,000	
	C-37	プロシード十条	533,000	1.1	584,448	528,000	
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.5	274,662	185,000	
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.3	686,219	616,000	
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.6	288,549	298,000	
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	10.8	4,219,425	6,260,000	
	C-42	プロシード調布	460,500	1.0	441,865	501,000	
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.3	185,385	160,000	
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.4	1,188,188	1,142,000	
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.6	295,006	255,000	
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.6	337,514	278,000	
	C-47	プロシード三鷹	477,200	1.0	548,309	514,000	
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.5	724,411	636,000	
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.4	677,464	571,000	
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.7	311,810	339,000	
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.1	532,100	553,000	
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.8	963,833	709,000	
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.2	614,382	553,000	
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.7	383,598	339,000	
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.5	244,800	194,000	
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.9	896,468	1,050,000	
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.1	534,764	603,000	
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	3.3	1,658,390	1,870,000	
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.9	438,787	470,000	
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.7	350,139	351,000	
	C-61	プロシード市川南	687,000	1.4	730,057	781,000	
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	1.0	533,849	534,000	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.5	780,013	794,000	
			小計	37,316,600	77.8	37,585,814	38,681,000
	政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	0.8	369,300	502,000
		G-2	プロシード環状通東	233,700	0.5	241,099	282,000
		G-3	プロシード琴似	204,900	0.4	214,045	253,000
		G-4	プロシード元町	148,700	0.3	138,512	218,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)	
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)			
政令 指定都市	G-5	プロシード元町2	85,500	0.2	83,378	124,000	
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.2	84,148	92,800	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.2	80,663	81,700	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.8	351,827	421,000	
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.4	223,923	231,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3	158,525	232,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.6	251,868	216,000	
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	60,445	39,400	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.7	735,193	832,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.6	289,755	325,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.9	440,969	438,000	
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.9	471,138	341,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	2.1	1,057,834	1,150,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	1.0	524,446	559,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.5	232,706	245,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	4.0	2,023,183	2,130,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.8	931,382	979,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.6	837,062	854,000	
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.3	174,171	166,000	
	小計			9,799,000	20.4	9,975,582	10,711,900
	地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.2	107,409	91,800
		R-2	プロシード水戸	383,700	0.8	356,516	422,000
		R-3	プロシード水戸2	416,900	0.9	402,369	475,000
小計			878,500	1.8	866,296	988,800	
ポートフォリオ 合計			47,994,100	100.0	48,427,693	50,381,700	

(注1) 「取得価格」の「金額」は、当該取得済資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、平成26年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

(イ) 取得済資産にかかる信託不動産の物件名、所在地、所有形態、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	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	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	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	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	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	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	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	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	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成元年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	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	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成元年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	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	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	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	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	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	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	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	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市	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	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	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	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	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	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	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	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	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	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	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	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	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成元年 10月2日	20(0)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	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	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	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成元年 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	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	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	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	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	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	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	平成元年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	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	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	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	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	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	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	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成元年 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	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	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	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分所 有権（一 部専有 部分は 共有持 分）	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F・ B2F	平成20年 3月17日	88(30)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	平成19年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	平成3年 10月7日	35(1)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	平成9年 2月10日	66(34)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	平成15年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	平成13年 3月30日	25(20)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成元年 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	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	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	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	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区	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	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	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	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	愛知県名古屋市中区	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	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	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	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	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	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	平成20年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	平成20年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	平成20年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	平成19年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	平成19年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	平成19年 12月21日	61(6)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市 大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	平成19年 2月28日	1(0) (注11)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市	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	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年 3月11日	36(25)
合計					64,873.58	143,414.58	-	-	3,559 (820)

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

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

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

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

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

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

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

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

(注9) (C-58) プロシード篠崎タワーの土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、400,000分の150,172です。

(注10) (C-58) プロシード篠崎タワーの建物の面積は、区分所有権を有する建物の面積（駐車場に関しては共有持分割合である4分の3を乗じた面積）の合計を記載しています。

(注11) (G-23) グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、平成26年10月31日現在の本物件の入居者数は16人です。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成26年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

平成26年10月31日（第18期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,190,000	881,000	1,200,000	5.8	1,190,000	5.6	6.0
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	742,000	404,000	755,000	5.4	742,000	5.2	5.6
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	675,000	434,000	682,000	5.3	675,000	5.1	5.5
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	500,000	456,000	516,000	5.0	500,000	4.8	5.2
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	703,000	594,000	712,000	5.5	703,000	5.3	5.7
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	453,000	311,000	449,000	6.2	453,000	6.0	6.4
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	267,000	311,000	268,000	6.0	267,000	5.8	6.2
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	283,000	202,000	272,000	6.9	283,000	6.7	7.1
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	307,000	254,000	311,000	6.0	307,000	5.8	6.2
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	268,000	207,000	269,000	6.3	268,000	6.1	6.5
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	303,000	216,000	306,000	5.9	303,000	5.7	6.1
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	234,000	242,000	234,000	6.1	234,000	5.8	6.2
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	185,000	217,000	186,000	6.2	185,000	5.9	6.3
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	224,000	177,000	227,000	5.3	223,000	5.0	5.4
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	209,000	218,000	210,000	5.7	209,000	5.5	5.8
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	99,000	107,000	98,900	6.9	99,000	6.7	7.1
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	826,000	446,000	839,000	5.0	826,000	4.8	5.2
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	424,000	342,000	429,000	5.1	424,000	4.9	5.3
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	442,000	397,000	444,000	6.2	441,000	5.9	6.3

