

2018年4月期 決算短信 (REIT)

2018年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 スタートプロシード投資法人 上場取引所 東
 コード番号 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 スタート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 2018年7月27日 分配金支払開始予定日 2018年7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. 2018年4月期の運用、資産の状況 (2017年11月1日～2018年4月30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	%
2018年4月期	3,127	△1.5	1,398	△6.0	1,194	△7.3	1,192	△7.3
2017年10月期	3,173	6.5	1,488	15.1	1,288	13.9	1,286	13.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年4月期	4,645	2.7	1.3	38.2
2017年10月期	5,009	3.0	1.5	40.6

(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
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年4月期	4,645	1,192	0	0	100.0	2.7
2017年10月期	4,624	1,187	0	0	92.3	2.7

(注1) 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。

(注2) 2017年10月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の繰入(99百万円)の実施によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年4月期	90,384	43,522	48.2	169,494
2017年10月期	87,480	43,516	49.7	169,473

(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
2018年4月期	1,981	△5,830	1,708	3,641
2017年10月期	3,725	△158	△1,125	5,781

2. 2018年10月期の運用状況の予想 (2018年5月1日～2018年10月31日) 及び2019年4月期の運用状況の予想 (2018年11月1日～2019年4月30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
2018年10月期	3,055	△2.3	1,325	△5.3	1,116	△6.6	1,114	△6.6	4,340	0
2019年4月期	3,093	1.2	1,336	0.9	1,129	1.1	1,127	1.1	4,390	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2018年10月期) 4,340円 (2019年4月期) 4,390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) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2018年4月期	256,777口	2017年10月期	256,777口
2018年4月期	0口	2017年10月期	0口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、6ページの「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は2018年6月15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

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
3. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
4. 役員の異動	23
5. 参考情報	24
(1) 投資状況	24
(2) 投資資産	24
① 価格及び投資比率	24
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要	27
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況	42
④ 運用資産の資本的支出	54
⑤ 貸借状況の概要	55

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年1月29日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年1月29日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、2005年5月2日に出資金150百万円(750口)にて設立され、2005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)、2005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、2010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、それに伴ってJASDAQ市場に2010年8月10日に上場廃止申請を行い、2010年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

本投資法人は、資産運用会社であるスターツ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。)、マンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け住宅施設等(以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。)並びに主として賃貸住宅等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。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が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、スターツ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、発行済投資口の総口数は256,777口、総資産額は90,384百万円、出資総額は42,230百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、寒波による天候不順の影響で生鮮食料品が値上がりしたこと等によりGDPの約6割を占める個人消費が停滞したこと、輸出の牽引役であった電子部品等の電気機器が減速したこと等の影響により、景気回復に一服感がある状況も見られたものの、賃金は上昇局面にあり、輸出の減速も一時的な要因によるものであり、全体としては2012年12月から始まった緩やかな回復基調を維持しました。

本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、首都圏、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏において、その他の地域からの人口流入の継続や単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が継続し、高い稼働率を維持し、その賃料水準についても、緩やかな上昇が続いています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなか、J-REITをはじめ国内外の投資家に引き続き旺盛な投資意欲が見られたものの、良質な物件の供給は限定的であることから、物件の取得競争は依然として過熱状態が継続し、売買価格は高止まりした状態が続いています。

(ハ) 運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため2017年12月8日に(G-6)プロシード箱崎宮Ⅱ以下3物件を譲渡(譲渡価格396百万円)し、2017年11月1日に(C-77)プロシード錦糸町、2017年12月15日に(C-78)プロシードK2以下4物件の合計5物件を取得(取得価格5,422百万円)しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計額は85,577百万円、総賃貸可能面積は193,583.85㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金收受等の収入の増加を図るとともに、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、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を行うとともに、迅速な原状回復工事による空室の商品化を図ることによって、稼働率の安定化に取り組みました。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95%を超える安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は95.9%となりました。

(二) 資金調達の概要

当期は、2017年11月24日に返済期限の到来した総額4,000百万円の返済に充当するために、長期借入金4,000百万円（変動金利、借入期間6年）の借入を行い、2017年12月15日に新たな特定資産（プロシードK2以下4物件、取得価格3,282百万円）の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、長期借入金2,900百万円（変動金利、借入期間4年5ヶ月）の借入を行いました。これらの結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は6,200百万円、長期借入金は39,446百万円、期末有利子負債残高は45,646百万円、期末総資産有利子負債比率は50.5%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A- (安定的)

(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3,127百万円、営業利益1,398百万円、経常利益1,194百万円、当期純利益1,192百万円を計上しました。

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、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4,645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、海外経済の回復基調を背景とする輸出の増加や企業収益の増加を背景に、人手不足対応のための省力化投資や研究開発投資等の設備投資の増加が見込まれ、また、個人消費についても賃金の上昇や良好な雇用環境を映して底堅く推移するものと予測されることから、緩やかな回復基調が続く見通しです。一方で、景気が下振れするリスク要因として、米国のトランプ政権がもたらす貿易摩擦、中東情勢の不安定化に伴う原油価格の上昇等が考えられ、日本経済の先行きを占う上での外的リスクとして留意していく必要があると考えています。

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、引き続き旺盛な投資需要が見込まれる一方、供給面では品薄状態に変化はなく、また金融環境の急激な変動は見込みにくいことから、良質物件の取得環境は引き続き厳しいものと見込まれ、売買価格は高止まりの状態推移していくものと思われます。

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。また、スタートグループの開発物件の取得に加え、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的向上を目指します。なお、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資産の譲渡も引き続き並行して検討していきます。

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、調達コストの低減、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
該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

2018年5月25日付にて以下の特定資産（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 (注1)	取得価格 (千円) (注2)
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	スタートデベロップメント株式会社	800,000

(注1) 取引に関しては、本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て決定しています。

(注2) 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（借換）

本投資法人は、タームローンX（借入金残高2,500百万円）の返済及び上記A.の資産の取得にかかる資金の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Lの借入を行いました。なお、今回の借入においては、調達先の多様化を進めるため、新たな借入先として株式会社京都銀行の参加を得ています。

タームローン2L	
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社京都銀行 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 株式会社香川銀行
借入金額	2,900百万円
借入日	2018年5月25日
元本返済期日	2024年5月24日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.70%）
利払期日	2018年5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）及び元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

（ハ）運用状況の見通し

2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）及び2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況については、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、後記「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	2018年10月期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	2019年4月期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業収益	3,055百万円	3,093百万円
営業利益	1,325百万円	1,336百万円
経常利益	1,116百万円	1,129百万円
当期純利益	1,114百万円	1,127百万円
1口当たり分配金	4,340円	4,390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譲渡、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。

2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2018年10月期:2018年 5月1日～2018年10月31日 (184日) 2019年 4月期:2018年11月1日～2019年 4月30日 (181日)
運用資産	・本投資法人が第25期末（2018年4月30日）に保有している取得済資産（以下「取得済資産」といいます。）に、2018年5月25日付プロシード市川妙典Ⅱの取得（以下「本件取得」といいます。）を反映して、本日現在保有している107物件の資産を前提として2019年4月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）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、本件取得による資産については、前所有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基に費用の変動要素を反映して、それぞれ算出しています。 ・管理業務費は2018年10月期に194百万円、2019年4月期に194百万円を見込んでいます。 ・修繕費については、当該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、2018年10月期に83百万円、2019年4月期に93百万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、2018年10月期に180百万円、2019年4月期に181百万円を見込んでいます。なお、本件取得による資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するため、取得時には費用計上されません。 ・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、2018年10月期に616百万円、2019年4月期に616百万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、2018年10月期に418百万円、2019年4月期に417百万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2018年10月期に158百万円、2019年4月期に156百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として2018年10月期に46百万円、2019年4月期に47百万円を見込んでいます。 ・投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、2018年10月期に4百万円、2019年4月期に4百万円を見込んでいます。
借入金	・本日現在の借入金残高46,046百万円のうち、2019年4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おり、2019年4月期末まで借入金残高46,046百万円は増減ありません。
発行済投資口の総口数	・本日現在の発行済投資口の総口数256,777口を前提としており、その後、2019年4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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,868,635	1,713,559
信託現金及び信託預金	1,913,186	1,927,684
営業未収入金	28,323	29,426
前払費用	100,655	95,170
繰延税金資産	80	84
未収消費税等	-	47,561
その他	1,806	1,108
流動資産合計	5,912,688	3,814,595
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,568,037	43,765,198
減価償却累計額	△6,609,210	△7,108,960
信託建物（純額）	34,958,827	36,656,238
信託構築物	1,188,743	1,216,160
減価償却累計額	△544,065	△580,195
信託構築物（純額）	644,678	635,964
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△2,845	△3,149
信託機械及び装置（純額）	2,531	2,226
信託工具、器具及び備品	300,626	317,657
減価償却累計額	△156,925	△164,975
信託工具、器具及び備品（純額）	143,701	152,682
信託土地	45,096,455	48,400,499
有形固定資産合計	80,846,193	85,847,610
無形固定資産		
ソフトウェア	3,960	3,366
無形固定資産合計	3,960	3,366
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	530,943	530,943
長期前払費用	148,366	152,564
その他	11,751	12,387
投資その他の資産合計	701,061	705,895
固定資産合計	81,551,215	86,556,872
繰延資産		
投資口交付費	16,972	12,729
繰延資産合計	16,972	12,729
資産合計	87,480,876	90,384,197

