

2019年10月期 決算短信 (R E I T)

2019年12月13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 <https://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) 浜口 英樹  
 T E L (03) 6202-0856 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2020年1月29日 分配金支払開始予定日 2020年1月16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. 2019年10月期の運用、資産の状況 (2019年5月1日～2019年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年10月期	3,094	△1.6	1,364	△0.8	1,154	△2.1	1,152	△2.1
2019年 4月期	3,144	2.1	1,374	2.7	1,178	3.9	1,177	4.0

	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	%	%	%
2019年10月期	4,541	2.7	1.3	37.3
2019年 4月期	4,585	2.7	1.3	37.5

(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	%	%
2019年10月期	4,542	1,152	-	-	100.0	2.7
2019年 4月期	4,638	1,177	-	-	99.9	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) 2019年4月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

配当性向＝分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(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
2019年10月期	89,804	42,936	47.8	169,188
2019年 4月期	90,190	42,960	47.6	169,285

(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
2019年10月期	2,010	△948	△1,575	3,363
2019年 4月期	1,953	△129	△1,677	3,877

2. 2020年4月期の運用状況の予想 (2019年11月1日～2020年4月30日) 及び2020年10月期の運用状況の予想 (2020年5月1日～2020年10月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口 当 たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年 4月期	3,128	1.1	1,346	△1.3	1,144	△0.9	1,142	△0.9	4,500	-
2020年10月期	3,095	△1.1	1,339	△0.5	1,131	△1.1	1,129	△1.1	4,450	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年4月期) 4,500円 (2020年10月期) 4,450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）

2019年10月期	253,777口	2019年4月期	253,777口
2019年10月期	-口	2019年4月期	-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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は2019年12月17日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以 上

○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
① 当期の概況 .....	2
② 次期の見通し .....	3
2. 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 .....	12
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	14
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	23
3. 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. 運用状況

### (1) 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。）及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）への投資を運用の中心としています。また、賃貸住宅の周辺領域である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施設（以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。）、その他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産並びにこれらの不動産を裏付けとする特定資産も投資対象としています。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253,777口、総資産額は89,804百万円、出資総額（純額）は41,684百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、米中貿易摩擦を背景とした中国経済の減速や英国のEU離脱問題等、海外における経済動向と政策に関する不確実性の高まり等の懸念材料を抱えてきたものの、企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の堅調な基調は継続しており、引き続き内需は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、高い稼働率を維持するとともに、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、上場REIT、私募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、良質な物件の供給が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、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下等の将来の価格下落リスクを回避する見地から、(C-13) プロシード東川口を2019年9月27日に譲渡（譲渡価格205百万円）し、(G-35) プロシード金山3を2019年10月1日に取得（取得価格770百万円）し、資産の入れ替えを行いました。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、取得価格の合計は86,681百万円、総賃貸可能面積は194,608.52㎡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収入の増加を図り、引き続き建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域性、個別物件の特徴及び近隣競合の分析を踏まえた細かな募集条件設定及び募集店と協調した募集活動を行いました。また、継続的に空室の早期商品化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95.0%超の安定稼働で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は95.7%となりました。

##### (ニ) 資金調達の概要

当期は、2019年5月24日に返済期限の到来した長期借入金3,449百万円の返済に充当するために、長期借入金3,049百万円（借入期間6年）の借入を行いました。なお、当該借入については、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化しました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は6,820百万円、長期借入金は38,826百万円、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50.8%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 (J C R)	長期発行体格付 A－（安定的）	債券格付 A－

(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3,094百万円、営業利益1,364百万円、経常利益1,154百万円、当期純利益1,152百万円を計上しました。

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4,542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、米国の政権運営や米中貿易摩擦の影響等金融資本市場の変動に留意が必要であるものの、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されます。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に上場REIT、私募REIT、国内事業法人等のマーケット参加者の投資意欲は衰えておらず、引き続き活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。また、賃貸住宅市場においても、東京圏を中心に引き続き高稼働と賃料単価の上昇傾向が期待できます。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツ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ツ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ツ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、スターツ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ツ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ツ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、投資法人債の発行も含め財務基盤の一層の強化と資金調達の多様化を目指します。

(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. 投資法人債の発行

2019年11月8日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

名称	スターツプロシード投資法人第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行総額	金1,000百万円
払込期日	2019年11月18日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.470%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2024年11月18日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払日	毎年5月18日及び11月18日
資金使途	2019年11月25日に返済期限が到来したタームローンY（借入金残高2,500百万円）の返済資金の一部に充当しました。

B. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2019年11月25日に返済期限が到来したタームローンY（借入金残高2,500百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Oの借入を行いました。

	タームローン2O
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,500百万円
借入日	2019年11月25日
元本返済期日	2025年11月25日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.700%）
利払期日	2019年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
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。

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン2Oについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約

相手先 株式会社りそな銀行  
 想定元本 1,500百万円  
 金利等 固定支払金利 0.870%  
           変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.700% (注)  
 開始日 2019年11月25日  
 終了日 2025年11月25日  
 支払日 2019年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローン2Oに係る金利は実質的に0.870%で固定されます。

(ハ) 運用状況の見通し

2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31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「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	2020年4月期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)	2020年10月期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)
営業収益	3,128百万円	3,095百万円
営業利益	1,346百万円	1,339百万円
経常利益	1,144百万円	1,131百万円
当期純利益	1,142百万円	1,129百万円
1口当たり分配金	4,500円	4,450円
1口当たり利益超過分配金	-円	-円

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の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。

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2020年 4月期:2019年11月1日～2020年 4月30日 （182日） 2020年10月期:2020年 5月1日～2020年10月31日 （184日）
運用資産	・本投資法人が2019年10月31日時点で保有している106物件の資産を前提としており、2020年10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"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・管理業務費は2020年4月期に200百万円、2020年10月期に198百万円を見込んでいます。</li> <li>・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、2020年4月期に99百万円、2020年10月期に90百万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。</li> <li>・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数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、2020年4月期に179百万円、2020年10月期に180百万円を見込んでいます。</li> <li>・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2020年4月期に621百万円、2020年10月期に622百万円を見込んでいます。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2020年4月期に432百万円、2020年10月期に430百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2020年4月期に158百万円、2020年10月期に166百万円を見込んでいます。</li> <li>・融資関連費用として2020年4月期に42百万円、2020年10月期に41百万円を見込んでいます。</li> <li>・投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2020年4月期に1百万円、2020年10月期に1百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の借入金残高44,646百万円のうち、2020年10月期中に返済期限が到来する借入金4,320百万円について、全額を借換えることを前提としており、2020年10月期末まで借入金残高44,646百万円は増減ありません。</li> <li>・本日現在の投資法人債残高1,000百万円について、2020年10月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	・本日現在の発行済投資口の総口数253,777口を前提としており、その後、2020年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行いう予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,950,605	1,350,833
信託現金及び信託預金	1,926,790	2,012,701
営業未収入金	33,734	26,364
前払費用	90,896	92,283
その他	3,567	2,462
流動資産合計	4,005,594	3,484,645
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,965,915	44,623,256
減価償却累計額	△8,185,697	△8,722,662
信託建物（純額）	35,780,218	35,900,594
信託構築物	1,216,982	1,233,580
減価償却累計額	△653,067	△688,351
信託構築物（純額）	563,915	545,228
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△3,759	△4,064
信託機械及び装置（純額）	1,616	1,312
信託工具、器具及び備品	356,344	378,412
減価償却累計額	△200,388	△215,918
信託工具、器具及び備品（純額）	155,956	162,494
信託土地	48,929,300	48,978,128
有形固定資産合計	85,431,006	85,587,757
無形固定資産		
ソフトウェア	2,178	1,584
無形固定資産合計	2,178	1,584
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	535,874	535,874
長期前払費用	187,623	170,326
繰延税金資産	80	79
その他	13,659	14,295
投資その他の資産合計	747,238	730,576
固定資産合計	86,180,423	86,319,918
繰延資産		
投資口交付費	4,243	-
繰延資産合計	4,243	-
資産合計	90,190,261	89,804,563

（単位：千円）

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,949,000	6,820,000
営業未払金	131,656	183,992
未払金	201,565	202,979
未払費用	4,325	906
未払法人税等	1,948	1,932
未払消費税等	13,433	4,665
前受金	1,918	2,112
その他	144	770
流動負債合計	6,303,993	7,217,358
固定負債		
長期借入金	40,097,000	38,826,000
信託預り敷金及び保証金	697,855	693,105
資産除去債務	130,769	131,848
固定負債合計	40,925,625	39,650,953
負債合計	47,229,618	46,868,312
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
出資総額控除額	※1 △545,913	※1 △545,913
出資総額（純額）	41,684,544	41,684,544
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
任意積立金合計	99,000	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,177,098	1,152,707
剰余金合計	1,276,098	1,251,707
投資主資本合計	42,960,642	42,936,251
純資産合計	※2 42,960,642	※2 42,936,251
負債純資産合計	90,190,261	89,804,563