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額(千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格(千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	528,000	414,000	531,000	5.5	527,000	5.2	5.6
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	375,000	554,000	377,000	6.3	374,000	6.0	6.4
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	339,000	518,000	340,000	6.3	338,000	6.0	6.4
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	703,000	394,000	717,000	4.9	703,000	4.7	5.1
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	728,000	528,000	731,000	5.1	728,000	4.9	5.3
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	385,000	225,000	347,000	5.2	385,000	5.0	5.4
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	429,000	273,000	431,000	4.8	429,000	4.5	4.9
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	465,000	390,000	465,000	5.0	465,000	4.8	5.1
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	480,000	270,000	486,000	5.2	480,000	5.0	5.4
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,519,000	799,000	1,533,000	4.7	1,513,000	4.5	4.8
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	631,000	393,000	632,000	5.0	630,000	4.7	5.1
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	334,000	227,000	335,000	5.3	333,000	5.0	5.4
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	241,000	122,000	211,000	5.4	241,000	5.2	5.6
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	745,000	400,000	670,000	5.0	743,000	4.7	5.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	228,000	136,000	227,000	5.1	228,000	4.8	5.2
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	244,000	191,000	246,000	5.3	243,000	5.0	5.4
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	889,000	588,000	898,000	5.1	887,000	4.8	5.2
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	528,000	314,000	529,000	5.3	527,000	5.0	5.4
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	185,000	168,000	186,000	5.8	185,000	5.5	5.9
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	616,000	285,000	625,000	5.2	612,000	4.9	5.3
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	298,000	219,000	298,000	5.5	298,000	5.3	5.7
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,260,000	3,740,000	6,380,000 (注4)	5.4 (注4)	6,260,000	5.2	5.6
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	501,000	421,000	511,000	5.1	501,000	4.9	5.3
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	160,000	141,000	160,000	5.7	160,000	5.5	5.8
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,142,000	967,000	1,148,000	5.4	1,139,000	5.2	5.5
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	255,000	216,000	254,000	5.3	255,000	5.0	5.4

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	278,000	199,000	279,000	5.3	277,000	5.1	5.4
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	514,000	354,000	504,000	5.2	515,000	4.9	5.3
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	636,000	390,000	644,000	5.4	628,000	5.2	5.6
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	571,000	361,000	579,000	5.4	563,000	5.2	5.6
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	339,000	328,000	342,000	5.0	337,000	4.7	5.1
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	553,000	275,000	556,000	5.2	551,000	4.9	5.3
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	709,000	379,000	712,000	5.6	708,000	5.4	5.7
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	553,000	386,000	555,000	5.5	552,000	5.3	5.6
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	339,000	212,000	338,000	5.7	339,000	5.5	5.8
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	194,000	205,000	194,000	5.9	194,000	5.7	6.0
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,050,000	745,000	1,060,000	4.9	1,050,000	4.6	5.0
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	603,000	375,000	610,000	5.4	595,000	5.2	5.6
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	1,870,000	1,300,000	1,900,000	5.2	1,870,000	5.0	5.6
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	470,000	330,000	472,000	5.0	469,000	4.8	5.1
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	351,000	291,000	353,000	5.2	350,000	5.0	5.3
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	781,000	759,000	782,000	5.3	780,000	5.1	5.4
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	534,000	335,000	537,000	5.3	532,000	5.1	5.4
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	794,000	661,000	796,000	5.5	793,000	5.3	5.6
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	502,000	366,000	451,000	6.3	502,000	6.1	6.5
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	282,000	199,000	262,000	6.0	282,000	5.8	6.2
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	253,000	227,000	246,000	6.3	253,000	6.1	6.5
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	218,000	168,000	200,000	6.1	218,000	5.9	6.3

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による価格 (千円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	124,000	120,000	122,000	6.3	124,000	6.1	6.5
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	92,800	66,300	92,700	7.0	92,800	6.5	7.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	81,700	68,500	81,700	7.0	81,700	6.5	7.2
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央不動産 鑑定所	421,000	322,000	414,000	5.8	421,000	5.6	6.0
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	231,000	251,000	233,000	6.2	228,000	6.0	6.4
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	232,000	197,000	234,000	6.7	229,000	6.5	6.9
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	216,000	213,000	217,000	5.6	216,000	5.4	5.8
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	39,400	62,900	39,200	6.7	39,400	6.4	6.8
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	832,000	634,000	824,000	5.7	832,000	5.5	5.9
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	325,000	289,000	325,000	5.7	325,000	5.5	5.9
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	438,000	304,000	441,000	5.8	435,000	5.5	6.0
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	341,000	249,000	345,000	5.6	336,000	5.4	5.8
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,150,000	752,000	1,140,000	5.4	1,150,000	5.2	5.6
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	559,000	494,000	562,000	5.4	559,000	5.2	5.6
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	245,000	299,000	246,000	6.0	245,000	5.8	6.2
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,130,000	1,220,000	2,160,000	5.1	2,100,000	4.9	5.3
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	979,000	568,000	992,000	5.1	966,000	4.9	5.3
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	854,000	553,000	863,000	5.4	844,000	5.2	5.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	森井総合鑑定 株式会社	166,000	129,000	167,000	6.5	164,000	6.3 (注5)	6.7
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	91,800	94,500	93,500	7.2	90,100	7.0	7.4
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	422,000	297,000	418,000	6.2	423,000	6.0	6.3
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	475,000	351,000	474,000	6.2	476,000	6.0	6.3
合計			50,381,700	35,688,200	50,532,000	—	50,251,000	—	—