(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	6,200,000
営業未払金	137,740	159,634
未払金	214,242	202,510
未払費用	810	3,462
未払法人税等	1,954	2,007
未払消費税等	58,220	9,703
前受金	1,987	2,702
その他	419	157
流動負債合計	6,915,376	6,580,178
固定負債		
長期借入金	36,246,000	39,446,000
信託預り敷金及び保証金	675,045	707,011
資産除去債務	127,586	128,638
固定負債合計	37,048,631	40,281,650
負債合計	43,964,007	46,861,829
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	-	99,000
任意積立金合計	-	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,286,411	1,192,910
剰余金合計	1,286,411	1,291,910
投資主資本合計	43,516,868	43,522,367
純資産合計	※ 43,516,868	※ 43,522,367
負債純資産合計	87,480,876	90,384,197

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,953,501	※1 3,053,129
不動産等売却益	※2 220,399	※2 73,921
営業収益合計	3,173,900	3,127,051
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,275,672	※1 1,328,909
資産運用報酬	258,716	265,187
資産保管手数料	8,407	8,465
一般事務委託手数料	26,772	28,552
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	114,683	96,121
営業費用合計	1,685,451	1,728,436
営業利益	1,488,449	1,398,614
営業外収益		
受取利息	16	18
受取保険金	3,959	1,562
未払分配金戻入	978	1,611
その他	46	-
営業外収益合計	5,000	3,192
営業外費用		
支払利息	148,397	153,941
投資口交付費償却	7,427	4,243
融資関連費用	48,773	48,329
その他	540	450
営業外費用合計	205,139	206,964
経常利益	1,288,310	1,194,843
税引前当期純利益	1,288,310	1,194,843
法人税、住民税及び事業税	1,956	2,010
法人税等調整額	△1	△3
法人税等合計	1,955	2,006
当期純利益	1,286,354	1,192,836
前期繰越利益	56	74
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,286,411	1,192,910

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年5月1日 至 2017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	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562
当期変動額					
剰余金の配当		△1,129,048	△1,129,048	△1,129,048	△1,129,048
当期純利益		1,286,354	1,286,354	1,286,354	1,286,354
当期変動額合計	-	157,305	157,305	157,305	157,305
当期末残高	42,230,457	1,286,411	1,286,411	43,516,868	43,516,868

当期(自 2017年11月1日 至 2018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		
		任意積立金	当期末処分利益 又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計			
圧縮積立金	任意積立金 合計						
当期首残高	42,230,457	-	-	1,286,411	1,286,411	43,516,868	43,516,868
当期変動額							
圧縮積立金の積立		99,000	99,000	△99,000	-	-	-
剰余金の配当				△1,187,336	△1,187,336	△1,187,336	△1,187,336
当期純利益				1,192,836	1,192,836	1,192,836	1,192,836
当期変動額合計	-	99,000	99,000	△93,500	5,499	5,499	5,499
当期末残高	42,230,457	99,000	99,000	1,192,910	1,291,910	43,522,367	43,522,367

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,286,411,241円	1,192,910,475円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,187,336,848円 (4,624円)	1,192,729,165円 (4,645円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	99,000,000円	-
IV 次期繰越利益	74,393円	181,310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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除した残額について発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,187,336,848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の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,192,729,165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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,288,310	1,194,843
減価償却費	596,599	609,134
投資口交付費償却	7,427	4,243
受取利息	△16	△18
支払利息	148,397	153,941
営業未収入金の増減額(△は増加)	5,252	△1,102
前払費用の増減額(△は増加)	475	5,485
未収消費税等の増減額(△は増加)	88,180	△47,561
未払消費税等の増減額(△は減少)	58,220	△48,517
営業未払金の増減額(△は減少)	△38,897	△32,407
未払金の増減額(△は減少)	7,612	△5,674
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,511	△4,197
信託有形固定資産の売却による減少額	1,698,622	306,096
その他	61	590
小計	3,877,758	2,134,853
利息の受取額	16	18
利息の支払額	△150,130	△151,289
法人税等の支払額	△1,941	△1,957
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,725,701	1,981,625
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	△125,839	△5,861,751
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,516	81,436
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△70,567	△49,469
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△660	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△158,550	△5,830,420
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,190,000	6,900,000
長期借入金の返済による支出	△4,190,277	△4,000,000
分配金の支払額	△1,125,580	△1,191,782
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,125,858	1,708,217
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,441,292	△2,140,577
現金及び現金同等物の期首残高	3,340,529	5,781,821
現金及び現金同等物の期末残高	※ 5,781,821	※ 3,641,243

(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>3～64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無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～64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	3～64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>投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②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>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
<p>5. 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>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>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</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 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、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)

※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 (2017年10月31日)	当 期 (2018年4月30日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,573,886	2,650,689
共益費	169,287	179,868
駐車場収入	83,719	86,041
付帯収入	1,819	1,776
その他賃貸事業収入	124,787	134,754
不動産賃貸事業収益合計	2,953,501	3,053,129
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	181,405	191,133
修繕費	84,125	98,246
公租公課	174,322	171,197
信託報酬	39,025	35,333
水道光熱費	51,480	56,729
損害保険料	10,050	10,368
減価償却費	596,005	608,540
その他賃貸事業費用	139,256	157,361
不動産賃貸事業費用合計	1,275,672	1,328,909
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,677,829	1,724,220

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

(単位:千円)

プロシード本通

不動産等売却収入	533,796
不動産等売却原価	394,768
その他売却費用	3,171
不動産等売却益	135,856

プロシード環状通東

不動産等売却収入	303,399
不動産等売却原価	232,079
その他売却費用	1,902
不動産等売却益	69,417

プロシード琴似	
不動産等売却収入	275,492
不動産等売却原価	209,116
その他売却費用	1,748
不動産等売却益	<u>64,627</u>

プロシード大橋	
不動産等売却収入	256,423
不動産等売却原価	213,913
その他売却費用	1,644
不動産等売却益	<u>40,866</u>

プロシード東大畑	
不動産等売却収入	53,216
不動産等売却原価	58,033
その他売却費用	1,675
不動産等売却損	<u>6,492</u>

プロシード大濠公園	
不動産等売却収入	420,301
不動産等売却原価	488,189
その他売却費用	17,767
不動産等売却損	<u>85,655</u>

プロシード松山	
不動産等売却収入	106,954
不動産等売却原価	102,523
その他売却費用	2,652
不動産等売却益	<u>1,778</u>

当期（自 2017年11月1日 至 2018年 4月30日）

（単位：千円）

プロシード箱崎宮Ⅱ	
不動産等売却収入	91,535
不動産等売却原価	79,323
その他売却費用	3,950
不動産等売却益	<u>8,261</u>

プロシード箱崎宮Ⅰ	
不動産等売却収入	83,533
不動産等売却原価	76,655
その他売却費用	3,503
不動産等売却益	<u>3,374</u>

プロシード那珂川	
不動産等売却収入	221,956
不動産等売却原価	150,117
その他売却費用	9,553
不動産等売却益	<u>62,285</u>

(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の総口数

	前 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	256,777口	256,777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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
現金及び預金	3,868,635	1,713,559
信託現金及び信託預金	1,913,186	1,927,684
現金及び現金同等物	5,781,821	3,641,243

(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 (2017年10月31日)	当 期 (2018年4月30日)
1年内	86,256	86,256
1年超	3,412,021	3,368,892
合計	3,498,277	3,455,149

(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。

(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

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

また、借入金は、現状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、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

2017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)	3,868,635	3,868,635	-
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,913,186	1,913,186	-
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,943	343,921	△ 187,022
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	6,500,000	6,494,617	△ 5,382
(5) 長期借入金 (注4)	36,246,000	36,251,866	5,866
(6) デリバティブ取引	-	-	-

2018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)	1,713,559	1,713,559	-
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,927,684	1,927,684	-
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,943	370,307	△ 160,635
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	6,200,000	6,183,264	△ 16,735
(5) 長期借入金 (注4)	39,446,000	39,449,110	3,110
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(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) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 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。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	675,045	707,011

※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受託者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（2017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	3,868,635	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,913,186	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	104	-	-	530,839

金銭債権の決算日(2018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	1,713,559	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,927,684	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	104	-	-	530,839

(注4)借入金の決算日(2017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
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,149,000	6,820,000	8,020,000	7,193,500	7,063,500

借入金の決算日(2018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
1年内返済予定の長期借入金	6,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,949,000	8,020,000	8,640,000	9,963,500	6,873,500

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017年10月31日)

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,400,000	9,900,000	(注)	-

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期(2018年4月30日)

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,400,000	6,200,000	(注)	-

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金の時価に含めて記載しています。

(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 (2017年10月31日)	当 期 (2018年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	80	84
資産除去債務	41,503	41,614
繰延税金資産小計	41,584	41,699
評価性引当額	△ 41,503	△ 41,614
繰延税金資産合計	80	84
繰延税金資産の純額	80	84

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 (2017年10月31日)	当 期 (2018年4月30日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 29.25	△ 31.68
評価性引当額の増減	0.03	0.01
圧縮積立金繰入額	△ 2.44	-
その他	0.07	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15	0.17

(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

2013年5月1日付で取得した（C-58）プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等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（52～62年）と見積り、割引率は1.624～1.672%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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
期首残高	126,543	127,586
時の経過による調整額	1,043	1,052
期末残高	127,586	128,638

(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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017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	スタートアメンティーズ株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	運用資産の譲渡先	信託受益権の譲渡(注2)	1,367,000	-	-
						不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	78,309	営業未払金	89,613
							修繕工事費	163,475		
							保守点検費	103,095		
							広告宣伝費	56,913		
							更新手数料	18,436		
賃料収入等(注3)	332,010	信託預り敷金及び保証金(注3)	86,376							
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)	269,714	未払金	160,490
						機関運営事務報酬の支払	350	未払金	378	

(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) 利害関係人等への信託受益権の譲渡については、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上で譲渡価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(280,702千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,671,417千円)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(51,307千円)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(61,563千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(613,481千円)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(24,813千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注4) 資産運用報酬には、物件譲渡に係る譲渡報酬10,997千円が含まれています。