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日）	当期 （自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,119,057	※1 3,089,056
不動産等売却益	※2 25,797	※2 5,882
営業収益合計	3,144,854	3,094,939
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,349,131	※1 1,321,692
資産運用報酬	261,435	263,286
資産保管手数料	8,487	8,468
一般事務委託手数料	28,966	27,117
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	120,695	108,559
営業費用合計	1,769,916	1,730,322
営業利益	1,374,938	1,364,616
営業外収益		
受取利息	18	18
受取保険金	9,769	3,783
未払分配金戻入	859	649
その他	-	16
営業外収益合計	10,646	4,467
営業外費用		
支払利息	156,754	164,602
投資口交付費償却	4,243	4,243
融資関連費用	44,917	45,135
その他	703	540
営業外費用合計	206,619	214,521
経常利益	1,178,965	1,154,562
税引前当期純利益	1,178,965	1,154,562
法人税、住民税及び事業税	1,951	1,934
法人税等調整額	△4	1
法人税等合計	1,946	1,936
当期純利益	1,177,019	1,152,626
前期繰越利益	79	80
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,177,098	1,152,707

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期未処分 利益又は 当期未処理 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	-	42,230,457	99,000	99,000	1,132,465	1,231,465
当期変動額							
剰余金の配当						△1,132,386	△1,132,386
当期純利益						1,177,019	1,177,019
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△545,913	△545,913				
当期変動額合計	-	△545,913	△545,913	-	-	44,632	44,632
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,177,098	1,276,098

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本 合計	
当期首残高	-	43,461,923	43,461,923
当期変動額			
剰余金の配当		△1,132,386	△1,132,386
当期純利益		1,177,019	1,177,019
自己投資口の取得	△545,913	△545,913	△545,913
自己投資口の消却	545,913	-	-
当期変動額合計	-	△501,280	△501,280
当期末残高	-	42,960,642	42,960,642

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 （純額）	任意積立金		当期未処分 利益又は 当期未処理 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	△545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,177,098	1,276,098
当期変動額							
剰余金の配当						△1,177,017	△1,177,017
当期純利益						1,152,626	1,152,626
当期変動額合計	-	-	-	-	-	△24,391	△24,391
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,152,707	1,251,707

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本 合計	
当期首残高	42,960,642	42,960,642
当期変動額		
剰余金の配当	△1,177,017	△1,177,017
当期純利益	1,152,626	1,152,626
当期変動額合計	△24,391	△24,391
当期末残高	42,936,251	42,936,251

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
I 当期末処分利益	1, 177, 098, 426円	1, 152, 707, 292円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1, 177, 017, 726円 (4, 638円)	1, 152, 655, 134円 (4, 542円)
III 次期繰越利益	80, 700円	52, 158円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253, 777口の整数倍の最大値となる1, 177, 017, 726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253, 777口の整数倍の最大値となる1, 152, 655, 134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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日）	当期 （自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,178,965	1,154,562
減価償却費	619,462	620,100
投資口交付費償却	4,243	4,243
受取利息	△18	△18
支払利息	156,754	164,602
営業未収入金の増減額（△は増加）	△10,594	7,370
前払費用の増減額（△は増加）	△6,190	△1,386
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,568	△8,767
営業未払金の増減額（△は減少）	△44,715	28,095
未払金の増減額（△は減少）	△850	743
長期前払費用の増減額（△は増加）	△47,744	17,297
信託有形固定資産の売却による減少額	264,209	190,933
その他	△2,996	2,436
小計	2,108,958	2,180,213
利息の受取額	18	18
利息の支払額	△153,293	△168,022
法人税等の支払額	△1,882	△1,951
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,953,801	2,010,257
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	△120,162	△943,033
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,924	43,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△48,217	△47,968
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△636	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△129,091	△948,420
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	3,700,000	3,049,000
長期借入金の返済による支出	△3,700,000	△3,449,000
自己投資口の取得による支出	△545,913	-
分配金の支払額	△1,131,629	△1,175,697
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,677,542	△1,575,697
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	147,167	△513,860
現金及び現金同等物の期首残高	3,730,228	3,877,396
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,877,396	※ 3,363,535

（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

1. 固定資産の減価償却の方法	<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> <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>3～15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	3～15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	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<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>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少な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>								
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>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"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>信託差入敷金及び保証金</li> <li>信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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）

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2019年4月30日)	当 期 (2019年10月31日)
総消却口数	3,000口	3,000口
消却総額	545,913千円	545,913千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2019年4月30日)	当 期 (2019年10月31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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,705,376	2,686,527
共益費	184,103	182,780
駐車場収入	85,639	84,552
付帯収入	1,781	1,868
その他賃貸事業収入	142,157	133,328
不動産賃貸事業収益合計	3,119,057	3,089,056
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	197,583	195,441
修繕費	98,537	84,148
公租公課	178,380	179,388
信託報酬	34,981	34,624
水道光熱費	56,571	54,907
損害保険料	8,800	7,723
減価償却費	618,868	619,506
その他賃貸事業費用	155,406	145,950
不動産賃貸事業費用合計	1,349,131	1,321,692
C. 不動産賃貸事業損益		
(A－B)	1,769,925	1,767,364

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2018年11月1日 至 2019年 4月30日）

（単位：千円）

プロシードせんげん台	
不動産等売却収入	301,836
不動産等売却原価	264,209
その他売却費用	11,829
不動産等売却益	25,797

当期（自 2019年 5月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

プロシード東川口

不動産等売却収入	205,361
不動産等売却原価	190,933
その他売却費用	8,545
不動産等売却益	5,882

（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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	253,777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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
現金及び預金	1,950,605	1,350,833
信託現金及び信託預金	1,926,790	2,012,701
現金及び現金同等物	3,877,396	3,363,535

（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 (2019年4月30日)	当 期 (2019年10月31日)
1年内	87,821	88,193
1年超	3,338,577	3,307,314
合計	3,426,398	3,395,507

（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

2019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）	1,950,605	1,950,605	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,926,790	1,926,790	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	535,874	417,672	△ 118,202
(4) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	5,949,000	5,943,646	△ 5,353
(5) 長期借入金（注4）	40,097,000	40,115,105	18,105
(6) デリバティブ取引	-	-	-

2019年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注3）	1,350,833	1,350,833	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	2,012,701	2,012,701	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	535,874	452,725	△ 83,148
(4) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	6,820,000	6,810,930	△ 9,069
(5) 長期借入金（注4）	38,826,000	38,838,646	12,646
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	697,855	693,105

※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（2019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	1,950,605	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,926,790	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	84	-	-	535,790

金銭債権の決算日（2019年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,350,833	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,012,701	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	84	-	-	535,790

（注4）借入金の決算日（2019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	5,949,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,020,000	8,640,000	9,963,500	6,873,500	6,600,000

借入金の決算日（2019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	6,820,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,020,000	10,093,500	7,063,500	6,900,000	6,749,000

（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（2019年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年10月31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（2019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	9,900,000	7,400,000	（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（2019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	12,949,000	10,449,000	(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 (2019年4月30日)	当 期 (2019年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	80	79
資産除去債務	42,238	42,521
繰延税金資産小計	42,319	42,600
評価性引当額	△ 42,238	△ 42,521
繰延税金資産合計	80	79
繰延税金資産の純額	80	79

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 (2019年4月30日)	当 期 (2019年10月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.46	△ 31.46
評価性引当額の増減	0.03	0.02
その他	0.09	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
期首残高	129,699	130,769
時の経過による調整額	1,069	1,078
期末残高	130,769	131,848

(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 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2018年11月1日 至 2019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 ツ 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	84,065	営業 未払金	131,646
							修繕工事費	210,798		
							保守点検費	113,518		
							広告宣伝費	66,523		
							更新手数料	22,810		
							賃料収入等 (注2)	334,593	信託預り 敷金及び 保証金 (注2)	84,070
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 ツ 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)	263,240	未払金	158,828
							機関運営事 務報酬の支 払	800	未払金	864
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 ツ コーポレ ートサー ビス株式 会社	東京都 中央区	100,000	賃貸仲介 業・売買 仲介業・ 不動産管 理業	—	運用資産 の譲渡の 媒介先	信託受益権 の譲渡の媒 介	9,081	—	—