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

- (注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
- (注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注4) (C-41) プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間等を考慮して、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注5) (G-23) グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個別性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であることなどのグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-1	プロシード市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	30,157	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	23,723	8.6
C-3	プロシード葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	23,205	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	33,876	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	16,684	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	43,381	4.7
C-7	プロシード南葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	25,606	10.4
C-8	プロシードせんげん台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	24,108	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	18,811	8.7
C-11	プロシード南行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	20,061	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	22,033	4.8
C-13	プロシード東川口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,911	3.6
C-14	プロシード船堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,676	3.4

スタートプロシード投資法人(8979)平成26年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	13,351	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,833	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	23,690	6.9
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 3月	0	0	6,761	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 3月	0	0	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	7.1
C-28	プロシード両国	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 3月	0	0	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	8.7
C-30	プロシード中野新橋	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	22,950	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	11,800	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 3月	0	0	8,291	13.8
C-33	プロシード新高田寺	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	18,080	10.0
C-34	プロシード高田寺南	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	7,870	11.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	16,410	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	20,190	13.0
C-37	プロシード十条	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	20,360	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,680	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	10,750	11.7
C-40	プロシード本八幡	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	8,940	4.4
C-41	プロシード西新井(注5)	株式会社インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	92,790	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5

スタートプロシード投資法人(8979)平成26年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-42	プロシード調布	株式会社インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	11,470	6.4
C-43	プロシードTX六町	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	10,310	6.6
C-44	プロシード中河原(注6)	株式会社インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	45,920	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	11,970	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	9,130	11.7
C-47	プロシード三鷹	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	22,900	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	15,834	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	14,450	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	12,606	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	9,596	5.7
C-52	プロシード西川口	株式会社インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	48,310	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	20,990	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	23,710	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	前田建設工業株式会社	平成21年10月 9日	0	0	6,880	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注7)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	51,954	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	7,010	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	17,113	14.0
C-61	プロシード市川南	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	31,774	2.0
C-62	プロシード市川妙典	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	18,963	6.8
C-63	プロシード藤沢鷺沼	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	38,751	14.7
G-1	プロシード本通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年10月	0	0	32,054	5.0
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	5.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	4.0
G-4	プロシード元町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年10月	0	0	11,061	5.1
G-5	プロシード元町2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年10月	0	0	7,507	6.5

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	8.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	8.0
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	9,152	11.3
G-9	プロシード大橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,745	8.0
G-10	プロシード那珂川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,199	8.1
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	4,908	10.5
G-12	プロシード東大畑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	12,619	13.7
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	13,840	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	5,980	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	5,600	3.2
G-16	プロシード大濠公園	株式会社インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	17,310	10.6
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 3月	0	0	30,669	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 3月	0	0	17,726	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 3月	0	0	13,701	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 3月	0	0	36,992	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 3月	0	0	14,329	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 3月	0	0	14,437	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 1月	0	0	4,005	14.8
R-1	プロシード松山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	9,677	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	5,450	4.0
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月 9日	0	0	6,400	3.6
(ポートフォリオ PML)							3.4 (注8)

- (注1) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注2) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して2年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会の調査による平成25年3月時点の数値です。
- (注5) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注6) (C-44) プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注7) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注8) (ポートフォリオ PML) については、(G-23) グループホームたのしい家 大正を除く88物件のPMLを記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年5月1日以降、平成26年10月31日（第18期末）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。 ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。 ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。 ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。 ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。 ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。 ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。 ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。 ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。 ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。 ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。
--

(単位：千円)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
(A) 賃貸事業収入	43,881	23,003	25,158	14,663	25,162
賃貸料収入	41,662	22,949	25,157	13,617	23,323
その他収入	2,219	54	1	1,046	1,838
(B) 賃貸事業費用	8,892	2,014	5,133	4,058	8,430
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,000	106	1,546	677	1,091
公租公課	2,656	1,302	1,381	900	1,970
水道光熱費	506	-	431	492	629
修繕費	1,352	8	32	387	2,014
定期保守代金	814	119	1,234	873	817
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	326	-	-	189	1,227
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	687	6	23	106	150
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,988	20,988	20,024	10,605	16,731
(D) 減価償却費	6,902	4,348	5,158	2,797	3,786
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,085	16,640	14,866	7,808	12,945
(F) 資本的支出	1,179	-	-	2,617	1,583
(G) NCF = (C) - (F)	33,809	20,988	20,024	7,987	15,148