当期(自 2017年11月1日 至 2018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	82,184	営業未払金	159,634
							修繕工事費	218,054		
							保守点検費	108,949		
							広告宣伝費	70,340		
							更新手数料	20,719		
賃料収入等(注2)	338,288	信託預り敷金及び保証金(注2)	84,289							
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3)	297,389	未払金	161,801
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	378
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	東京都中央区	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4)	5,422,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(287,028千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,691,275千円)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(51,260千円)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(59,715千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(647,296千円)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(24,574千円)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) 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29,821千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬2,381千円が含まれています。

(注4) 利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	83,061,512	80,846,193
期中増減額（注2）	△ 2,215,318	5,001,416
期末残高	80,846,193	85,847,610
期末時価（注3）	88,944,500	94,681,000

（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、資本的支出（79,349千円）であり、主な減少理由は、（G-1）プロシード本通以下7物件の譲渡（1,698,622千円）、減価償却費（596,005千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-77）プロシード錦糸町以下5物件の取得（5,796,245千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（608,540千円）及び（G-6）プロシード箱崎宮Ⅱ以下3物件の譲渡（306,096千円）によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
1口当たり純資産額	169,473円	169,494円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	5,009円	4,645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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
当期純利益（千円）	1,286,354	1,192,836
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）	1,286,354	1,192,836
期中平均投資口数（口）	256,777	256,777

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

有価証券、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) 発行済投資口の総口数の増減

当期までにおける発行済投資口の総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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年 5月 2日	私 募 設 立	750	750	150,000	150,000	(注1)
2005年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000	4,254,000	(注2)
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130	4,259,130	(注3)
2006年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537	6,746,667	(注4)
2006年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262	6,930,929	(注5)
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230	11,400,159	(注6)
2006年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900	11,574,059	(注7)
2007年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856	18,710,915	(注8)
2013年 5月 1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607,534	25,318,449	(注9)
2014年11月 4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777,574	30,096,023	(注10)
2016年11月21日	公 募 増 資	83,000	256,777	12,134,434	42,230,457	(注11)

(注1) 本投資法人は、2005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(2009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。

(注10) 1口当たり発行価格171,882円(発行価額(引受価額)165,888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11) 1口当たり発行価格151,320円(発行価額(引受価額)146,198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24期 (2017年10月31日現在)		第25期 (2018年4月30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	56,725,013	64.8	60,528,720	67.0
		政令指定都市	22,613,248	25.8	23,829,015	26.4
		地方主要都市	1,507,932	1.7	1,489,875	1.6
小計			80,846,193	92.4	85,847,610	95.0
預金・その他の資産			6,634,682	7.6	4,536,586	5.0
資産総額計			87,480,876	100.0	90,384,197	100.0

	第24期 (2017年10月31日現在)		第25期 (2018年4月30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)	43,964,007	50.3	46,861,829	51.8
純資産総額(注3)	43,516,868	49.7	43,522,367	48.2

(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

① 価格及び投資比率

2018年4月30日(第25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価格等は、以下のとおりです。

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	1.3	1,020,548	1,320,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.8	593,920	849,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	619,977	797,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	632,333	586,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	632,845	743,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	458,507	556,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.4	332,953	296,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.3	266,432	311,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	344,725	332,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	279,309	312,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	301,597	323,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	223,168	247,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.2	194,446	197,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	238,943	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	173,458	225,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	94,027	106,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	889,803	945,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	485,809	475,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	475,271	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	492,353	553,000

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	0.4	404,794	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.4	357,730	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	0.9	752,398	773,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	725,355	800,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	307,013	443,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	458,739	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	440,064	486,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	426,299	549,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.8	1,440,897	1,680,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7	685,366	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	352,752	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	256,837	264,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.9	795,660	871,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	312,059	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	323,853	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	1,000,554	952,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	568,553	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	264,652	191,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.7	672,929	609,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.4	263,990	333,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	6.0	3,569,179	6,860,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	416,642	554,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	180,235	181,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.3	1,234,362	1,330,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	293,113	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	332,289	333,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6	536,723	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.9	691,891	685,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	642,393	595,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	287,948	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	507,453	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.0	979,134	825,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	583,614	626,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	373,266	389,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	237,671	222,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.1	833,723	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.6	495,530	641,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8	1,482,520	2,170,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	419,475	537,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	368,832	392,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	713,516	923,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	514,343	608,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.9	792,471	884,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7	1,527,965	1,680,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.1	1,003,733	1,160,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0	851,444	890,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.0	957,559	973,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9	819,479	876,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.9	2,598,868	2,490,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.0	2,668,145	2,580,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.1	958,746	944,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.3	1,140,569	1,110,000

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)		
	C-73	プロシードC O-Z 東館	1,830,000	2.1	1,984,970	1,950,000
	C-74	プロシードC O-Z 西館	971,000	1.1	1,062,242	1,030,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.1	4,529,388	4,350,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	271,944	404,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.5	2,264,829	2,150,000
	C-78	プロシードK 2	1,170,000	1.4	1,246,011	1,220,000
	C-79	プロシードK 3 アネックス	283,000	0.3	306,584	306,000
	C-80	プロシードK 5	269,000	0.3	288,963	271,000
		小計	60,605,700	70.8	60,528,720	67,261,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	319,155	457,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	234,667	237,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.9	674,110	938,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.4	264,760	376,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.5	411,937	490,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2	985,298	1,330,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	484,387	642,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.3	214,482	284,000
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.2	1,937,732	2,440,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.0	892,511	1,130,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9	800,724	951,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	163,955	182,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.4	2,107,144	2,220,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.5	2,210,528	2,220,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5	2,269,037	2,190,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.3	1,121,326	1,070,000
	G-28	プロシード西長堀	942,000	1.1	984,010	934,000
	G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.4	2,124,603	2,040,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	2.0	1,747,262	1,680,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6	577,127	547,000
G-32	プロシード大須	831,000	1.0	882,167	860,000	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.8	756,875	761,000	
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8	1,665,206	1,620,000	
		小計	23,395,100	27.3	23,829,015	25,599,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	323,365	472,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5	365,347	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	801,161	824,000
		小計	1,576,200	1.8	1,489,875	1,821,000
		ポートフォリオ 合計	85,577,000	100.0	85,847,610	94,681,000

(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、2018年4月30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、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2018年4月30日(第25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にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

(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(m ²)	建物(m ²)			
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	1997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	2003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	2003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	1990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	1991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	1991年6月24日	33(1)
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	1993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	1991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	1988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	1989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	1990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	1989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	1993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	1991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	1994年3月10日	15(7)
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	1991年4月3日	12(3)
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	2005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	2005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	1992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	1991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	1997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	1997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	2006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	2006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	2006年7月7日	19(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-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	2003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	2004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	2003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	2006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	1992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	1994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	1991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	1990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	1989年 10月2日	20(0)
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	1991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	1992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	1989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	1991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	1988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	2004年 1月9日	25(1)
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)	2007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	2007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	1991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)	1989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	1991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	1988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	1988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	2007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	2007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	2007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	2006年 7月19日	40(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(m ²)	建物(m ²)			
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	1989年 2月10日	104(1)
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	1988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	1991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	1991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	2008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	2009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	2008年 3月17日	88(30)
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	2007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	1991年 10月7日	35(0)
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	1997年 2月10日	66(17)
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	2003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	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注11)	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 (注12)	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注13)	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 (注13)	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F ・B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶉の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	1997年 3月10日	111(121)
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	1998年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) (注14)

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-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	所有権	所有権	544.16	2,770.59	SRC/9F	2005年 7月1日	64(11)
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年 2月10日	59(22)
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年 3月2日	24(25)
C-80	プロシードK5	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年 2月13日	16(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	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
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	2007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	2007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	2007年 3月12日	46(10)
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	2008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	2008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	2008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	2007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	2007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	2007年 12月21日	61(6)
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	2007年 2月28日	1(0) (注15)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年 5月28日	81(24)
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	267.73	1,893.87	RC/14F	2008年 2月15日	52(5)
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市都島区	所有権	所有権	1,152.52	3,682.60	RC/13F	2008年 1月16日	120(30)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)

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(m ²)	建物(m ²)			
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	2007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	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
合計					91,400.76	222,072.95	-	-	5,208 (1,372)

(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((C-65)プロシードTX流山セントラルパークの「面積」については仮換地証明書)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) (C-64)プロシード日本橋堀留町の建物の面積は、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12) (C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地の面積は、敷地全体の面積であり、転定期借地権の準共有持分の割合は、100,000,000分の73,964,088です。

(注13) (C-67)プロシード西葛西については、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14) (C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2018年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居者数は26人です。以下同じです。

(注15) (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、2018年4月30日現在の本物件の入居者数は17人です。以下同じです。

(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、J L L 森井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、2018年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。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、J L L 森井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。