(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（282,933千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（2,809,509千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（51,660千円）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（59,822千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（638,033千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（24,248千円）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「3.参考情報 (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、物件譲渡に係る譲渡報酬1,804千円が含まれています。
- (注4) 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。

当期（自 2019年5月1日 至 2019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	スターツ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	83,366	営業未払金	136,511
							修繕工事費	202,129		
							保守点検費	112,074		
							広告宣伝費	55,785		
							更新手数料	23,353		
							賃料収入等(注2)	335,152	信託預り敷金及び保証金(注2)	87,011
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツ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)	268,751	未払金	163,074
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	325
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツ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)	770,000	—	—
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100,000	賃貸仲介業・売買仲介業・不動産管理業	—	運用資産の譲渡の媒介先	信託受益権の譲渡の媒介	6,210	—	—

- (注1) 資本金の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（283,231千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（2,798,928千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（51,921千円）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（62,752千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（630,352千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（24,259千円）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「3.参考情報 (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4,235千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬1,230千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 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	86,201,824	85,431,006
期中増減額（注2）	△ 770,817	156,750
期末残高	85,431,006	85,587,757
期末時価（注3）	97,032,000	97,776,000

（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（112,260千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（618,868千円）及び（C-8）プロシードせんげん台の譲渡（264,209千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（G-35）プロシード金山3の取得（849,292千円）及び資本的支出（117,980千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（619,506千円）及び（C-13）プロシード東川口の譲渡（190,933千円）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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
1口当たり純資産額	169,285円	169,188円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,585円	4,541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 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	当 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
当期純利益（千円）	1,177,019	1,152,626
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）	1,177,019	1,152,626
期中平均投資口数（口）	256,694	253,777

（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（純額）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（純額）（千円）（注1）		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2）
2005年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000	4,254,000	（注3）
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130	4,259,130	（注4）
2006年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537	6,746,667	（注5）
2006年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262	6,930,929	（注6）
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230	11,400,159	（注7）
2006年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900	11,574,059	（注8）
2007年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856	18,710,915	（注9）
2013年 5月 1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607,534	25,318,449	（注10）
2014年11月 4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777,574	30,096,023	（注11）
2016年11月21日	公 募 増 資	83,000	256,777	12,134,434	42,230,457	（注12）
2019年 4月26日	消 却	△3,000	253,777	△545,913	41,684,544	（注13）

（注1）「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2）本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

（注3）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4）（注3）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5）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6）（注5）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7）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8）（注7）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9）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10）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11）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12）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。

（注13）2019年3月27日から2019年4月4日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,000口）については、2019年4月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年4月26日に消却しました。

### 3. 参考情報

#### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第27期 (2019年4月30日現在)		第28期 (2019年10月31日現在)	
			保有総額（千円） (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額（千円） (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	60,450,810	67.0	59,929,738	66.7
		政令指定都市	23,526,330	26.1	24,221,956	27.0
		地方主要都市	1,453,866	1.6	1,436,063	1.6
小　　計			85,431,006	94.7	85,587,757	95.3
預金・その他の資産			4,759,254	5.3	4,216,806	4.7
資産総額計			90,190,261	100.0	89,804,563	100.0

	第27期 (2019年4月30日現在)		第28期 (2019年10月31日現在)	
	金額（千円）	総資産に対する 比率(%)	金額（千円）	総資産に対する 比率(%)
負債総額（注3）	47,229,618	52.4	46,868,312	52.2
純資産総額（注3）	42,960,642	47.6	42,936,251	47.8

(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、資産総額計に対する不動産信託受益権及び預金・その他の資産の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

#### (2) 投資資産

##### ① 価格及び投資比率

2019年10月31日（第28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	1.2	1,007,793	1,360,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.7	580,190	875,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	605,120	811,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	621,709	597,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	627,377	759,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	452,049	570,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.4	328,939	305,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	340,315	340,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	275,403	319,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	296,738	330,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	228,231	247,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	238,162	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	173,358	249,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	94,229	108,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	882,102	966,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	482,554	484,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	467,074	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	497,489	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	397,733	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.4	352,746	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	0.9	769,017	798,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	714,227	822,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	299,346	455,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	452,815	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	432,435	484,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	431,980	574,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.8	1,422,406	1,660,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7	676,205	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	346,880	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	253,061	269,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.9	785,232	871,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	309,343	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	317,434	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	986,472	950,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	560,756	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	260,722	185,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.7	666,628	605,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.4	273,441	336,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	6.0	3,293,999	6,940,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	405,982	573,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	177,935	181,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.3	1,224,634	1,330,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	290,617	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	328,947	333,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6	528,970	581,000
	C-48	プロシード柏エースト	732,000	0.8	678,017	719,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	627,506	622,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	277,858	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	497,276	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.0	963,438	839,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	571,132	612,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	366,194	386,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	232,921	223,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.1	806,898	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.6	478,835	669,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8	1,407,453	2,240,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	411,558	541,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	363,912	393,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	704,133	947,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	530,928	634,000
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	729,000	0.8	772,565	900,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7	1,516,001	1,730,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.1	948,139	1,180,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0	836,481	906,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.0	955,674	992,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9	850,546	914,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.8	2,603,770	2,560,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.9	2,651,119	2,660,000
	C-71	プロシード鵜の木	917,000	1.1	940,622	973,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.2	1,109,894	1,140,000

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	1,951,104	2,000,000
	C-74	プロシードC O-Z 西館	971,000	1.1	1,051,885	1,050,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.0	4,471,758	4,420,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	262,919	421,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.5	2,250,233	2,170,000
	C-78	プロシードK 2	1,170,000	1.3	1,242,863	1,280,000
	C-79	プロシードK 3 アネックス	283,000	0.3	303,692	313,000
	C-80	プロシードK 5	269,000	0.3	290,541	276,000
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	800,000	0.9	843,040	827,000
小計			60,940,000	70.3	59,929,738	68,774,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	309,759	455,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	227,080	241,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.9	647,498	959,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.4	253,830	384,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.5	398,476	511,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2	954,528	1,370,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	466,960	650,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.3	206,664	293,000
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.2	1,902,157	2,580,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.0	876,851	1,180,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9	784,851	995,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	159,502	185,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.4	2,054,917	2,290,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.5	2,164,271	2,240,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5	2,250,562	2,300,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.2	1,110,818	1,080,000
	G-28	プロシード西長堀	942,000	1.1	976,877	934,000
	G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.4	2,110,879	2,040,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9	1,730,311	1,750,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6	565,494	550,000
	G-32	プロシード大須	831,000	1.0	853,200	885,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.8	740,935	775,000
	G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8	1,627,844	1,690,000
	G-35	プロシード金山3	770,000	0.9	847,680	824,000
小計			24,165,100	27.9	24,221,956	27,161,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	308,984	486,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5	349,448	530,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	777,629	825,000
小計			1,576,200	1.8	1,436,063	1,841,000
ポートフォリオ 合計			86,681,300	100.0	85,587,757	97,776,000

(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、2019年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、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

2019年10月31日（第28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 （㎡）	建物 （㎡）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 （注3）	3,573.96	RC/7F	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-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-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）
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）

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-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	プロシード千歳烏山	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)
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)

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-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	プロシード鶴の木	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C O-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	112(121)
C-74	プロシードC O-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）
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(20)

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-79	プロシードK 3 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K 5	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年 2月13日	17(0)
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC/5F	2003年 3月15日	58(1)
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)
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年 8月9日	60(15)



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 （㎡）			
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					90,961.13	223,001.77	-	-	5,255 (1,362)

- （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、2019年10月31日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は26戸です。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2019年10月31日現在の本物件の入居戸数は全18戸中18戸です。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、2019年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、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。