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
(A) 賃貸事業収入	21,621	13,097	14,040	12,900	12,657
賃貸料収入	20,152	12,963	13,562	12,056	11,935
その他収入	1,468	134	477	843	722
(B) 賃貸事業費用	5,499	3,193	4,974	2,757	3,201
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	953	606	627	580	551
公租公課	1,188	1,109	809	795	664
水道光熱費	854	305	211	164	802
修繕費	941	75	1,519	312	267
定期保守代金	735	574	692	250	325
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	205	-	330	-	26
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	138	65	340	206	153
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,122	9,903	9,065	10,142	9,455
(D) 減価償却費	3,815	2,454	1,921	2,046	1,641
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,306	7,449	7,144	8,095	7,813
(F) 資本的支出	340	118	6,782	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,782	9,785	2,283	10,142	9,455

（単位：千円）

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード 南行徳	プロシード 幕張本郷2	プロシード 東川口	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚
(A) 賃貸事業収入	11,742	10,578	8,916	9,295	8,451
賃貸料収入	11,558	10,173	8,635	8,568	8,160
その他収入	183	405	280	727	290
(B) 賃貸事業費用	3,197	2,929	3,499	2,767	2,219
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	549	482	399	396	390
公租公課	756	726	687	396	583
水道光熱費	149	137	255	896	130
修繕費	832	530	733	189	239
定期保守代金	316	389	597	318	211
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	106	45	256	-	79
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	40	151	137	143	136
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,544	7,648	5,416	6,528	6,231
(D) 減価償却費	1,498	1,399	1,213	989	1,200
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,046	6,249	4,203	5,538	5,030
(F) 資本的支出	2,907	126	131	-	124
(G) NCF = (C) - (F)	5,636	7,522	5,285	6,528	6,106

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
(A) 賃貸事業収入	4,912	26,634	14,156	18,581	19,772
賃貸料収入	4,772	25,275	13,567	17,624	18,801
その他収入	140	1,359	588	957	971
(B) 賃貸事業費用	2,078	5,290	3,156	6,814	6,541
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	228	1,203	627	860	909
公租公課	277	1,025	653	1,152	1,191
水道光熱費	46	403	169	379	418
修繕費	725	509	187	2,216	1,826
定期保守代金	148	1,223	758	678	1,028
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	10	97	246	783	351
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	213	419	122	302	377
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,834	21,343	11,000	11,766	13,230
(D) 減価償却費	871	3,473	1,290	3,290	2,249
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,962	17,870	9,710	8,476	10,981
(F) 資本的支出	511	-	-	3,426	3,757
(G) NCF = (C) - (F)	2,322	21,343	11,000	8,340	9,473

（単位：千円）

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
(A) 賃貸事業収入	15,944	14,512	20,719	21,541	11,322
賃貸料収入	15,336	13,737	19,327	21,456	11,322
その他収入	607	774	1,392	85	-
(B) 賃貸事業費用	3,923	4,201	5,068	1,504	1,053
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	736	658	900	-	-
公租公課	1,376	1,259	880	1,051	595
水道光熱費	212	142	201	-	-
修繕費	585	943	672	-	20
定期保守代金	257	230	1,099	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	108	290	708	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	214	252	198	1	1
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,021	10,310	15,650	20,036	10,268
(D) 減価償却費	2,412	2,073	2,638	3,733	2,534
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,608	8,236	13,011	16,303	7,734
(F) 資本的支出	343	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,677	10,310	15,650	20,036	10,268

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋
(A) 賃貸事業収入	12,243	13,833	14,790	40,937	19,998
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	51	45	60	0	42
(B) 賃貸事業費用	1,248	1,753	1,254	4,658	1,181
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	469	711	810	1,887	813
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	54	584	-	160	-
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	35	57	42	42	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	1	1	1	2,168	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,994	12,079	13,535	36,279	18,816
(D) 減価償却費	1,960	2,622	2,692	6,158	2,913
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,034	9,457	10,842	30,121	15,903
(F) 資本的支出	131	105	113	-	263
(G) NCF = (C) - (F)	10,862	11,973	13,421	36,279	18,553

（単位：千円）

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,626	23,145	8,298	9,360
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	6	33	-	18
(B) 賃貸事業費用	1,558	567	1,137	718	1,359
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	685	234	758	274	476
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	513	-	-	104	530
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	40	14	59	20	34
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	312	312	312	312	312
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,403	7,058	22,007	7,579	8,000
(D) 減価償却費	2,179	1,341	3,074	977	2,149
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,224	5,716	18,933	6,602	5,851
(F) 資本的支出	1,453	-	-	388	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,949	7,058	22,007	7,191	8,000

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
(A) 賃貸事業収入	25,177	16,439	8,997	18,142	11,229
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,787
その他収入	7	77	351	706	442
(B) 賃貸事業費用	1,792	1,259	992	6,911	2,695
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	506
公租公課	1,342	859	513	714	615
水道光熱費	-	-	-	-	167
修繕費	60	-	137	5,750	168
定期保守代金	-	-	-	84	576
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	67
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	6	27	5	5	142
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,384	15,179	8,005	11,231	8,534
(D) 減価償却費	5,193	2,687	1,554	2,116	3,867
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,190	12,491	6,450	9,114	4,667
(F) 資本的支出	302	277	326	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,082	14,901	7,678	11,231	8,534