2018年4月30日（第25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	1,320,000	958,000	1,340,000	5.1	1,320,000	4.9	5.3
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	849,000	464,000	868,000	4.7	849,000	4.5	4.9
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	797,000	470,000	805,000	4.6	797,000	4.4	4.8
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	586,000	526,000	574,000	4.4	586,000	4.2	4.6
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	743,000	642,000	748,000	4.8	743,000	4.6	5.0
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	556,000	364,000	546,000	5.5	556,000	5.3	5.7
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	296,000	328,000	294,000	5.3	296,000	5.1	5.5
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	311,000	206,000	301,000	6.3	311,000	6.1	6.5
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	332,000	278,000	335,000	5.3	332,000	5.1	5.5
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	312,000	225,000	313,000	5.6	312,000	5.4	5.8
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	323,000	236,000	322,000	5.2	323,000	5.0	5.4
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	247,000	298,000	245,000	5.9	247,000	5.6	6.0
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	197,000	247,000	198,000	5.9	197,000	5.6	6.0
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	247,000	194,000	250,000	4.9	246,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	225,000	247,000	225,000	5.0	225,000	4.8	5.1
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	106,000	114,000	108,000	6.3	106,000	6.1	6.5
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	945,000	533,000	954,000	4.4	945,000	4.2	4.6
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	475,000	427,000	478,000	4.5	475,000	4.3	4.7
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	500,000	454,000	6.0	456,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (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	553,000	459,000	556,000	5.2	552,000	4.9	5.3
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	386,000	639,000	394,000	6.1	384,000	5.8	6.2
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	348,000	597,000	353,000	6.1	346,000	5.8	6.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	773,000	443,000	788,000	4.3	773,000	4.1	4.5
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	800,000	615,000	801,000	4.5	800,000	4.3	4.7
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	443,000	245,000	447,000	4.5	443,000	4.3	4.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	466,000	329,000	472,000	4.2	465,000	3.9	4.3
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	486,000	419,000	490,000	4.4	484,000	4.2	4.5
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	549,000	291,000	559,000	4.5	549,000	4.3	4.7
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,680,000	998,000	1,690,000	4.1	1,670,000	3.9	4.2
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	700,000	452,000	705,000	4.5	698,000	4.2	4.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	346,000	260,000	348,000	5.0	345,000	4.7	5.1
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	264,000	130,000	243,000	4.8	264,000	4.6	5.0
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	871,000	454,000	742,000	4.5	868,000	4.2	4.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	251,000	152,000	251,000	4.7	251,000	4.4	4.8
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	267,000	202,000	270,000	5.0	267,000	4.7	5.1
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	952,000	703,000	962,000	4.7	948,000	4.4	4.8
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	558,000	344,000	562,000	5.0	557,000	4.7	5.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	191,000	187,000	192,000	5.5	191,000	5.2	5.6
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	609,000	350,000	629,000	4.9	600,000	4.6	5.0
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	333,000	215,000	335,000	4.8	333,000	4.6	5.0
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,860,000	6,030,000	6,960,000 (注4)	4.7 (注4)	6,860,000	4.5	4.9
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	469,000	564,000	4.5	554,000	4.3	4.7
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	181,000	150,000	181,000	5.0	181,000	4.8	5.1
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,330,000	1,040,000	1,340,000	4.8	1,330,000	4.6	4.9
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	282,000	237,000	281,000	4.9	282,000	4.6	5.0

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	333,000	226,000	334,000	4.5	332,000	4.3	4.6
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	403,000	566,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	685,000	325,000	695,000	4.8	674,000	4.6	5.0
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	595,000	289,000	604,000	4.8	586,000	4.6	5.0
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	372,000	351,000	375,000	4.6	371,000	4.3	4.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	598,000	289,000	602,000	4.8	596,000	4.5	4.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	825,000	433,000	827,000	5.0	824,000	4.8	5.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	626,000	468,000	627,000	5.0	626,000	4.8	5.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	389,000	281,000	388,000	5.2	390,000	5.0	5.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	222,000	225,000	221,000	5.3	222,000	5.1	5.4
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,140,000	856,000	1,150,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	JLL森井鑑定 株式会社	641,000	326,000	650,000	4.7	631,000	4.5	4.9
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,170,000	1,350,000	2,220,000	4.6	2,170,000	4.4	5.0
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	537,000	367,000	539,000	4.4	536,000	4.2	4.5
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	392,000	334,000	396,000	4.7	390,000	4.5	4.8
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	923,000	853,000	928,000	4.7	921,000	4.5	4.8
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	608,000	383,000	613,000	4.7	606,000	4.5	4.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	884,000	737,000	887,000	5.0	882,000	4.8	5.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,680,000	1,050,000	1,700,000	4.0	1,680,000	3.8	4.2
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,160,000	868,000	1,170,000	5.3	1,160,000	5.1	5.5
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	890,000	564,000	891,000	5.0	890,000	4.8	5.2
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	973,000	1,520,000	932,000	5.0	973,000	4.8	5.2
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	876,000	814,000	883,000	4.4	876,000	4.2	4.6
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,490,000	1,490,000	2,600,000	4.1	2,490,000	3.9	4.3
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,580,000	1,560,000	2,740,000	4.1	2,580,000	3.9	4.3
C-71	プロシード鶉の木	株式会社 中央不動産鑑定所	944,000	803,000	946,000	4.5	944,000	4.3	4.7

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-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,110,000	1,490,000	1,110,000	4.8	1,110,000	4.6	5.0
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,950,000	1,520,000	1,970,000	5.2	1,950,000	5.0	5.4
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,030,000	837,000	1,020,000	5.2	1,030,000	5.0	5.4
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,350,000	2,510,000	4,530,000	4.6	4,350,000	4.4	4.8
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社 中央不動産鑑定所	404,000	546,000	413,000	4.6	404,000	4.5	4.8
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,150,000	1,130,000	2,230,000	4.1	2,150,000	3.9	4.3
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,220,000	986,000	1,230,000	4.9	1,200,000	4.7	5.1
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	306,000	294,000	310,000	5.1	301,000	4.9	5.3
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	271,000	167,000	274,000	4.9	267,000	4.7	5.1
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	457,000	340,000	457,000	5.1	457,000	4.9	5.3
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	237,000	236,000	237,000	4.9	237,000	4.7	5.1
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	938,000	704,000	939,000	5.0	938,000	4.8	5.2
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	376,000	331,000	379,000	5.0	376,000	4.8	5.2
G-15	プロシード福岡高宮	JLL森井鑑定 株式会社	490,000	270,000	494,000	5.1	486,000	4.8	5.3
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,330,000	809,000	1,340,000	4.8	1,330,000	4.6	5.0
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	642,000	536,000	649,000	4.8	642,000	4.6	5.0
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	284,000	308,000	282,000	5.4	284,000	5.2	5.6
G-20	プロシード北堀江	JLL森井鑑定 株式会社	2,440,000	1,220,000	2,480,000	4.4	2,400,000	4.2	4.6
G-21	プロシード西天満	JLL森井鑑定 株式会社	1,130,000	581,000	1,140,000	4.4	1,110,000	4.2	4.6
G-22	プロシード神戸元町	JLL森井鑑定 株式会社	951,000	540,000	965,000	4.7	937,000	4.5	4.9
G-23	グループホーム たのしい家 大正	JLL森井鑑定 株式会社	182,000	113,000	184,000	5.9	180,000	5.7 (注5)	6.1
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,220,000	2,020,000	2,230,000	4.7	2,220,000	4.5	4.9
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,220,000	1,740,000	2,210,000	4.8	2,220,000	4.6	5.0
G-26	プロシード弁天町	JLL森井鑑定 株式会社	2,190,000	883,000	2,220,000	4.6	2,160,000	4.4	4.8
G-27	プロシード長居公園通	JLL森井鑑定 株式会社	1,070,000	524,000	1,090,000	4.7	1,050,000	4.5	4.9

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-28	プロシード西長堀	JLL森井鑑定株式会社	934,000	465,000	952,000	4.4	915,000	4.2	4.6
G-29	プロシード京橋	JLL森井鑑定株式会社	2,040,000	816,000	2,080,000	4.5	2,000,000	4.3	4.7
G-30	プロシード兵庫駅前通	JLL森井鑑定株式会社	1,680,000	706,000	1,700,000	4.7	1,650,000	4.5	4.9
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	547,000	396,000	558,000	5.0	547,000	4.8	5.2
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	860,000	781,000	844,000	4.8	860,000	4.6	5.0
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	761,000	558,000	777,000	5.2	761,000	5.0	5.4
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,620,000	1,410,000	1,610,000	5.1	1,620,000	4.9	5.3
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	472,000	327,000	471,000	5.4	472,000	5.2	5.5
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	525,000	389,000	526,000	5.4	524,000	5.2	5.5
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	824,000	806,000	806,000	5.3	824,000	5.1	5.5
合計			94,681,000	68,121,000	95,664,000	-	94,350,000	-	-

(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。以下同じです。)による収益価格及び直接還元法(若しくは有期還元法。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。以下同じです。)による収益価格等による検証を行って決定された価格です。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、当該物件の個性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株式会社インターリスク総研、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本建築検査協会株式会社、SOMPOリスクアマネジメント株式会社及びデロイトトーマツPRS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	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	28,491	5.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	23,010	8.6
C-3	プロシード葛西	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	23,640	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	2017年4月	-	-	21,025	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	2014年10月	-	-	16,684	7.0
C-6	プロシード船橋官本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	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	2013年10月	-	-	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	8,811	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	7,864	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	22,110	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	2013年10月	-	-	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	2014年10月	-	-	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	2013年10月	-	-	19,676	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	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	2013年10月	-	-	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	2013年10月	-	-	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	2013年10月	-	-	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	2013年10月	-	-	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	2013年10月	-	-	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	2013年10月	-	-	23,690	6.9

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4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-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	2013年10月	-	-	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	2014年3月	-	-	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	2014年3月	-	-	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社インターリスク総研	2015年3月2日	-	-	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社インターリスク総研	2015年10月29日	-	-	31,050	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	2014年3月	-	-	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	株式会社インターリスク総研	2015年10月29日	-	-	52,630	8.7
C-30	プロシード中野新橋	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	24,165	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	16,120	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	2014年3月	-	-	8,291	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	22,320	10.0
C-34	プロシード高円寺南	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	8,488	11.7
C-35	プロシード蓮根	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,895	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	2015年4月3日	-	-	28,750	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	22,338	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	10,390	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	2015年4月3日	-	-	30,130	11.7
C-40	プロシード本八幡	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,997	4.4
C-41	プロシード西新井(注6)	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	99,552	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	10,990	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,626	6.6
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	12,980	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,987	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	16,367	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	2017年4月	-	-	15,933	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	2017年4月	-	-	14,858	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,592	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	2017年4月	-	-	10,196	5.7