2019年10月31日（第28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	1,360,000	942,000	1,380,000	5.0	1,350,000	4.8	5.2
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	875,000	482,000	889,000	4.6	869,000	4.4	4.8
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	811,000	486,000	817,000	4.5	808,000	4.3	4.7
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	597,000	565,000	604,000	4.3	594,000	4.1	4.5
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	759,000	672,000	760,000	4.7	759,000	4.5	4.9
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	570,000	359,000	571,000	5.4	569,000	5.2	5.6
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	305,000	339,000	306,000	5.2	305,000	5.0	5.4
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	340,000	284,000	343,000	5.2	338,000	5.0	5.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	319,000	225,000	320,000	5.5	319,000	5.3	5.7
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	330,000	243,000	331,000	5.1	330,000	4.9	5.3
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	295,000	246,000	5.9	247,000	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	199,000	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	249,000	252,000	248,000	5.0	249,000	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	108,000	111,000	109,000	6.2	107,000	6.0	6.4
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	966,000	554,000	971,000	4.3	964,000	4.1	4.5
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	484,000	442,000	489,000	4.4	482,000	4.2	4.6
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	517,000	456,000	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	471,000	556,000	5.2	553,000	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	653,000	391,000	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	611,000	352,000	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	798,000	477,000	806,000	4.2	795,000	4.0	4.4
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	822,000	625,000	828,000	4.4	819,000	4.2	4.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	455,000	244,000	461,000	4.4	453,000	4.2	4.6
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	336,000	475,000	4.2	462,000	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	484,000	422,000	487,000	4.4	482,000	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	574,000	309,000	582,000	4.4	570,000	4.2	4.6
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,660,000	1,070,000	1,680,000	4.1	1,650,000	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	482,000	706,000	4.5	697,000	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	259,000	349,000	5.0	346,000	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	269,000	140,000	250,000	4.7	269,000	4.5	4.9
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	476,000	747,000	4.5	866,000	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	159,000	252,000	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	209,000	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	950,000	762,000	960,000	4.7	949,000	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	350,000	563,000	5.0	558,000	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	185,000	189,000	186,000	5.5	185,000	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	605,000	358,000	552,000	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	336,000	223,000	339,000	4.7	334,000	4.5	4.9
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,940,000	6,030,000	7,130,000 (注4)	4.6 (注4)	6,860,000	4.4	4.8
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	573,000	477,000	579,000	4.4	570,000	4.2	4.6
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	181,000	154,000	180,000	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	238,000	281,000	4.9	283,000	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	235,000	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	408,000	565,000	4.7	580,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	719,000	309,000	731,000	4.5	707,000	4.3	4.7
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	622,000	269,000	632,000	4.5	611,000	4.3	4.7
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	354,000	376,000	4.6	372,000	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	282,000	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	839,000	438,000	844,000	5.0	837,000	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	612,000	472,000	612,000	5.0	612,000	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	386,000	285,000	383,000	5.2	387,000	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	223,000	224,000	222,000	5.3	223,000	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	870,000	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	669,000	312,000	679,000	4.5	658,000	4.3	4.7
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	1,350,000	2,270,000	4.5	2,230,000	4.3	4.9
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	541,000	374,000	544,000	4.4	540,000	4.2	4.5
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	393,000	340,000	396,000	4.7	392,000	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	947,000	877,000	952,000	4.6	945,000	4.4	4.7
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	634,000	391,000	639,000	4.5	632,000	4.3	4.6
C-63	プロシード藤沢鵜沼	株式会社 立地評価研究所	900,000	631,000	901,000	5.0	900,000	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	1,730,000	1,180,000	1,760,000	3.9	1,710,000	3.7	4.1
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	1,180,000	990,000	1,210,000	5.2	1,170,000	5.0	5.5
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	906,000	593,000	917,000	4.9	901,000	4.7	5.1
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	992,000	1,599,000	1,010,000	4.9	984,000	4.7	5.1
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	914,000	797,000	917,000	4.3	912,000	4.1	4.5
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,560,000	1,610,000	2,620,000	4.0	2,530,000	3.8	4.2
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,660,000	1,660,000	2,760,000	4.0	2,620,000	3.8	4.2
C-71	プロシード鵜の木	株式会社 中央不動産鑑定所	973,000	792,000	981,000	4.4	969,000	4.2	4.6

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	1,140,000	1,440,000	1,150,000	4.7	1,140,000	4.5	4.9
C-73	プロシードC O-Z 東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,000,000	1,510,000	1,990,000	5.1	2,010,000	4.9	5.3
C-74	プロシードC O-Z 西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,050,000	825,000	1,040,000	5.1	1,060,000	4.9	5.3
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,420,000	2,560,000	4,520,000	4.5	4,370,000	4.3	4.7
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	421,000	550,000	428,000	4.5	418,000	4.4	4.7
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,170,000	1,140,000	2,230,000	4.0	2,150,000	3.8	4.2
C-78	プロシードK 2	J L L森井鑑定 株式会社	1,280,000	966,000	1,300,000	4.6	1,260,000	4.4	4.8
C-79	プロシードK 3 アネックス	J L L森井鑑定 株式会社	313,000	278,000	318,000	4.8	308,000	4.6	5.0
C-80	プロシードK 5	J L L森井鑑定 株式会社	276,000	163,000	281,000	4.6	271,000	4.4	4.8
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	株式会社 中央不動産鑑定所	827,000	436,000	822,000	4.5	829,000	4.3	4.7
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	455,000	373,000	480,000	5.0	444,000	4.8	5.2
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	241,000	242,000	244,000	4.8	240,000	4.6	5.0
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	959,000	728,000	960,000	4.9	958,000	4.7	5.1
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	384,000	336,000	385,000	4.9	383,000	4.7	5.1
G-15	プロシード福岡高宮	J L L森井鑑定 株式会社	511,000	268,000	516,000	4.9	505,000	4.6	5.1
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,370,000	823,000	1,370,000	4.7	1,370,000	4.5	4.9
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	650,000	545,000	652,000	4.7	649,000	4.5	4.9
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	293,000	305,000	292,000	5.3	293,000	5.1	5.5
G-20	プロシード北堀江	J L L森井鑑定 株式会社	2,580,000	1,360,000	2,620,000	4.2	2,530,000	4.0	4.4
G-21	プロシード西天満	J L L森井鑑定 株式会社	1,180,000	611,000	1,200,000	4.2	1,160,000	4.0	4.4
G-22	プロシード神戸元町	J L L森井鑑定 株式会社	995,000	579,000	1,010,000	4.5	979,000	4.3	4.7
G-23	グループホーム たのしい家 大正	J L L森井鑑定 株式会社	185,000	117,000	187,000	5.8	183,000	5.6 (注5)	6.0
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,290,000	2,150,000	2,370,000	4.6	2,250,000	4.4	4.8
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	1,700,000	2,250,000	4.7	2,230,000	4.5	4.9
G-26	プロシード弁天町	J L L森井鑑定 株式会社	2,300,000	862,000	2,330,000	4.4	2,260,000	4.2	4.6
G-27	プロシード長居公園通	J L L森井鑑定 株式会社	1,080,000	543,000	1,100,000	4.5	1,060,000	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 (%)
G-28	プロシード西長堀	J L L森井鑑定 株式会社	934,000	496,000	952,000	4.2	916,000	4.0	4.4
G-29	プロシード京橋	J L L森井鑑定 株式会社	2,040,000	805,000	2,080,000	4.3	2,000,000	4.1	4.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	J L L森井鑑定 株式会社	1,750,000	690,000	1,780,000	4.5	1,720,000	4.3	4.7
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	550,000	389,000	562,000	4.9	545,000	4.7	5.1
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	885,000	786,000	884,000	4.7	886,000	4.5	4.9
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	775,000	541,000	786,000	5.1	770,000	4.9	5.3
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,690,000	1,470,000	1,680,000	5.0	1,690,000	4.8	5.2
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	824,000	893,000	825,000	4.8	824,000	4.6	5.0
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	486,000	320,000	485,000	5.2	487,000	5.0	5.3
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	530,000	382,000	532,000	5.2	529,000	5.0	5.3
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	825,000	790,000	831,000	5.2	822,000	5.0	5.4
合計			97,776,000	70,345,000	98,841,000	-	97,041,000	-	-

- (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、当該物件の個別性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること等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MS&ADインターリスク総研株式会社、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 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
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	MS&ADインターリスク総研株式会社	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	2019年4月	-	-	17,915	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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-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-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	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	4,747	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	2018年10月	-	-	14,313	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	2019年4月	-	-	11,500	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	2019年4月	-	-	11,171	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	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	2019年4月	-	-	18,976	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,362	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	8,782	6.9

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-23	プロシード都立大学	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,215	8.3
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	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	2019年4月	-	-	8,590	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年3月2日	-	-	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,263	6.9
C-29	プロシード三田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	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	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	MS&ADインターリスク総 研株式会社	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	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	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	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	MS&ADインターリスク総 研株式会社	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7）	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8）	MS&ADインターリスク総 研株式会社	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 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
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	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー（注9）	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	2019年4月	-	-	28,995	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,967	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	2019年4月	-	-	25,234	2.9
C-66	プロシード行徳2	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,987	6.5
C-67	プロシード西葛西（注8）	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	26,643	(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	プロシード鶴の木	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リスク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C O-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C O-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K 2	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）2019年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
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
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年7月	-	-	38,531	6.7
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	11,660	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	MS&ADインターリスク総 研株式会社	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	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	2,955	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	2019年10月	-	-	20,596	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	2019年10月	-	-	22,875	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
G-35	プロシード金山3	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年9月	-	-	10,153	6.4