（単位：千円）

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園
(A) 賃貸事業収入	291,765	15,891	6,937	41,339	9,797
賃貸料収入	281,455	15,159	6,607	39,246	9,358
その他収入	10,310	731	329	2,092	438
(B) 賃貸事業費用	99,028	4,432	1,734	10,497	1,972
賃借料	33,576	-	-	-	-
物件管理委託費	13,216	698	252	1,513	349
公租公課	16,418	870	378	2,223	388
水道光熱費	8,351	221	192	527	175
修繕費	5,497	782	76	2,300	51
定期保守代金	16,881	532	327	2,147	468
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	3,001	823	-	928	50
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	622	46	129	393	110
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	192,737	11,458	5,202	30,841	7,824
(D) 減価償却費	93,479	3,616	1,024	5,529	950
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	99,257	7,842	4,177	25,312	6,874
(F) 資本的支出	-	-	131	2,906	-
(G) NCF = (C) - (F)	192,737	11,458	5,070	27,935	7,824

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
(A) 賃貸事業収入	9,601	16,225	22,380	20,048	11,276
賃貸料収入	9,125	16,128	21,351	19,450	10,906
その他収入	475	97	1,029	598	370
(B) 賃貸事業費用	2,217	1,932	5,683	5,056	2,660
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	353	645	588	532	511
公租公課	311	810	1,213	1,377	596
水道光熱費	149	-	399	438	204
修繕費	183	68	1,384	608	173
定期保守代金	539	-	883	914	639
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	152	-	475	496	-
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	151	5	319	264	72
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,383	14,293	16,696	14,992	8,615
(D) 減価償却費	1,162	2,481	4,671	5,019	3,420
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,221	11,812	12,024	9,973	5,194
(F) 資本的支出	216	129	-	190	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,167	14,163	16,696	14,802	8,615

（単位：千円）

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚
(A) 賃貸事業収入	19,484	31,377	22,892	14,001	8,771
賃貸料収入	18,273	27,812	20,396	13,516	8,260
その他収入	1,210	3,564	2,496	485	510
(B) 賃貸事業費用	3,616	8,415	7,019	3,752	2,892
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	506	1,002	781	491	315
公租公課	990	1,581	992	742	546
水道光熱費	184	2,217	2,037	340	259
修繕費	305	706	1,090	653	742
定期保守代金	634	1,687	1,327	613	492
保険料	53	84	86	64	56
仲介手数料及び広告費	98	395	60	299	63
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	445	391	295	197	66
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,867	22,961	15,873	10,248	5,878
(D) 減価償却費	3,552	4,968	4,931	2,354	1,607
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,314	17,993	10,941	7,894	4,271
(F) 資本的支出	-	954	304	1,205	432
(G) NCF = (C) - (F)	15,867	22,007	15,568	9,043	5,446

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
(A) 賃貸事業収入	33,660	21,174	90,336	16,479	13,554
賃貸料収入	30,414	20,245	83,301	16,014	12,271
その他収入	3,245	928	7,034	464	1,282
(B) 賃貸事業費用	7,655	4,150	28,817	3,415	3,608
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	865	945	2,321	437	359
公租公課	2,020	1,116	5,856	830	653
水道光熱費	1,810	170	895	218	1,047
修繕費	280	347	845	228	321
定期保守代金	-	781	-	1,147	472
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	55	219	645	103	280
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,222	163	11,728	130	116
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,004	17,023	61,519	13,064	9,945
(D) 減価償却費	8,984	5,604	25,153	2,782	1,394
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,020	11,418	36,366	10,282	8,551
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,004	17,023	61,519	13,064	9,945

(単位：千円)

物件番号	C-61	C-62	C-63
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鶴沼
(A) 賃貸事業収入	30,755	18,123	32,749
賃貸料収入	28,770	17,060	29,873
その他収入	1,984	1,062	2,876
(B) 賃貸事業費用	7,511	3,666	10,779
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	775	494	1,431
公租公課	1,468	829	2,319
水道光熱費	1,567	172	2,734
修繕費	1,230	415	904
定期保守代金	1,174	616	2,394
保険料	101	55	131
仲介手数料及び広告費	294	650	197
信託報酬	315	315	315
その他賃貸事業費用	585	118	351
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,243	14,456	21,969
(D) 減価償却費	2,947	2,918	6,029
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,296	11,537	15,940
(F) 資本的支出	239	518	1,317
(G) NCF = (C) - (F)	23,003	13,938	20,652

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名	プロシード 本通	プロシード 環状通東	プロシード 琴似	プロシード 元町	プロシード 元町2
(A) 賃貸事業収入	20,142	11,346	10,819	8,925	5,341
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	174	-	4	14	20
(B) 賃貸事業費用	7,947	1,826	2,055	2,403	1,736
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,594	799	978	814	523
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	5,742	454	545	1,144	786
定期保守代金	120	120	120	-	-
保険料	85	46	45	38	21
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	5	5	1	6	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,195	9,520	8,764	6,522	3,604
(D) 減価償却費	3,303	2,156	1,838	1,322	675
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,891	7,363	6,925	5,199	2,929
(F) 資本的支出	302	291	194	205	1,080
(G) NCF = (C) - (F)	11,893	9,228	8,569	6,317	2,524