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-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	37,785	5.5
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,226	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,800	12.9
C-56	プロシード篠崎2	株式会社インターリスク総研	2015年10月29日	-	-	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	株式会社インターリスク総研	2015年10月29日	-	-	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	52,259	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	7,122	7.7
C-60	プロシード雪谷	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	14,074	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	30,662	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,480	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2013年3月	-	-	38,751	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	-	-	2,800	7.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	-	-	11,850	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	-	-	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西(注7)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(A) 2014年9月 (B) 2014年8月	-	-	39,940	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年3月	-	-	59,104	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	21,872	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	23,400	4.5
C-71	プロシード鶉の木	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	5,119	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスケアマネジメン ト株式会社	2016年5月31日	-	-	21,140	6.4
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	81,874	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年3月	-	-	10,183	6.6
C-77	プロシード錦糸町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年9月	-	-	43,851	6.1
C-78	プロシードK2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4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-79	プロシードK3 アネックス	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	22,879	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	12,527	6.3
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	2013年10月	-	-	9,152	11.3
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	2013年10月	-	-	4,908	10.5
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	20,470	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	2017年4月25日	-	-	11,660	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	2017年4月25日	-	-	9,280	3.2
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	2017年4月	-	-	31,251	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	2017年4月	-	-	18,388	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	2017年4月	-	-	14,555	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	2017年4月	-	-	38,451	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	2017年4月	-	-	16,032	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	2017年4月	-	-	16,653	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	2014年1月	-	-	4,005	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	90 (注5)	-	16,798	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	400 (注5)	-	19,198	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	37,589	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-28	プロシード西長堀	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	12,988	8.1
G-29	プロシード京橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	25,309	13.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	8,186	6.2
G-32	プロシード大須	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	5,186	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	31,228	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年11月	-	-	11,421	4.8

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)
R-2	プロシード水戸	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	9,740	4.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社インターリスク総研	2015年10月29日	-	-	23,870	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	-	-	11,998	3.8
(ポートフォリオ PML)							3.0

(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1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年以内で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50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。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社の調査による2018年4月時点の数値です。

(注5) 緊急修繕費が見込まれている物件については、本書の日付現在、修繕工事はすべて完了しています。

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

(注7) (C-44) プロシード中河原及び(C-67) プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A:一番館、B:二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注8) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A:高層棟、B:低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2017年11月1日（第25期中に取得した（C-78）プロシードK 2、（C-79）プロシードK 3アネックス、（C-80）プロシードK 5及び（G-34）プロシード仙台上杉については2017年12月15日）以降、2018年4月30日（第25期中に譲渡した（G-6）プロシード箱崎宮Ⅱ、（G-7）プロシード箱崎宮Ⅰ及び（G-10）プロシード那珂川については2017年12月7日）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、区分所有物件における組合管理費、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
運用期間（自）	2017年11月 1日				
（至）	2018年 4月30日				
(A) 賃貸事業収入	44,525	23,351	27,498	19,831	26,146
賃貸料収入	42,105	22,949	23,700	18,350	24,790
その他収入	2,420	402	3,798	1,481	1,356
(B) 賃貸事業費用	9,791	1,915	7,882	5,506	5,642
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,604	85	1,234	732	933
公租公課	2,699	1,311	1,383	912	1,988
水道光熱費	472	-	369	411	566
修繕費	2,302	44	1,414	1,417	372
定期保守代金	952	59	1,111	962	755
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	603	-	1,318	320	139
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	671	6	630	349	420
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,733	21,436	19,616	14,324	20,504
(D) 減価償却費	7,440	4,697	5,407	3,687	4,385
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,292	16,738	14,208	10,637	16,118
(F) 資本的支出	3,642	-	200	1,069	766
(G) NCF = (C) - (F)	31,090	21,436	19,415	13,255	19,737

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	22,162	12,669	13,499	13,627	12,014
賃貸料収入	21,028	11,934	13,007	12,425	11,024
その他収入	1,133	735	491	1,202	990
(B) 賃貸事業費用	4,223	5,493	3,948	2,679	3,316
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	795	444	486	481	411
公租公課	1,192	1,113	812	799	671
水道光熱費	734	277	170	106	360
修繕費	62	2,240	1,045	143	739
定期保守代金	699	666	451	300	264
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	89	129	492	-	312
信託報酬	336	336	336	336	335
その他賃貸事業費用	232	229	111	463	175
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,938	7,175	9,550	10,948	8,698
(D) 減価償却費	4,150	2,749	2,179	2,122	1,649
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,787	4,426	7,370	8,825	7,049
(F) 資本的支出	-	1,517	496	216	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,938	5,658	9,053	10,732	8,698

(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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	12,094	8,929	8,874	9,485	8,595
賃貸料収入	11,432	8,694	8,275	8,391	8,250
その他収入	662	235	599	1,093	345
(B) 賃貸事業費用	3,070	2,989	2,854	2,769	1,853
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	436	338	309	308	315
公租公課	766	704	686	400	575
水道光熱費	163	130	243	905	126
修繕費	598	517	311	169	148
定期保守代金	366	285	516	273	211
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	152	567	318	179	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	205	41	102	168	89
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,024	5,940	6,019	6,716	6,742
(D) 減価償却費	1,771	1,513	1,247	1,084	1,292
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,252	4,427	4,772	5,632	5,449
(F) 資本的支出	194	909	100	-	248
(G) NCF = (C) - (F)	8,829	5,030	5,919	6,716	6,493

スタートプロシード投資法人(8979)2018年4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
運用期間 (自)	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日
(至)	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	4,391	28,365	14,920	18,616	19,590
賃貸料収入	4,266	26,386	13,448	18,216	19,310
その他収入	125	1,978	1,472	400	280
(B) 賃貸事業費用	2,057	6,800	3,361	4,365	4,985
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	163	1,001	525	691	740
公租公課	269	1,066	667	1,764	1,198
水道光熱費	59	399	174	359	387
修繕費	975	1,617	96	288	945
定期保守代金	184	1,021	873	610	947
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	-	988	413	-	284
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	41	325	250	237	71
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,334	21,564	11,559	14,250	14,605
(D) 減価償却費	1,005	3,494	1,297	3,536	2,787
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,328	18,070	10,261	10,714	11,817
(F) 資本的支出	1,382	1,209	-	-	4,060
(G) NCF = (C) - (F)	952	20,355	11,559	14,250	10,544

(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
運用期間 (自)	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日
(至)	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,189	12,099	22,293	21,519	11,322
賃貸料収入	14,420	11,230	21,353	21,456	11,322
その他収入	769	868	940	63	-
(B) 賃貸事業費用	4,854	3,837	4,273	2,038	1,005
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	551	431	795	-	-
公租公課	1,406	1,287	882	1,048	594
水道光熱費	223	135	230	-	-
修繕費	1,667	1,010	329	600	36
定期保守代金	257	230	1,152	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	170	210	268	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	174	135	237	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,335	8,262	18,020	19,481	10,316
(D) 減価償却費	2,825	2,307	2,665	3,740	2,555
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,509	5,954	15,354	15,740	7,761
(F) 資本的支出	2,968	909	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,366	7,352	18,020	19,481	10,316

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4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
運用期間 (自)	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日
(至)	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	12,264	13,804	14,790	40,937	20,027
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	72	16	60	0	71
(B) 賃貸事業費用	1,154	1,240	1,193	4,443	1,349
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	473	714	812	1,896	814
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	19	130	-	-	47
定期保守代金	288	-	-	-	97
保険料	35	57	42	42	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	334
その他賃貸事業費用	2	2	2	2,168	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,109	12,564	13,596	36,493	18,678
(D) 減価償却費	2,026	2,658	2,792	6,163	3,178
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,082	9,905	10,804	30,329	15,499
(F) 資本的支出	-	213	100	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,109	12,350	13,496	36,493	18,678

(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
運用期間 (自)	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日
(至)	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,262	753	1,288	774	876
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	690	235	768	278	476
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	191	162	-	135	25
定期保守代金	-	-	120	-	-
保険料	40	14	59	20	34
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,699	6,866	21,823	7,523	8,465
(D) 減価償却費	2,115	1,315	3,779	892	2,179
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,583	5,551	18,044	6,630	6,286
(F) 資本的支出	111	-	-	589	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,587	6,866	21,823	6,933	8,465

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	25,174	16,445	8,962	17,486	11,062
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,425
その他収入	4	83	316	50	637
(B) 賃貸事業費用	1,782	1,471	925	1,563	4,131
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	386
公租公課	1,342	864	522	755	610
水道光熱費	-	-	-	-	137
修繕費	28	173	38	339	1,208
定期保守代金	-	-	-	84	621
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	672
信託報酬	334	334	334	334	335
その他賃貸事業費用	6	39	6	6	108
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,392	14,973	8,037	15,923	6,930
(D) 減価償却費	5,426	2,719	1,471	2,145	3,902
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,966	12,254	6,566	13,777	3,028
(F) 資本的支出	-	270	-	-	1,364
(G) NCF = (C) - (F)	23,392	14,703	8,037	15,923	5,566

(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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	301,570	16,561	6,823	41,438	9,967
賃貸料収入	290,312	15,651	6,409	40,522	9,077
その他収入	11,257	909	414	915	889
(B) 賃貸事業費用	100,557	3,518	2,398	6,548	3,055
賃借料	34,872	-	-	-	-
物件管理委託費	10,916	575	183	1,174	254
公租公課	15,926	876	380	2,208	389
水道光熱費	10,336	129	137	463	163
修繕費	8,440	214	904	677	706
定期保守代金	16,495	717	282	1,321	513
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	1,703	418	-	-	379
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	467	192	146	252	282
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	201,013	13,042	4,424	34,890	6,912
(D) 減価償却費	93,698	3,619	991	6,222	1,053
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	107,314	9,423	3,432	28,667	5,858
(F) 資本的支出	100	-	357	245	3,965
(G) NCF = (C) - (F)	200,912	13,042	4,067	34,644	2,946