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
R-2	プロシード水戸	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,740	4.0
R-3	プロシード水戸2	MS&ADインターリスク総研株式会社	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	2019年10月	-	-	15,239	3.8
(ポートフォリオ PML)							3.0

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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2019年10月時点の数値です。

(注6) 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7) (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8) (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9) (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。

- ・2019年5月1日（第28期中に取得した（G-35）プロシード金山3については取得日の2019年10月1日）以降、2019年10月31日（第28期中に譲渡した（C-13）プロシード東川口については譲渡日前日の2019年9月26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の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）	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日
（至）	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	43,767	23,020	25,035	19,144	25,138
賃貸料収入	41,910	22,949	24,869	18,984	23,888
その他収入	1,856	70	165	160	1,249
(B) 賃貸事業費用	8,129	1,918	5,130	3,851	7,834
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,600	85	1,315	758	911
公租公課	2,702	1,324	1,402	940	2,005
水道光熱費	469	-	323	439	542
修繕費	775	-	301	160	2,066
定期保守代金	978	119	1,320	828	843
保険料	91	46	50	38	68
仲介手数料及び広告費	319	-	56	-	708
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	857	6	23	349	352
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,637	21,101	19,905	15,292	17,303
(D) 減価償却費	7,871	4,720	5,500	3,620	4,577
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,766	16,381	14,404	11,672	12,725
(F) 資本的支出	1,607	200	803	-	3,307
(G) NCF = (C) - (F)	34,029	20,900	19,102	15,292	13,996

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-6	C-7	C-9	C-10	C-11
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 行徳	プロシード 幕張本郷	プロシード 南行徳
運用期間 (自)	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日
(至)	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	22,703	12,085	12,576	11,549	12,395
賃貸料収入	21,089	11,601	11,997	10,498	11,845
その他収入	1,614	483	578	1,051	550
(B) 賃貸事業費用	4,789	4,872	2,758	3,479	2,211
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	796	429	461	387	449
公租公課	1,194	1,128	799	674	768
水道光熱費	690	309	112	413	173
修繕費	378	1,468	623	775	24
定期保守代金	708	633	250	325	316
保険料	47	83	29	27	27
仲介手数料及び広告費	82	246	-	297	-
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	555	239	144	241	114
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,914	7,212	9,818	8,069	10,184
(D) 減価償却費	4,341	2,755	2,159	1,663	1,787
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,572	4,457	7,659	6,406	8,396
(F) 資本的支出	-	3,298	617	115	100
(G) NCF = (C) - (F)	17,914	3,914	9,200	7,954	10,083

(単位：千円)

物件番号	C-12	C-13	C-14	C-15	C-16
物件名	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	プロシード せんげん台2
運用期間 (自)	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日
(至)	2019年10月31日	2019年 9月26日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	10,205	7,381	9,525	8,391	4,500
賃貸料収入	9,667	7,033	8,306	8,145	3,965
その他収入	538	347	1,219	245	534
(B) 賃貸事業費用	4,637	3,541	2,619	2,271	1,913
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	367	260	304	312	155
公租公課	692	1,375	404	570	260
水道光熱費	141	261	495	118	57
修繕費	2,465	579	413	478	626
定期保守代金	335	307	318	166	148
保険料	47	96	17	32	23
仲介手数料及び広告費	69	-	159	168	132
信託報酬	336	542	336	336	336
その他賃貸事業費用	181	119	170	90	173
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,568	3,839	6,906	6,119	2,587
(D) 減価償却費	1,657	1,024	1,096	1,353	1,100
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,910	2,815	5,809	4,765	1,486
(F) 資本的支出	7,575	-	2,484	1,332	2,393
(G) NCF = (C) - (F)	△ 2,006	3,839	4,422	4,786	193

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-17	C-18	C-19	C-20	C-21
物件名	プロシード 松溝	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	27,854	14,825	18,029	20,666	15,412
賃貸料収入	25,943	12,940	17,388	19,406	14,772
その他収入	1,910	1,885	641	1,260	640
(B) 賃貸事業費用	6,225	4,066	4,196	4,692	4,443
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,000	516	654	735	564
公租公課	1,101	692	1,180	1,208	1,409
水道光熱費	386	190	360	316	189
修繕費	1,059	525	582	584	1,075
定期保守代金	982	863	636	1,085	362
保険料	27	15	44	43	39
仲介手数料及び広告費	824	622	264	129	87
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	506	304	137	253	378
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	21,629	10,758	13,833	15,974	10,969
(D) 減価償却費	3,650	1,303	3,526	3,195	2,926
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	17,979	9,455	10,306	12,778	8,042
(F) 資本的支出	2,060	642	100	2,118	1,462
(G) NCF＝(C)－(F)	19,569	10,115	13,732	13,855	9,507

（単位：千円）

物件番号	C-22	C-23	C-24	C-25	C-26
物件名	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	プロシード 目黒青葉台
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	13,356	21,699	21,519	11,322	12,264
賃貸料収入	12,321	20,848	21,456	11,322	12,192
その他収入	1,035	851	63	-	72
(B) 賃貸事業費用	3,921	5,491	1,452	957	1,166
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	472	778	-	-	-
公租公課	1,293	901	1,067	599	485
水道光熱費	111	273	-	-	-
修繕費	745	1,033	16	-	87
定期保守代金	335	1,378	-	-	201
保険料	35	25	30	20	52
仲介手数料及び広告費	171	382	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	420	381	2	2	2
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	9,434	16,208	20,067	10,364	11,098
(D) 減価償却費	2,371	2,701	3,747	2,555	2,039
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	7,062	13,506	16,320	7,808	9,058
(F) 資本的支出	329	24,553	100	-	-
(G) NCF＝(C)－(F)	9,105	△ 8,345	19,967	10,364	11,098

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-27	C-28	C-29	C-30	C-31
物件名	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	プロシード 亀戸
運用期間 （自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	13,788	14,822	40,937	19,994	10,962
賃貸料収入	13,788	14,730	40,937	19,956	10,962
その他収入	-	92	0	38	-
(B) 賃貸事業費用	1,101	1,189	4,649	1,442	1,118
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	734	826	1,939	835	699
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	98	51
定期保守代金	-	-	-	97	-
保険料	29	24	31	71	26
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	334	334
その他賃貸事業費用	2	2	2,342	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,686	13,633	36,287	18,552	9,843
(D) 減価償却費	2,694	2,906	6,163	3,138	2,037
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,991	10,726	30,124	15,413	7,806
(F) 資本的支出	100	100	-	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,585	13,533	36,287	18,451	9,843

（単位：千円）

物件番号	C-32	C-33	C-34	C-35	C-36
物件名	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	プロシード 大井町
運用期間 （自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	7,620	23,278	8,298	9,342	25,176
賃貸料収入	7,620	23,112	8,298	9,342	25,170
その他収入	-	166	-	-	6
(B) 賃貸事業費用	602	1,341	679	940	2,150
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	242	792	287	483	1,366
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	25	25	97	330
定期保守代金	-	90	-	-	-
保険料	19	92	27	19	112
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)	7,017	21,937	7,618	8,401	23,025
(D) 減価償却費	1,236	3,672	903	2,168	5,354
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,781	18,264	6,714	6,233	17,671
(F) 資本的支出	-	122	-	-	739
(G) NCF = (C) - (F)	7,017	21,815	7,618	8,401	22,286

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-37	C-38	C-39	C-40	C-41
物件名	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	プロシード 西新井
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	16,427	9,062	17,534	11,540	302,635
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436	11,171	290,717
その他収入	65	416	98	369	11,917
(B) 賃貸事業費用	1,480	969	1,174	5,387	97,803
賃借料	-	-	-	-	35,754
物件管理委託費	-	-	-	414	10,965
公租公課	876	529	765	610	15,714
水道光熱費	-	-	-	146	8,616
修繕費	132	63	-	2,902	7,046
定期保守代金	-	-	-	621	16,996
保険料	35	37	70	35	653
仲介手数料及び広告費	-	-	-	128	1,683
信託報酬	334	334	334	335	336
その他賃貸事業費用	102	5	5	194	36
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,946	8,093	16,359	6,153	204,831
(D) 減価償却費	2,671	1,404	2,099	4,052	93,849
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,274	6,689	14,260	2,101	110,982
(F) 資本的支出	175	122	-	19,173	2,493
(G) NCF = (C) - (F)	14,770	7,971	16,359	△ 13,019	202,337