（単位：千円）

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名	プロシード 箱崎宮Ⅱ	プロシード 箱崎宮Ⅰ	プロシード 太閤通	プロシード 大橋	プロシード 那珂川
(A) 賃貸事業収入	4,213	3,924	17,070	9,661	10,142
賃貸料収入	4,187	3,923	16,544	9,659	10,142
その他収入	26	1	525	1	-
(B) 賃貸事業費用	735	675	3,967	1,251	1,398
賃借料	-	-	61	-	-
物件管理委託費	-	-	767	-	-
公租公課	269	257	1,070	847	748
水道光熱費	-	-	305	-	-
修繕費	48	-	210	-	65
定期保守代金	-	-	979	-	180
保険料	12	13	61	37	37
仲介手数料及び広告費	-	-	145	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	5	5	1	1	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,478	3,249	13,102	8,410	8,743
(D) 減価償却費	812	713	4,926	1,843	1,523
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,665	2,535	8,176	6,566	7,219
(F) 資本的支出	-	-	-	224	113
(G) NCF = (C) - (F)	3,478	3,249	13,102	8,185	8,630

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	8,110	2,869	33,604	14,022	17,293
賃貸料収入	8,013	2,869	31,095	13,680	16,890
その他収入	97	-	2,509	341	403
(B) 賃貸事業費用	1,748	1,545	9,082	4,060	4,705
賃借料	-	-	100	360	-
物件管理委託費	382	129	1,522	631	798
公租公課	580	276	2,124	989	1,215
水道光熱費	77	71	577	209	206
修繕費	58	81	1,573	393	810
定期保守代金	240	404	1,469	862	1,066
保険料	26	11	121	55	39
仲介手数料及び広告費	-	141	1,190	128	169
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	30	1	29	1
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,361	1,324	24,522	9,961	12,587
(D) 減価償却費	2,511	536	8,872	3,653	4,796
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,850	788	15,649	6,308	7,791
(F) 資本的支出	-	-	1,701	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,361	1,324	22,820	9,961	12,587

（単位：千円）

物件番号	G-16	G-17	G-18	G-19	G-20
物件名	プロシード 大濠公園	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江
(A) 賃貸事業収入	14,019	45,390	21,001	11,316	71,806
賃貸料収入	13,509	43,503	20,188	10,240	68,548
その他収入	510	1,887	813	1,076	3,257
(B) 賃貸事業費用	6,475	10,351	5,134	2,997	19,463
賃借料	-	570	-	-	-
物件管理委託費	638	1,624	742	377	2,580
公租公課	877	2,800	1,442	770	4,144
水道光熱費	823	898	423	296	2,186
修繕費	1,864	1,524	801	216	1,818
定期保守代金	847	1,835	1,015	747	3,032
保険料	35	151	82	51	163
仲介手数料及び広告費	620	612	309	125	3,487
信託報酬	750	315	315	315	315
その他賃貸事業費用	20	18	1	97	1,735
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,544	35,039	15,867	8,319	52,343
(D) 減価償却費	2,729	10,376	5,787	2,624	12,429
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,814	24,663	10,080	5,695	39,913
(F) 資本的支出	1,131	-	1,447	-	162
(G) NCF = (C) - (F)	6,412	35,039	14,420	8,319	52,181

スターツプロシード投資法人（8979）平成26年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-21	G-22	G-23
物件名	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町	グループホーム たのしい家大正
(A) 賃貸事業収入	33,063	30,690	6,000
賃貸料収入	31,944	28,878	6,000
その他収入	1,119	1,812	-
(B) 賃貸事業費用	6,261	6,358	419
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	1,214	1,111	120
公租公課	1,788	1,780	-
水道光熱費	725	527	-
修繕費	453	799	-
定期保守代金	1,062	1,215	-
保険料	73	56	22
仲介手数料及び広告費	597	592	-
信託報酬	275	275	275
その他賃貸事業費用	70	1	1
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,802	24,331	5,580
(D) 減価償却費	5,567	5,283	1,573
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,234	19,048	4,007
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,802	24,331	5,580

（単位：千円）

物件番号	R-1	R-2	R-3
物件名	プロシード 松山	プロシード 水戸	プロシード 水戸2
(A) 賃貸事業収入	5,440	17,998	19,024
賃貸料収入	5,113	16,974	17,104
その他収入	327	1,023	1,919
(B) 賃貸事業費用	1,946	3,984	4,387
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	236	802	846
公租公課	300	881	1,012
水道光熱費	339	194	240
修繕費	324	373	555
定期保守代金	237	970	838
保険料	19	50	48
仲介手数料及び広告費	81	64	167
信託報酬	400	400	350
その他賃貸事業費用	6	247	328
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,494	14,014	14,636
(D) 減価償却費	889	4,802	5,304
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,604	9,211	9,332
(F) 資本的支出	-	499	464
(G) NCF = (C) - (F)	3,494	13,514	14,172

④ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

取得済資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円） (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード中河原 (東京都府中市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 9月 至 平成27年 1月	63,000	—	—
プロシード大濠公園 (福岡県福岡市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年12月 至 平成27年 3月	33,264	—	—
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 9月 至 平成26年12月	30,672	—	—
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 9月 至 平成26年11月	29,808	—	—
プロシード元町 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	4,093	—	—
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 4月	3,780	—	—
プロシード環状通東 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	3,618	—	—
プロシード琴似 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	3,337	—	—
プロシード元町2 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 3月	2,538	—	—
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	屋上防水工事	自 平成27年 1月 至 平成27年 2月	2,160	—	—