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	9,935	16,197	23,251	20,151	11,756
賃貸料収入	9,278	16,128	22,087	18,955	11,240
その他収入	656	69	1,163	1,196	516
(B) 賃貸事業費用	2,997	1,754	4,697	5,765	2,496
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	271	483	609	515	421
公租公課	320	826	1,211	1,373	598
水道光熱費	178	-	349	405	202
修繕費	612	49	408	525	64
定期保守代金	584	-	1,147	1,196	557
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	473	-	191	986	76
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	194	6	373	353	175
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,937	14,442	18,553	14,385	9,260
(D) 減価償却費	1,143	2,746	4,682	5,026	3,428
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,794	11,696	13,871	9,358	5,832
(F) 資本的支出	328	2,071	108	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,609	12,371	18,445	14,385	9,260

(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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	18,810	32,393	23,228	13,712	8,651
賃貸料収入	17,785	28,130	20,205	12,946	7,928
その他収入	1,025	4,262	3,022	766	722
(B) 賃貸事業費用	4,940	9,535	6,478	3,862	3,501
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	493	771	571	352	227
公租公課	995	1,589	999	743	538
水道光熱費	166	2,104	1,756	338	228
修繕費	755	1,731	1,250	685	1,000
定期保守代金	836	1,809	899	703	623
保険料	53	87	89	64	56
仲介手数料及び広告費	981	647	124	367	305
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	321	458	451	270	184
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,870	22,857	16,750	9,850	5,150
(D) 減価償却費	3,565	5,527	4,777	2,442	1,650
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,304	17,330	11,972	7,408	3,500
(F) 資本的支出	135	200	-	200	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,735	22,656	16,750	9,649	5,150

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	33,930	21,237	91,033	16,871	14,093
賃貸料収入	31,051	20,479	84,046	15,934	12,316
その他収入	2,879	757	6,987	937	1,776
(B) 賃貸事業費用	8,110	4,576	31,631	4,224	5,961
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	879	759	2,358	438	350
公租公課	2,008	1,123	5,701	825	662
水道光熱費	1,378	204	900	217	2,616
修繕費	670	330	3,081	439	711
定期保守代金	-	989	-	1,090	684
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	695	406	1,559	634	265
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,078	355	11,505	259	313
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,820	16,661	59,401	12,647	8,131
(D) 減価償却費	8,988	5,604	25,161	2,789	1,824
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,831	11,056	34,240	9,857	6,307
(F) 資本的支出	-	-	110	100	7,908
(G) NCF = (C) - (F)	25,820	16,661	59,291	12,546	223

(単位：千円)

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	C-65
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 藤沢鵠沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セントラルパーク
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	31,682	18,458	33,565	41,727	42,217
賃貸料収入	29,630	17,004	30,510	39,608	41,196
その他収入	2,051	1,453	3,054	2,119	1,021
(B) 賃貸事業費用	7,289	4,516	9,838	8,870	9,750
賃借料	-	-	-	-	2,343
物件管理委託費	811	494	1,171	1,107	1,161
公租公課	1,499	836	2,303	1,919	1,698
水道光熱費	1,463	172	2,238	551	208
修繕費	1,229	1,188	828	2,108	376
定期保守代金	996	577	2,195	771	340
保険料	101	55	131	92	146
仲介手数料及び広告費	349	575	386	1,564	895
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	524	302	268	404	2,305
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,392	13,941	23,726	32,856	32,467
(D) 減価償却費	3,196	3,064	6,863	4,455	18,531
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,195	10,876	16,863	28,401	13,935
(F) 資本的支出	368	-	1,997	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	24,024	13,941	21,729	32,856	32,467

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-66	C-67	C-68	C-69	C-70
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	27,727	38,003	30,308	63,315	58,668
賃貸料収入	26,634	36,306	28,591	59,433	54,826
その他収入	1,092	1,696	1,717	3,882	3,842
(B) 賃貸事業費用	5,653	9,492	7,590	14,716	13,686
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	749	1,045	819	1,668	1,591
公租公課	1,830	2,920	2,146	2,823	3,117
水道光熱費	553	441	422	619	479
修繕費	469	2,431	1,688	5,492	1,945
定期保守代金	835	1,221	1,181	1,564	1,345
保険料	75	145	137	151	163
仲介手数料及び広告費	496	615	637	932	3,577
信託報酬	315	275	275	375	375
その他賃貸事業費用	328	395	283	1,088	1,091
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,074	28,510	22,718	48,598	44,982
(D) 減価償却費	5,182	3,512	4,944	5,221	6,110
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,891	24,998	17,773	43,377	38,872
(F) 資本的支出	445	7,254	954	39,764	637
(G) NCF = (C) - (F)	21,628	21,255	21,763	8,833	44,345

(単位：千円)

物件番号	C-71	C-72	C-73	C-74	C-75
物件名	プロシード 鵜の木	プロシード 南行徳2	プロシード CO-Z東館	プロシード CO-Z西館	プロシード 新横浜
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	28,776	37,232	73,754	40,393	119,689
賃貸料収入	25,543	35,797	69,498	38,677	116,579
その他収入	3,232	1,435	4,256	1,715	3,109
(B) 賃貸事業費用	5,112	7,092	17,341	12,461	22,601
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	727	1,026	1,920	1,079	3,197
公租公課	1,000	2,390	4,384	2,379	6,104
水道光熱費	175	380	2,538	682	770
修繕費	635	364	3,034	3,736	1,486
定期保守代金	640	1,349	3,231	1,057	5,611
保険料	67	187	454	215	375
仲介手数料及び広告費	1,053	770	779	735	3,588
信託報酬	275	275	275	275	325
その他賃貸事業費用	537	347	723	2,300	1,142
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,664	30,140	56,412	27,931	97,087
(D) 減価償却費	6,041	10,225	13,175	6,387	20,066
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,622	19,915	43,236	21,543	77,021
(F) 資本的支出	-	-	14,180	11,323	1,312
(G) NCF = (C) - (F)	23,664	30,140	42,232	16,608	95,775

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-76	C-77	C-78	C-79	C-80
物件名	ライフサポートレジデンス船堀駅前	プロシード錦糸町	プロシードK2	プロシードK3アネックス	プロシードK5
運用期間 (自)	2017年11月1日	2017年11月1日	2017年12月15日	2017年12月15日	2017年12月15日
(至)	2018年4月30日	2018年4月30日	2018年4月30日	2018年4月30日	2018年4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,774	49,779	35,963	9,464	8,245
賃貸料収入	11,774	48,192	34,734	9,187	7,987
その他収入	-	1,587	1,229	277	257
(B) 賃貸事業費用	490	8,101	6,071	2,816	1,960
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	117	1,348	949	255	215
公租公課	-	-	1,649	583	363
水道光熱費	-	633	371	140	128
修繕費	-	1,326	261	638	137
定期保守代金	-	1,441	1,517	446	653
保険料	95	163	220	69	38
仲介手数料及び広告費	-	2,443	413	356	66
信託報酬	275	315	209	209	209
その他賃貸事業費用	2	429	481	117	149
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,283	41,678	29,891	6,647	6,284
(D) 減価償却費	3,008	6,211	3,594	1,018	602
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,275	35,467	26,296	5,629	5,682
(F) 資本的支出	-	131	518	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,283	41,546	29,372	6,647	6,284

(単位：千円)

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-10	G-11
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	プロシード那珂川	プロシード穂波町
運用期間 (自)	2017年11月1日	2017年11月1日	2017年11月1日	2017年11月1日	2017年11月1日
(至)	2017年12月7日	2017年12月7日	2018年4月30日	2017年12月7日	2018年4月30日
(A) 賃貸事業収入	855	808	16,851	2,082	7,581
賃貸料収入	855	801	16,084	2,072	7,556
その他収入	-	7	766	9	25
(B) 賃貸事業費用	561	555	4,773	957	1,901
賃借料	-	-	66	-	-
物件管理委託費	-	-	595	-	292
公租公課	134	128	1,093	374	583
水道光熱費	-	-	288	-	84
修繕費	-	-	628	130	167
定期保守代金	-	-	1,039	-	240
保険料	6	6	61	17	26
仲介手数料及び広告費	-	-	660	-	169
信託報酬	414	414	336	432	336
その他賃貸事業費用	5	5	2	3	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	294	253	12,078	1,124	5,679
(D) 減価償却費	137	119	4,976	249	2,527
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	156	133	7,101	875	3,152
(F) 資本的支出	-	-	320	-	116
(G) NCF = (C) - (F)	294	253	11,757	1,124	5,563

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	G-13	G-14	G-15	G-17	G-18
物件名	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮	プロシード 金山	プロシード 吹上
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	32,117	13,428	17,723	46,479	20,167
賃貸料収入	29,579	13,121	17,329	44,770	19,340
その他収入	2,537	307	394	1,709	827
(B) 賃貸事業費用	10,006	4,865	4,333	10,117	5,671
賃借料	100	345	-	570	-
物件管理委託費	1,159	481	655	1,257	526
公租公課	2,126	987	1,215	2,779	1,431
水道光熱費	579	236	206	642	425
修繕費	2,278	671	268	1,637	904
定期保守代金	1,725	896	1,056	1,785	912
保険料	121	55	39	151	82
仲介手数料及び広告費	1,427	796	406	845	1,013
信託報酬	336	336	336	315	315
その他賃貸事業費用	150	57	149	133	60
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,111	8,563	13,390	36,361	14,496
(D) 減価償却費	8,983	3,667	4,838	10,377	5,829
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,128	4,895	8,551	25,984	8,666
(F) 資本的支出	-	320	105	100	521
(G) NCF = (C) - (F)	22,111	8,242	13,284	36,261	13,974