（単位：千円）

物件番号	C-42	C-43	C-44	C-45	C-46
物件名	プロシード 調布	プロシード T X 六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園	プロシード 千歳烏山
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	16,373	6,581	41,814	9,587	10,546
賃貸料収入	15,751	6,119	38,845	9,135	9,935
その他収入	621	461	2,968	451	610
(B) 賃貸事業費用	3,383	2,541	10,291	2,897	2,148
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	578	175	1,122	260	286
公租公課	889	383	2,250	395	324
水道光熱費	171	146	473	170	174
修繕費	113	743	2,788	865	204
定期保守代金	697	327	1,444	468	539
保険料	32	15	168	41	36
仲介手数料及び広告費	391	286	870	182	56
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	171	127	837	177	189
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,989	4,039	31,522	6,689	8,397
(D) 減価償却費	3,622	945	6,357	1,078	1,100
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,367	3,093	25,164	5,611	7,297
(F) 資本的支出	200	595	3,199	317	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,788	3,443	28,322	6,372	8,397



スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-47	C-48	C-49	C-50	C-51
物件名	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	プロシード 船橋本町
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	16,190	21,323	20,421	11,482	19,138
賃貸料収入	16,128	20,447	19,934	10,890	18,684
その他収入	62	876	486	591	453
(B) 賃貸事業費用	1,902	5,071	4,710	3,035	3,457
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	483	570	540	411	523
公租公課	861	1,210	1,370	598	1,000
水道光熱費	-	398	453	167	162
修繕費	184	480	367	405	166
定期保守代金	-	1,127	1,176	489	871
保険料	31	41	42	32	31
仲介手数料及び広告費	-	617	222	446	259
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	5	290	201	147	107
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,287	16,252	15,710	8,447	15,680
(D) 減価償却費	2,546	4,699	5,037	3,434	3,613
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,741	11,552	10,672	5,012	12,066
(F) 資本的支出	-	100	108	200	200
(G) NCF = (C) - (F)	14,287	16,151	15,602	8,246	15,479

（単位：千円）

物件番号	C-52	C-53	C-54	C-55	C-56
物件名	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	プロシード 篠崎2
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	31,094	19,177	12,517	9,065	34,461
賃貸料収入	27,415	17,084	11,789	8,717	31,842
その他収入	3,679	2,092	727	348	2,618
(B) 賃貸事業費用	8,818	7,265	3,864	2,280	7,823
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	744	482	320	248	897
公租公課	1,591	1,014	742	537	2,010
水道光熱費	1,973	1,832	283	197	1,622
修繕費	1,269	1,489	554	141	492
定期保守代金	1,655	1,338	718	559	-
保険料	62	116	35	76	32
仲介手数料及び広告費	709	399	676	48	243
信託報酬	336	336	336	336	350
その他賃貸事業費用	474	257	196	134	2,175
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,276	11,911	8,653	6,784	26,637
(D) 減価償却費	5,330	4,731	2,401	1,579	8,965
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,946	7,180	6,252	5,205	17,671
(F) 資本的支出	100	860	200	-	111
(G) NCF = (C) - (F)	22,176	11,050	8,452	6,784	26,526

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-57	C-58	C-59	C-60	C-61
物件名	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	プロシード 市川南
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	20,857	89,335	16,956	13,387	31,854
賃貸料収入	19,808	84,721	16,376	11,995	29,334
その他収入	1,049	4,614	580	1,391	2,520
(B) 賃貸事業費用	4,704	29,149	3,780	4,356	7,565
賃借料	-	5,913	-	-	-
物件管理委託費	739	2,366	450	342	806
公租公課	1,120	5,637	826	674	1,506
水道光熱費	213	841	211	1,060	1,528
修繕費	278	1,380	429	907	1,527
定期保守代金	1,165	-	1,070	425	969
保険料	38	176	27	60	61
仲介手数料及び広告費	417	535	385	462	477
信託報酬	350	315	275	315	315
その他賃貸事業費用	382	11,984	103	110	373
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,153	60,185	13,176	9,030	24,288
(D) 減価償却費	5,609	24,866	2,819	1,956	3,214
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,543	35,319	10,357	7,073	21,074
(F) 資本的支出	-	-	200	801	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,153	60,185	12,975	8,228	24,288

（単位：千円）

物件番号	C-62	C-63	C-64	C-65	C-66
物件名	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鶴沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード T X 流山セントラルパーク	プロシード 行徳2
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	18,467	33,614	42,624	41,385	28,836
賃貸料収入	17,320	30,632	40,549	39,864	26,600
その他収入	1,146	2,981	2,074	1,521	2,235
(B) 賃貸事業費用	2,962	9,272	7,317	9,989	5,597
賃借料	-	-	-	2,429	-
物件管理委託費	503	1,168	1,134	1,140	748
公租公課	837	2,297	1,949	1,610	1,824
水道光熱費	118	2,250	611	273	523
修繕費	222	569	1,094	642	789
定期保守代金	541	2,100	886	340	889
保険料	33	176	60	83	49
仲介手数料及び広告費	125	-	694	944	266
信託報酬	315	315	350	275	315
その他賃貸事業費用	265	395	535	2,250	192
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,504	24,341	35,307	31,395	23,238
(D) 減価償却費	3,328	6,955	4,524	18,531	5,206
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,176	17,386	30,782	12,864	18,032
(F) 資本的支出	200	156	638	-	210
(G) NCF = (C) - (F)	15,303	24,184	34,668	31,395	23,028

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-67	C-68	C-69	C-70	C-71
物件名	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	プロシード 鵜の木
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	38,383	31,116	63,155	62,489	26,874
賃貸料収入	36,484	30,118	59,853	59,454	25,800
その他収入	1,898	998	3,301	3,034	1,074
(B) 賃貸事業費用	9,220	6,095	9,863	10,111	4,464
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,039	851	1,691	1,726	734
公租公課	2,976	2,154	2,872	3,189	985
水道光熱費	517	324	640	508	157
修繕費	1,715	428	1,156	590	500
定期保守代金	1,343	1,191	1,521	1,627	722
保険料	164	77	90	96	92
仲介手数料及び広告費	292	260	588	1,102	409
信託報酬	275	275	375	375	275
その他賃貸事業費用	897	532	927	895	587
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,162	25,021	53,291	52,378	22,409
(D) 減価償却費	3,914	5,559	5,869	6,198	6,041
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,248	19,461	47,422	46,179	16,368
(F) 資本的支出	3,697	3,127	531	769	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,465	21,893	52,759	51,608	22,409

（単位：千円）

物件番号	C-72	C-73	C-74	C-75	C-76
物件名	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	ライフサポートレ ジデンス船堀駅前
運用期間（自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	37,397	76,677	41,973	121,902	11,774
賃貸料収入	34,385	72,541	40,446	117,694	11,774
その他収入	3,011	4,136	1,526	4,208	-
(B) 賃貸事業費用	7,824	16,157	8,776	25,205	2,038
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	995	2,013	1,125	3,233	117
公租公課	2,038	4,410	2,397	6,117	1,577
水道光熱費	377	2,835	677	812	-
修繕費	1,169	1,520	1,664	2,828	-
定期保守代金	1,316	3,328	1,151	5,609	-
保険料	105	232	124	222	66
仲介手数料及び広告費	972	703	848	4,538	-
信託報酬	275	275	275	325	275
その他賃貸事業費用	573	838	511	1,518	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,572	60,519	33,196	96,697	9,736
(D) 減価償却費	10,225	13,953	7,053	20,125	3,008
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,347	46,566	26,143	76,571	6,728
(F) 資本的支出	-	1,184	677	2,334	-
(G) NCF = (C) - (F)	29,572	59,335	32,519	94,362	9,736

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-77	C-78	C-79	C-80	C-81
物件名	プロシード錦糸町	プロシードK 2	プロシード K 3 アネックス	プロシードK 5	プロシード 市川妙典Ⅱ
運用期間 （自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	53,019	43,398	12,821	9,520	30,972
賃貸料収入	50,340	42,430	12,120	9,335	26,796
その他収入	2,679	968	700	184	4,176
(B) 賃貸事業費用	11,071	8,593	3,015	2,929	5,153
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,408	1,157	338	252	751
公租公課	2,868	3,296	1,162	726	1,076
水道光熱費	828	504	195	224	130
修繕費	2,198	575	172	416	30
定期保守代金	1,629	1,957	512	826	634
保険料	98	148	47	25	40
仲介手数料及び広告費	1,036	264	-	78	-
信託報酬	315	275	275	275	375
その他賃貸事業費用	689	414	311	104	2,114
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,948	34,805	9,806	6,590	25,818
(D) 減価償却費	6,427	4,611	1,256	822	1,937
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,520	30,194	8,550	5,767	23,881
(F) 資本的支出	1,192	3,817	-	2,486	450
(G) NCF = (C) - (F)	40,755	30,988	9,806	4,104	25,367