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第18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43,679千円であり、当期費用に区分された修繕費65,034千円と合わせて108,714千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額（千円） (注)
プロシードせんげん台 (埼玉県越谷市)	オートロック交換工事	自 平成26年 9月 至 平成26年10月	5,259
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	オートロック交換工事	自 平成26年 9月 至 平成26年10月	2,277
その他			36,142
合 計			43,679

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：千円)

営業期間	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日	自 平成25年 5月 1日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1日 至 平成26年 4月30日	自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日
当期首積立金残高	76,733	99,107	17,857	222,898	190,764
当期積立額	43,374	53,687	222,785	37,817	160,253
当期積立金取崩額	21,000	134,936	17,745	69,951	165,900
次期繰越額	99,107	17,857	222,898	190,764	185,117

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

平成26年10月31日（第18期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要テナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,200.13	50	48	78,523	10,290	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,674	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	698.23	9	7	22,584	4,195	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,999.77	28	27	48,114	9,199	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	41,617	16,941	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,492	2,723	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	25,404	1,698	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,096.52	20	18	22,464	3,153	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	936.00	34	33	23,268	1,875	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	798.34	26	25	22,146	3,689	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	19,452	2,398	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	648.11	30	30	17,856	1,186	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	16,992	1,556	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,080	2,189	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,888	949	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	809.53	40	36	46,488	3,561	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	507.65	26	25	26,820	2,086	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	36,636	5,243	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,507.16	27	25	36,300	4,364	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,738.88	27	26	30,441	4,207	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	1,605.12	1,471.36	24	22	25,992	4,219	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	744.81	37	34	39,564	2,893	パス・スルー
	C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,070	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,275	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,129	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,111	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,159	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
	C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	4,189	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,665	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,446	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,095	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,295	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,654	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,993	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,223	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	12,302	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	577.69	25	24	21,372	2,146	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,811.22	294	289	548,993	108,704	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	716.56	26	25	30,336	5,462	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	12,927	1,249	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,853.77	54	50	72,924	37,168	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	18,804	1,401	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	417.82	28	26	17,749	1,531	パス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
	C-48	プロシード柏エースト	1,279.93	1,279.93	44	44	43,488	3,261	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,363.20	47	46	40,452	3,272	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	605.00	24	22	20,400	1,592	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要都市	C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	36,552	3,577	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,583.14	104	101	54,792	3,135	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,168.03	77	72	39,792	3,136	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	837.90	50	49	27,444	1,618	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	662.76	29	26	15,228	1,591	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,017.07	35	33	58,457	12,906	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,065.95	38	35	37,910	5,557	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,002.81	88	86	159,732	24,668	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	719.96	35	33	30,600	2,887	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	565.80	35	33	23,850	2,366	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,510.66	66	61	52,363	5,103	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	924.00	45	44	34,776	2,966	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,885.76	25	23	56,388	20,627	パス・スルー
		小計		90,702.38	87,685.88	2,536	2,461	2,733,443	426,414
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,178	固定賃料
	G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,687	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,289	固定賃料
	G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	809	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	924	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	236	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	67	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.13	44	41	30,672	4,145	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,445	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,722	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	521.14	10	9	13,212	2,198	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	5,568	414	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,906.04	77	75	60,996	5,059	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	857.94	30	28	25,656	3,195	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,188.85	46	41	30,283	3,348	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,089.83	50	48	27,360	1,268	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,699.79	94	93	85,099	10,866	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,126.69	48	45	37,864	4,579	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	727.49	27	26	19,569	1,937	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	4,024.10	106	103	141,588	12,780	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,735.99	56	55	63,804	5,474	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,517.65	61	58	56,531	4,753	パス・スルー
	G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
	小計		30,697.67	29,875.50	934	907	769,941	76,376	—
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	695.06	654.56	17	16	9,708	1,268	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,344	4,701	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,263.67	36	33	31,164	2,670	パス・スルー
		小計		3,300.23	3,142.06	89	85	75,216	8,640
ポートフォリオ 合計			124,700.28	120,703.44	3,559	3,453	3,578,601	511,431	—

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

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」でマスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数と、「固定賃料」で信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数の合計をそれぞれ記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てて記載しています。

- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます（本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」型を採用しています。）。「固定賃料」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約にかかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、あらかじめ約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。「パス・スルー及び固定賃料」型のマスターリース契約では、「固定賃料」型のマスターリース賃料と「パス・スルー」型のマスターリース賃料の合計が、マスターリース会社から信託受託者に支払われます（本書の日付現在、（C-2）プロシード東陽町については、住居部分は「固定賃料」型、事務所部分は「パス・スルー」型のマスターリース契約の形態を採用しています。）。