(単位：千円)

物件番号	G-19	G-20	G-21	G-22	G-23
物件名	プロシード 豊田	プロシード 北堀江	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
運用期間	(自) 2017年11月 1日 (至) 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,664	72,197	33,362	29,853	6,000
賃貸料収入	10,756	69,703	31,958	28,307	6,000
その他収入	908	2,494	1,403	1,546	-
(B) 賃貸事業費用	2,793	17,209	6,889	7,174	881
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	298	1,972	910	810	120
公租公課	760	4,186	1,805	1,788	391
水道光熱費	234	2,325	681	545	-
修繕費	285	1,493	720	1,225	71
定期保守代金	619	3,151	1,190	1,444	-
保険料	51	163	73	56	22
仲介手数料及び広告費	223	3,397	1,161	1,027	-
信託報酬	315	315	275	275	275
その他賃貸事業費用	4	205	71	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,871	54,987	26,472	22,679	5,118
(D) 減価償却費	2,639	12,498	5,577	5,332	1,598
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,232	42,489	20,894	17,347	3,519
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,871	54,987	26,472	22,679	5,118

スターツプロシード投資法人(8979)2018年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	G-24	G-25	G-26	G-27	G-28
物件名	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町	プロシード 長居公園通	プロシード 西長堀
運用期間 (自)	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日
(至)	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	69,169	69,023	65,980	31,347	22,101
賃貸料収入	66,610	67,610	63,206	29,597	21,842
その他収入	2,559	1,413	2,774	1,750	258
(B) 賃貸事業費用	15,049	19,069	12,206	8,140	5,665
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,912	1,822	1,777	833	597
公租公課	4,477	4,457	4,280	2,200	1,715
水道光熱費	712	1,454	707	1,113	358
修繕費	1,524	3,949	1,149	567	578
定期保守代金	3,764	3,896	1,652	1,546	920
保険料	307	328	152	92	56
仲介手数料及び広告費	1,854	2,708	2,157	1,455	1,107
信託報酬	350	350	325	325	325
その他賃貸事業費用	145	102	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,120	49,954	53,773	23,206	16,435
(D) 減価償却費	17,490	15,764	6,491	3,979	2,377
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,629	34,190	47,281	19,227	14,057
(F) 資本的支出	-	-	158	102	-
(G) NCF = (C) - (F)	54,120	49,954	53,614	23,104	16,435

(単位：千円)

物件番号	G-29	G-30	G-31	G-32	G-33
物件名	プロシード 京橋	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田
運用期間 (自)	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日
(至)	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	50,482	48,352	17,521	29,759	25,928
賃貸料収入	48,312	47,814	17,062	29,313	25,186
その他収入	2,170	538	459	445	742
(B) 賃貸事業費用	12,437	13,628	4,987	5,710	5,710
賃借料	-	-	420	-	-
物件管理委託費	1,383	1,302	470	798	722
公租公課	3,212	3,117	1,263	2,517	1,681
水道光熱費	600	606	352	242	570
修繕費	1,613	675	1,058	310	1,008
定期保守代金	1,952	2,236	589	1,194	909
保険料	114	138	69	108	65
仲介手数料及び広告費	3,180	5,232	487	262	230
信託報酬	325	315	275	275	275
その他賃貸事業費用	56	3	2	2	247
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,044	34,724	12,534	24,048	20,217
(D) 減価償却費	4,846	6,036	3,891	9,655	5,726
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,198	28,688	8,642	14,392	14,491
(F) 資本的支出	-	-	399	-	123
(G) NCF = (C) - (F)	38,044	34,724	12,134	24,048	20,094

(単位：千円)

物件番号	G-34
物件名	プロシード 仙台上杉
運用期間 (自)	2017年12月15日
(至)	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	48,188
賃貸料収入	46,792
その他収入	1,396
(B) 賃貸事業費用	7,099
賃借料	640
物件管理委託費	1,330
公租公課	1,830
水道光熱費	367
修繕費	259
定期保守代金	1,213
保険料	148
仲介手数料及び広告費	1,067
信託報酬	209
その他賃貸事業費用	33
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,088
(D) 減価償却費	13,873
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,215
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	41,088

(単位：千円)

物件番号	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市
運用期間 (自)	2017年11月 1日	2017年11月 1日	2017年11月 1日
(至)	2018年 4月30日	2018年 4月30日	2018年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,870	18,653	25,301
賃貸料収入	14,611	17,077	24,368
その他収入	1,258	1,575	932
(B) 賃貸事業費用	3,452	3,642	7,075
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	543	650	685
公租公課	877	1,001	2,065
水道光熱費	195	216	580
修繕費	17	205	613
定期保守代金	1,019	846	1,355
保険料	50	48	88
仲介手数料及び広告費	220	153	1,027
信託報酬	336	350	350
その他賃貸事業費用	191	169	309
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,417	15,010	18,226
(D) 減価償却費	4,823	5,329	8,178
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,594	9,681	10,047
(F) 資本的支出	-	110	164
(G) NCF = (C) - (F)	12,417	14,900	18,061

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、本書の日付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
プロシード葛西2 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 7月 至 2018年10月	48,600	-	-
プロシード両国 (東京都墨田区)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 7月 至 2018年10月	27,000	-	-
プロシード市川妙典 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 7月 至 2018年10月	27,000	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自 2018年 9月 至 2018年10月	6,480	-	-

(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25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119,808千円であり、当期費用に区分された修繕費98,246千円と合わせて218,054千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)
プロシード日本橋本町 (東京都中央区)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 1月 至 2018年 4月	39,061
プロシードCO-Z 東館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 2018年 3月 至 2018年 4月	12,042
プロシードCO-Z 西館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 2017年11月 至 2018年 2月	9,018
プロシード雪谷 (東京都大田区)	オートロック改修工事	自 2017年 4月 至 2017年11月	4,136
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	オートロック改修工事	自 2017年 4月 至 2017年12月	3,542
その他			52,007
合 計			119,808

(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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
当期首積立金残高	150,000	200,000	250,000	300,000	350,000
当期積立額	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	200,000	250,000	300,000	350,000	400,000

(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

(イ) 賃貸借状況の概要

2018年4月30日(第25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は以下のとおりです。

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	3,259.12	50	49	81,658	8,574	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,222.12	57	56	50,389	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	36,288	5,107	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	48,894	7,750	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,600.93	33	31	42,697	16,849	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	985.52	16	15	24,396	2,178	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,313.56	43	42	27,888	1,623	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,576	2,633	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	23,748	1,201	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	805.86	26	25	22,926	3,049	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	19,944	1,679	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	17,904	1,082	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,088	1,544	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,660	1,880	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	532.44	12	9	9,888	738	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	869.92	40	39	52,332	4,049	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	27,816	2,084	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,694.51	21	20	35,520	4,228	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	38,412	3,879	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,672.00	27	25	30,128	2,939	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,270.72	24	19	26,988	2,957	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	766.09	37	35	42,924	3,079	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	3,152	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,384	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,019	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,147	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,251	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	3,819	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,659	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,100	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	6,149	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,102	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,727	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	3,472	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,276	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,000	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	22,248	1,792	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,805.71	294	289	567,899	100,744	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,220	5,346	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	464.25	20	18	13,383	909	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,930.93	54	51	77,496	36,962	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	450.09	29	27	18,960	1,016	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	19,992	1,202	パス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
	C-48	プロシード柏エスタ	1,279.93	1,252.21	44	43	43,512	3,243	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,330.95	47	45	40,608	1,386	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	633.31	24	23	22,356	1,739	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	996.44	40	40	37,632	2,715	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,520.66	104	97	58,920	2,757	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,087.88	77	67	42,240	2,290	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	786.60	50	46	27,900	1,212	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	712.44	29	28	16,812	1,096	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	62,825	11,909	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,093.95	38	36	40,838	5,618	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,064.77	88	87	165,588	22,630	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	32,844	2,329	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	600.62	35	35	25,141	2,206	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,569.09	66	63	56,649	4,551	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	945.00	45	45	35,508	2,864	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,945.76	25	24	60,672	19,298	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,851.15	37	36	83,472	10,133	パス・スルー
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	2,976.85	2,913.36	73	72	85,680	9,096	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,516.70	59	55	52,740	5,137	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,898.54	63	61	69,516	5,298	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,140.59	29	29	58,464	6,362	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,511.26	84	82	117,360	10,091	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,321.35	66	62	120,076	9,321	パス・スルー
	C-71	プロシード鶯の木	1,260.58	1,169.78	29	27	53,400	5,006	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,832.74	36	36	71,040	8,195	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z 東館	6,873.33	6,449.57	111	105	138,386	22,473	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z 西館	3,716.05	3,440.40	71	66	76,204	10,283	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,176.18	226	214	235,032	17,957	パス・スルー
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー
	C-77	プロシード錦糸町	2,302.92	2,272.63	64	63	101,460	13,096	パス・スルー
	C-78	プロシードK2	4,099.04	3,857.59	59	55	85,992	11,822	パス・スルー
	C-79	プロシードK3 アネックス	1,590.30	1,524.78	24	23	22,836	2,096	パス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	747.31	16	15	20,190	3,447	パス・スルー
		小計	137,690.28	133,228.42	3,585	3,469	4,252,024	548,391	-
指定 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,053.60	44	42	33,071	2,993	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,396	1,659	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,804.94	77	71	63,252	2,825	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,960	2,044	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,287.50	46	45	34,123	2,912	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,494.67	94	85	88,368	8,008	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,073.79	48	43	40,905	2,933	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	21,009	1,710	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,897.77	106	102	148,848	7,638	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,717.99	56	54	64,716	2,021	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,314.69	61	50	58,967	1,868	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
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	4,155.85	72	71	132,357	28,064	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,858.50	72	65	141,837	30,229	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,084.52	126	124	127,449	9,187	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	1,985.48	81	74	63,146	1,861	パス・スルー
	G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,245.65	52	43	51,720	757	パス・スルー
	G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,866.16	120	105	110,988	2,772	パス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	3,011.75	117	114	105,492	11,686	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,034.20	40	37	34,836	2,648	パス・スルー
G-32	プロシード大須	1,851.30	1,711.05	66	61	57,792	4,342	パス・スルー	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,816.88	63	60	49,596	7,492	パス・スルー	
G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,351.27	108	106	110,304	9,586	パス・スルー	
		小計	50,628.69	47,543.64	1,517	1,420	1,594,136	147,238	-