（単位：千円）

物件番号	G-8	G-11	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 太閤通	プロシード 穂波町	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
運用期間 （自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	17,010	5,805	32,581	13,915	17,486
賃貸料収入	16,251	5,678	30,011	13,839	17,036
その他収入	758	127	2,569	75	450
(B) 賃貸事業費用	4,583	2,051	8,560	3,684	4,532
賃借料	66	-	108	360	-
物件管理委託費	605	215	1,173	505	640
公租公課	1,098	572	2,132	989	1,220
水道光熱費	296	93	628	255	210
修繕費	443	260	1,119	30	901
定期保守代金	1,119	240	1,555	860	936
保険料	71	30	76	34	39
仲介手数料及び広告費	532	280	1,308	282	246
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	14	22	122	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,426	3,753	24,020	10,230	12,954
(D) 減価償却費	5,003	2,529	9,013	3,685	4,881
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,423	1,224	15,007	6,544	8,072
(F) 資本的支出	5,485	-	-	-	920
(G) NCF = (C) - (F)	6,941	3,753	24,020	10,230	12,033

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-20	G-21
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江	プロシード 西天満
運用期間 （自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	44,542	20,657	11,792	70,042	31,395
賃貸料収入	43,498	20,220	10,928	66,259	29,854
その他収入	1,044	437	863	3,783	1,540
(B) 賃貸事業費用	11,138	4,363	2,654	18,505	6,894
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,226	554	306	1,879	847
公租公課	2,781	1,430	760	4,226	1,814
水道光熱費	941	415	208	2,196	632
修繕費	1,039	477	206	2,606	899
定期保守代金	2,056	832	599	2,981	1,020
保険料	90	47	28	220	98
仲介手数料及び広告費	1,986	230	133	3,875	1,235
信託報酬	315	315	315	315	275
その他賃貸事業費用	131	60	97	205	71
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,403	16,293	9,137	51,536	24,501
(D) 減価償却費	10,352	5,828	2,636	12,536	5,585
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,051	10,465	6,501	39,000	18,915
(F) 資本的支出	254	-	-	405	124
(G) NCF = (C) - (F)	33,148	16,293	9,137	51,131	24,377

（単位：千円）

物件番号	G-22	G-23	G-24	G-25	G-26
物件名	プロシード 神戸元町	グループホーム たのしい家 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町
運用期間 （自） （至）	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日	2019年 5月 1日 2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	29,585	6,000	66,820	68,082	65,785
賃貸料収入	28,173	6,000	65,029	67,407	63,205
その他収入	1,412	-	1,791	675	2,579
(B) 賃貸事業費用	7,148	843	15,864	15,355	11,348
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	809	120	1,858	1,814	1,780
公租公課	1,802	386	4,504	4,485	4,193
水道光熱費	523	-	940	1,577	600
修繕費	1,206	-	2,744	1,418	1,489
定期保守代金	1,479	-	3,721	4,305	1,572
保険料	51	60	163	169	117
仲介手数料及び広告費	999	-	1,315	1,001	1,265
信託報酬	275	275	350	350	325
その他賃貸事業費用	2	2	266	232	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,437	5,156	50,955	52,727	54,436
(D) 減価償却費	5,310	1,602	17,502	15,796	6,548
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,126	3,553	33,452	36,930	47,888
(F) 資本的支出	102	346	-	376	537
(G) NCF = (C) - (F)	22,334	4,809	50,955	52,351	53,899

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-27	G-28	G-29	G-30	G-31
物件名	プロシード 長居公園通	プロシード 西長堀	プロシード 京橋	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂
運用期間（自）	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日
（至）	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	31,358	24,303	51,927	53,782	16,501
賃貸料収入	29,529	23,856	48,320	50,961	16,220
その他収入	1,829	446	3,606	2,821	281
(B) 賃貸事業費用	7,632	5,376	13,857	12,465	5,201
賃借料	-	-	-	-	420
物件管理委託費	827	662	1,382	1,417	448
公租公課	2,154	1,685	3,182	3,118	1,270
水道光熱費	1,032	335	569	962	425
修繕費	654	382	1,454	1,890	886
定期保守代金	1,450	780	1,872	2,306	843
保険料	124	43	156	105	40
仲介手数料及び広告費	1,058	1,156	4,910	2,345	590
信託報酬	325	325	325	315	275
その他賃貸事業費用	5	5	5	3	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,726	18,927	38,069	41,317	11,299
(D) 減価償却費	4,094	2,377	4,898	6,096	3,911
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,631	16,549	33,170	35,221	7,388
(F) 資本的支出	316	-	248	305	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,409	18,927	37,820	41,012	11,299

（単位：千円）

物件番号	G-32	G-33	G-34	G-35
物件名	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉	プロシード 金山3
運用期間（自）	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年10月 1日
（至）	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	29,299	24,605	54,642	5,149
賃貸料収入	27,998	24,024	53,335	4,623
その他収入	1,301	580	1,306	525
(B) 賃貸事業費用	7,616	5,419	9,996	485
賃借料	-	-	765	-
物件管理委託費	761	687	1,527	126
公租公課	2,424	1,372	3,667	-
水道光熱費	301	671	435	23
修繕費	812	1,147	508	-
定期保守代金	1,209	909	1,639	197
保険料	63	63	105	6
仲介手数料及び広告費	1,729	263	1,070	86
信託報酬	275	275	275	46
その他賃貸事業費用	38	31	2	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,682	19,185	44,645	4,663
(D) 減価償却費	9,655	5,769	16,827	1,611
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,026	13,416	27,818	3,051
(F) 資本的支出	-	967	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,682	18,218	44,645	4,663

スタートプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（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）	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日	2019年 5月 1日
（至）	2019年10月31日	2019年10月31日	2019年10月31日
(A) 賃貸事業収入	17,498	18,109	26,012
賃貸料収入	16,418	16,959	25,118
その他収入	1,079	1,150	894
(B) 賃貸事業費用	3,444	3,300	6,542
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	621	669	709
公租公課	874	994	2,051
水道光熱費	168	182	540
修繕費	76	63	728
定期保守代金	970	691	1,503
保険料	42	42	80
仲介手数料及び広告費	159	64	331
信託報酬	336	350	350
その他賃貸事業費用	194	242	247
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,054	14,808	19,470
(D) 減価償却費	4,831	5,339	8,214
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,223	9,469	11,255
(F) 資本的支出	-	110	470
(G) NCF = (C) - (F)	14,054	14,698	18,999

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
プロシード西新宿 (東京都新宿区)	外装リフレッシュ工事	自 2020年 1月 至 2020年 4月	66,000	-	-
プロシード福岡高宮 (福岡県福岡市南区)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	45,360	-	-
プロシード仙台小鶴新田 (宮城県仙台市宮城野区)	外装リフレッシュ工事	自 2020年 2月 至 2020年 4月	44,000	-	-
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	外壁等改修工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	38,500	-	-
プロシード都立大学2 (東京都目黒区)	外装リフレッシュ工事	自 2020年 2月 至 2020年 4月	33,000	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自 2020年 3月 至 2020年 4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28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117,980千円であり、当期費用に区分された修繕費84,148千円と合わせて202,129千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)
プロシード都立大学 (東京都目黒区)	外壁改修工事	自 2019年 5月 至 2019年 9月	24,336
プロシード本八幡 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 5月 至 2019年 9月	18,849
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	屋上防水工事	自 2019年 8月 至 2019年 9月	5,184
その他			69,611
合 計			117,980

(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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
	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	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日
当期首積立金残高	300,000	350,000	400,000	450,000	500,000
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	350,000	400,000	450,000	500,000	550,000