(ロ) 稼働率の推移

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			平成26年 5月	平成26年 6月	平成26年 7月	平成26年 8月	平成26年 9月	平成26年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	96.3	94.5	96.3	96.3	98.2	96.3
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	78.6	78.6	78.6	78.6	78.6	68.5
	C-5	プロシード瑞江	89.4	89.4	92.9	85.6	92.7	96.3
	C-6	プロシード船橋宮本	94.8	95.0	97.4	100.0	100.0	100.0
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-8	プロシードせんげん台	90.6	90.8	100.0	97.7	93.1	90.8
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	90.0
	C-10	プロシード幕張本郷	100.0	100.0	100.0	97.2	94.2	97.2
	C-11	プロシード南行徳	90.5	90.5	94.4	94.4	95.2	95.2
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	100.0	95.5	95.5	90.9	95.5
	C-13	プロシード東川口	90.3	90.3	93.5	93.5	100.0	100.0
	C-14	プロシード船堀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	93.3	93.3	93.3	93.3	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	92.1	92.1	92.1	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	97.7	95.5	93.2	90.9
	C-18	プロシード参宮橋	92.4	92.4	100.0	100.0	100.0	96.2
	C-19	プロシード浦安	85.3	90.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-20	プロシード新小岩	88.5	91.4	95.2	95.2	92.5	92.5
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	96.3	96.3	92.6	92.6	92.6	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	91.7	91.7	91.7	91.7	95.8	91.7
	C-23	プロシード都立大学	89.5	84.2	86.8	86.8	89.5	92.1
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）						
			平成26年 5月	平成26年 6月	平成26年 7月	平成26年 8月	平成26年 9月	平成26年 10月	
首都圏 主要都市	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-40	プロシード本八幡	96.5	96.5	96.5	100.0	95.9	95.9	
	C-41	プロシード西新井	95.9	95.9	97.4	97.9	98.0	98.4	
	C-42	プロシード調布	93.1	93.1	96.6	96.6	93.7	93.7	
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-44	プロシード中河原	95.3	95.0	95.4	93.6	96.4	93.2	
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-46	プロシード千歳烏山	100.0	100.0	100.0	96.4	92.9	92.9	
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-48	プロシード柏エスト	90.2	95.3	100.0	97.8	97.5	100.0	
	C-49	プロシード柏ノール	95.9	95.9	91.9	96.0	98.0	98.0	
	C-50	プロシード行徳駅前	100.0	95.7	95.7	91.7	91.7	91.7	
	C-51	プロシード船橋本町	100.0	97.5	97.5	95.0	97.5	97.5	
	C-52	プロシード西川口	97.1	99.0	100.0	99.0	100.0	97.1	
	C-53	プロシード弘明寺	97.5	98.8	98.8	96.2	93.7	93.7	
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.0	94.0	94.0	96.0	98.0	98.0	
	C-55	プロシード相模大塚	96.1	96.1	96.1	93.3	89.4	89.4	
	C-56	プロシード篠崎2	93.4	93.4	96.7	96.7	95.3	94.5	
	C-57	プロシード柏トロワ	97.6	97.6	97.6	97.6	100.0	92.7	
	C-58	プロシード篠崎タワー	99.0	98.0	96.8	98.0	99.2	97.8	
	C-59	プロシード東武練馬	97.3	97.3	100.0	95.0	95.0	92.3	
	C-60	プロシード雪谷	94.4	97.2	100.0	100.0	100.0	94.2	
	C-61	プロシード市川南	97.4	97.4	100.0	94.1	92.7	92.4	
	C-62	プロシード市川妙典	91.1	88.9	100.0	100.0	100.0	97.8	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	94.0	94.0	97.0	94.0	94.0	94.0	
			小計	95.7	95.9	97.1	96.8	97.1	96.7
	政令 指定都市	G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		G-4	プロシード元町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
G-5		プロシード元町2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-6		プロシード箱崎宮Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-7		プロシード箱崎宮Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-8		プロシード太閤通	100.0	97.9	97.8	97.8	100.0	93.4	
G-9		プロシード大橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-10		プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			平成26年 5月	平成26年 6月	平成26年 7月	平成26年 8月	平成26年 9月	平成26年 10月
政令 指定都市	G-11	プロシード穂波町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.0
	G-12	プロシード東大畑	87.1	87.1	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	93.8	96.1	97.3	100.0	98.8	97.3
	G-14	プロシード千代田	100.0	100.0	96.7	100.0	100.0	93.0
	G-15	プロシード福岡高宮	93.7	100.0	100.0	100.0	98.1	90.6
	G-16	プロシード大濠公園	89.4	94.7	96.5	91.2	91.2	96.5
	G-17	プロシード金山	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8
	G-18	プロシード吹上	97.6	97.6	91.5	91.9	96.0	93.5
	G-19	プロシード豊田	90.8	90.8	96.8	100.0	96.7	96.7
	G-20	プロシード北堀江	91.4	89.3	89.5	93.5	97.9	97.1
	G-21	プロシード西天満	97.7	96.2	94.7	94.6	98.4	97.8
	G-22	プロシード神戸元町	95.4	95.4	93.9	95.4	96.9	95.4
	G-23	グループホームたのしい家 大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計			96.9	97.1	97.1	97.9	98.7
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	100.0	100.0	100.0	88.3	94.2	94.2
	R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	100.0
	R-3	プロシード水戸2	96.7	95.3	97.7	92.1	93.8	91.5
	小計			98.6	98.0	99.0	94.2	95.3
ポートフォリオ 合計			96.1	96.2	97.2	97.0	97.4	96.8

（注）本表には、平成26年5月から平成26年10月までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

平成26年10月31日（第18期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 （千円） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注4）	稼働率 （%） （注5）	敷金等 （千円） （注6）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	3,578,601	124,700.28	120,703.44	96.8	511,431

（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、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、あおぞら信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又はスタート信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

（注2）「年間賃料」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転賃借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てて記載しています。

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

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

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

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

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

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

（注6）「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃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。）。