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)
地方 主要 都市	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	33,708	2,397	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,349.09	36	35	34,026	2,700	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,254.54	34	29	58,032	6,284	パス・スルー
	小計			5,264.88	4,827.46	106	100	125,766	11,381
ポートフォリオ 合計			193,583.85	185,599.52	5,208	4,989	5,971,926	707,011	-

- (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

第25期（2017年11月1日～2018年4月30日）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稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	97.8	100.0	98.0	100.0	98.2	98.1
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	98.3	96.5	93.0	94.8	98.3
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	89.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	100.0	96.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	95.0
	C-7	プロシード南葛西	87.5	88.6	94.3	94.3	94.3	94.3
	C-8	プロシードせんげん台	90.7	90.7	90.7	88.4	100.0	97.7
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0
	C-10	プロシード幕張本郷	91.1	91.1	91.1	100.0	94.1	97.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月
首都圏 主要都市	C-11	プロシード南行徳	96.9	96.9	96.9	96.9	96.1	96.1
	C-12	プロシード幕張本郷2	86.4	86.4	86.4	86.4	90.9	95.5
	C-13	プロシード東川口	87.0	87.0	90.3	93.5	96.8	96.8
	C-14	プロシード船堀	95.8	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	92.1	84.3	84.3	84.3	76.5	76.5
	C-17	プロシード松濤	100.0	97.7	97.7	100.0	95.5	97.7
	C-18	プロシード参宮橋	96.0	96.0	96.4	96.4	100.0	100.0
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.8
	C-20	プロシード新小岩	96.2	100.0	96.2	100.0	100.0	100.0
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	96.3	92.6	92.6	88.9	92.6	92.6
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	83.3	79.2	79.2	79.2	79.2	79.2
	C-23	プロシード都立大学	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	94.7
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	100.0	92.4	88.3	88.9	92.4	100.0
	C-41	プロシード西新井	98.2	97.9	99.2	99.3	98.4	98.4
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	93.1	96.6	100.0	100.0
	C-43	プロシードTX六町	100.0	95.0	89.6	89.6	89.6	89.6
	C-44	プロシード中河原	100.0	100.0	100.0	98.6	97.1	95.7
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	96.6	100.0	96.6	93.1	93.1
C-46	プロシード千歳烏山	92.9	89.3	96.4	100.0	100.0	100.0	
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	100.0	100.0	100.0	97.8	97.8	97.8	
C-49	プロシード柏ノール	89.9	91.9	100.0	100.0	95.7	95.6	
C-50	プロシード行徳駅前	95.7	95.7	95.7	100.0	100.0	96.0	
C-51	プロシード船橋本町	95.0	92.5	95.0	97.5	100.0	100.0	
C-52	プロシード西川口	98.1	97.1	99.0	98.1	96.2	93.3	
C-53	プロシード弘明寺	97.5	98.7	98.7	97.3	93.6	87.3	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.0	94.0	94.0	90.0	90.0	92.0	
C-55	プロシード相模大塚	92.2	92.2	88.3	88.3	92.2	96.1	

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月
首都圏 主要都市	C-56	プロシード篠崎2	96.7	96.7	93.4	90.1	100.0	100.0
	C-57	プロシード柏トロワ	97.6	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1
	C-58	プロシード篠崎タワー	99.0	97.0	100.0	99.0	100.0	99.0
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	94.7	92.0	97.3	100.0	100.0
	C-60	プロシード雪谷	100.0	100.0	97.2	100.0	94.2	100.0
	C-61	プロシード市川南	98.9	97.1	97.1	100.0	95.3	95.9
	C-62	プロシード市川妙典	97.8	97.8	95.6	91.1	100.0	100.0
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	97.0	97.0	97.0	97.0	94.0	97.0
	C-64	プロシード日本橋堀留町	89.0	93.4	96.7	96.7	96.7	97.2
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	99.0	98.1	96.9	96.3	94.1	97.9
	C-66	プロシード行徳2	98.3	96.6	98.4	100.0	100.0	93.2
	C-67	プロシード西葛西	98.5	100.0	100.0	98.2	96.8	96.8
	C-68	プロシード葛西2	94.5	89.4	97.0	100.0	100.0	100.0
	C-69	プロシード日本橋本町	100.0	98.6	96.9	97.8	99.2	98.3
	C-70	プロシード西新宿	88.0	91.5	90.5	90.4	96.1	94.3
	C-71	プロシード鶴の木	96.7	93.6	86.7	96.8	100.0	92.8
	C-72	プロシード南行徳2	97.3	97.3	97.3	100.0	94.6	100.0
	C-73	プロシードCO-Z東館	95.4	96.2	95.3	95.3	95.2	93.8
	C-74	プロシードCO-Z西館	96.3	91.8	95.5	97.0	95.5	92.6
	C-75	プロシード新横浜	92.2	93.5	95.5	94.6	93.6	94.8
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
C-77	プロシード錦糸町	90.7	89.4	94.7	96.0	96.5	98.7	
C-78	プロシードK2	-	95.6	94.2	95.6	96.9	94.1	
C-79	プロシードK3アネックス	-	87.6	87.6	87.6	95.9	95.9	
C-80	プロシードK5	-	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7	
小計			96.8	96.2	96.8	97.1	97.1	96.8
政令 指定都市	G-6	プロシード箱崎宮II	100.0	-	-	-	-	-
	G-7	プロシード箱崎宮I	100.0	-	-	-	-	-
	G-8	プロシード太閤通	95.6	95.6	97.8	97.8	97.8	95.6
	G-10	プロシード那珂川	100.0	-	-	-	-	-
	G-11	プロシード穂波町	87.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	94.6	90.9	89.5	88.5	90.7	92.2
	G-14	プロシード千代田	93.3	90.1	90.1	90.1	100.0	100.0
	G-15	プロシード福岡高宮	96.3	96.3	100.0	100.0	100.0	98.1
	G-17	プロシード金山	98.8	98.8	99.1	98.3	97.1	91.3
	G-18	プロシード吹上	95.6	93.7	91.6	89.6	89.6	89.1
	G-19	プロシード豊田	100.0	96.7	100.0	100.0	96.7	100.0
	G-20	プロシード北堀江	93.4	92.2	92.6	94.1	97.7	94.0
	G-21	プロシード西天満	97.8	96.9	100.0	100.0	100.0	96.7
	G-22	プロシード神戸元町	98.4	98.4	96.9	95.4	100.0	82.7
	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
G-24	プロシード金山2	96.7	96.7	96.8	98.8	98.5	98.5	
G-25	プロシード新瑞橋	92.6	92.7	93.9	96.2	93.6	91.1	

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2017年 11月	2017年 12月	2018年 1月	2018年 2月	2018年 3月	2018年 4月
政令 指定都市	G-26	プロシード弁天町	97.1	98.2	97.6	96.1	98.2	98.8
	G-27	プロシード長居公園通	88.9	88.9	95.1	96.3	95.1	91.5
	G-28	プロシード西長堀	84.6	84.6	86.5	86.5	82.7	82.7
	G-29	プロシード京橋	86.7	85.9	85.9	85.9	85.0	87.5
	G-30	プロシード兵庫駅前通	87.0	87.0	87.8	91.1	95.1	97.6
	G-31	プロシード瑞穂	97.3	94.8	94.8	94.8	94.8	91.8
	G-32	プロシード大須	100.0	97.0	100.0	100.0	100.0	92.4
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	95.9	97.3	98.6	97.3	100.0	95.0
	G-34	プロシード仙台上杉	-	93.9	99.1	100.0	100.0	98.3
	小計		94.3	93.6	94.8	95.3	95.9	93.9
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	82.1	84.9	90.0	87.4	90.0	100.0
	R-3	プロシード水戸2	93.0	93.0	93.0	93.0	100.0	97.7
	R-4	プロシード筑波学園都市	82.4	82.4	85.9	88.9	88.0	84.8
		小計		85.1	85.8	88.7	89.6	91.6
ポートフォリオ 合計			95.8	95.3	96.1	96.4	96.6	95.9

(注) 本表には、2017年11月((C-78) プロシードK2、(C-79) プロシードK3アネックス、(C-80) プロシードK5及び(G-34) プロシード仙台上杉については2017年12月) から2018年4月((G-6) プロシード箱崎宮II、(G-7) プロシード箱崎宮I及び(G-10) プロシード那珂川については2017年11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

2018年4月30日(第25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)	賃貸面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)	敷金等 (千円) (注5)
スターツアメニティー株式会社(注1)	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,971,926	185,599.52	100.0	707,011

(注1) スターツアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、GMOあおぞらネット銀行株式会社(2018年6月1日付であおぞら信託銀行株式会社から商号を変更しました。)、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又はスターツ信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

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

(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借部分の転賃借面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計

(注4) 「面積比率」には、総賃貸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5) 「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。)