(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

2019年10月31日（第28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	3,256.06	50	49	80,122	8,091	バス・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	バス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,245	5,700	バス・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	バス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	49,662	7,579	バス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,560.33	33	30	39,805	16,810	バス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,312	1,736	バス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,096.52	20	18	22,260	2,728	バス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	820.50	34	29	20,340	825	バス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	812.90	26	25	22,206	3,076	バス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	954.18	22	19	17,436	1,537	バス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,124	1,493	バス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,804	1,971	バス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	531.44	12	9	7,380	654	バス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	870.09	40	39	51,372	3,975	バス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	509.34	26	25	26,964	2,019	バス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,694.51	21	20	33,780	3,810	バス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,549.11	27	26	36,852	3,768	バス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,805.76	27	27	29,840	2,778	バス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	1,605.12	1,538.24	24	23	25,644	2,805	バス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	42,276	3,146	バス・スルー
	C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,261	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,393	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,079	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,087	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,266	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	3,607	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,756	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,036	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	6,147	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,169	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,718	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	3,674	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,249	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	8,852	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	22,344	1,798	バス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,975.14	294	291	564,263	95,376	バス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,412	5,362	バス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,383	859	バス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,007.11	54	53	76,596	36,877	バス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,236	877	バス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	20,304	1,107	バス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	バス・スルー
	C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,247.64	44	43	42,624	3,250	バス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,364.32	47	46	39,768	1,403	バス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,392	1,744	バス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.69	40	39	36,768	2,151	バス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,426.46	104	91	52,116	2,815	バス・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-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,007.28	77	62	34,272	1,622	バス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	718.20	50	42	23,304	1,117	バス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	16,836	1,241	バス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,072.53	35	33	60,677	11,243	バス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,037.95	38	34	37,470	5,489	バス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	4,974.15	88	86	161,592	21,146	バス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	33,084	2,486	バス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	583.45	35	34	24,751	2,099	バス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,553.51	66	63	54,238	4,403	バス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	903.00	45	43	34,128	2,627	バス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,946.11	25	24	59,088	19,570	バス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,851.15	37	36	81,744	9,092	バス・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	2,784.15	73	70	81,060	9,454	バス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,570.65	59	57	51,084	5,116	バス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,939.15	63	62	68,640	5,392	バス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,140.59	29	29	58,944	6,004	バス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,467.74	84	80	113,940	10,344	バス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,461.88	66	66	120,792	11,644	バス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,129.87	29	26	48,060	5,091	バス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,684.82	36	34	67,428	8,351	バス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z 東館	6,873.33	6,752.99	112	110	137,126	22,405	バス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z 西館	3,716.05	3,716.05	71	71	76,528	9,470	バス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,359.25	226	222	230,700	17,851	バス・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	バス・スルー
	C-77	プロシード錦糸町	2,302.92	2,272.74	64	63	100,668	11,529	バス・スルー
	C-78	プロシードK2	4,099.04	3,912.49	59	56	81,672	11,674	バス・スルー
	C-79	プロシードK3 アネックス	1,590.30	1,459.26	24	22	20,880	2,155	バス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	687.44	17	15	16,788	5,119	バス・スルー
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	1,218.00	1,218.00	58	58	53,592	8,352	バス・スルー
	小計		136,915.43	133,031.10	3,572	3,460	4,160,872	546,313	-
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,078.51	44	43	32,363	2,663	バス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	473.26	10	8	11,700	1,069	バス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,784.49	77	70	57,204	1,798	バス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,960	1,762	バス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,180.26	46	41	30,811	2,167	バス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,667.34	94	92	86,004	6,049	バス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,145.97	48	46	38,920	2,069	バス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	21,429	1,746	バス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,504.38	106	90	124,956	7,281	バス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,666.77	56	53	60,816	1,755	バス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,466.37	61	56	54,431	1,730	バス・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	バス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	4,007.14	72	68	124,919	27,609	バス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,879.52	72	65	131,589	29,551	バス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,013.18	126	122	124,107	8,380	バス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	1,903.24	81	71	54,664	1,391	バス・スルー
	G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,332.39	52	46	44,724	562	バス・スルー
	G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,946.92	120	108	97,848	2,090	バス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,886.35	117	109	98,604	11,272	バス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,016.34	40	36	31,116	1,513	バス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,823.25	66	65	57,276	3,251	バス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,694.52	63	56	43,818	4,784	バス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,115.93	108	98	101,844	8,995	バス・スルー
	G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,691.43	60	56	52,164	3,947	バス・スルー
	小計		52,428.21	48,434.72	1,577	1,457	1,521,272	135,437	-

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, 822	3, 165	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸 2	1, 381. 34	1, 259. 09	36	33	31, 278	2, 679	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2, 659. 71	2, 265. 29	34	29	48, 924	5, 509	パス・スルー
	小計		5, 264. 88	4, 748. 21	106	98	114, 024	11, 354	-
ポートフォリオ 合計			194, 608. 52	186, 214. 03	5, 255	5, 015	5, 796, 168	693, 105	-

(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、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約等に基づく月額賃料（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、マスターリース種別が「固定賃料」の物件の場合には、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月額賃料を年換算（12倍）した金額の合計額を、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」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」を採用しています。）。「固定賃料」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」のマスターリース契約では、「固定賃料」のマスターリース賃料と「パス・スルー」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」、事務所部分は「パス・スルー」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28期（2019年5月1日～2019年10月31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)					
			2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月	2019年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	98.2	100.0	100.0	100.0	98.1	98.0
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	98.3	98.3	98.3	100.0	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	92.9	96.5	96.5	100.0	100.0	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	100.0	100.0	100.0	97.5	95.0	92.6
	C-7	プロシード南葛西	86.4	86.4	86.4	93.2	93.2	100.0
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	90.0
	C-10	プロシード幕張本郷	91.1	88.2	85.2	85.2	85.2	85.2

地域	物件 番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月	2019年 10月
首都圏 主要都市	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9
	C-12	プロシード幕張本郷2	100.0	100.0	95.5	86.4	86.4	86.4
	C-13	プロシード東川口	96.8	96.8	93.5	90.3	-	-
	C-14	プロシード船堀	95.8	91.7	95.8	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	84.3	76.4	76.4	84.3	84.3	76.4
	C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	93.2	95.4	97.7	97.7
	C-18	プロシード参宮橋	100.0	100.0	88.3	88.6	92.5	96.5
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	94.8	91.2	89.7	94.8
	C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	95.7	95.7	95.7	95.1
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	96.3	96.3	96.3	96.3	100.0	100.0
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	95.8	87.5	87.5	87.5	91.7	95.8
	C-23	プロシード都立大学	92.1	92.1	92.1	97.4	97.4	97.4
	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	100.0	100.0	100.0	96.5	100.0
	C-41	プロシード西新井	99.2	98.8	99.0	98.7	98.8	99.2
	C-42	プロシード調布	100.0	96.1	96.6	93.1	100.0	100.0
	C-43	プロシードTX六町	95.0	95.0	80.2	85.2	95.3	100.0
	C-44	プロシード中河原	91.8	95.0	95.0	95.0	96.4	98.2
	C-45	プロシード大泉学園	93.1	96.6	96.6	96.6	100.0	100.0
	C-46	プロシード千歳烏山	100.0	96.4	96.4	96.4	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	92.9	97.6	90.8	90.8	97.5	97.5
	C-49	プロシード柏ノール	100.0	100.0	100.0	94.0	98.0	98.0
	C-50	プロシード行徳駅前	95.7	95.7	87.4	95.7	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	97.5	100.0	97.5	100.0	100.0	97.5
	C-52	プロシード西川口	94.2	95.2	92.3	92.3	86.5	87.5
	C-53	プロシード弘明寺	83.3	82.1	80.8	80.8	80.8	80.8
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	86.0	84.0	82.0	82.0	84.0	84.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件 番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月	2019年 10月
首都圏 主要都市	C-56	プロシード篠崎 2	100.0	98.6	97.1	97.1	95.3	97.1
	C-57	プロシード柏トロワ	92.7	95.1	95.1	95.1	95.1	90.3
	C-58	プロシード篠崎タワー	100.0	100.0	99.2	96.4	97.4	97.2
	C-59	プロシード東武練馬	95.0	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-60	プロシード雪谷	91.5	97.2	100.0	94.3	97.2	97.1
	C-61	プロシード市川南	96.8	98.5	96.8	98.5	98.5	95.0
	C-62	プロシード市川妙典	100.0	100.0	97.8	97.8	95.6	95.6
	C-63	プロシード藤沢鵜沼	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0
	C-64	プロシード日本橋堀留町	92.4	97.2	98.4	98.4	97.2	97.2
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	96.3	97.9	97.9	93.9	94.8	93.5
	C-66	プロシード行徳 2	98.4	96.6	94.9	94.9	96.6	96.6
	C-67	プロシード西葛西	98.3	96.8	96.5	96.4	98.2	98.2
	C-68	プロシード葛西 2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-69	プロシード日本橋本町	99.1	99.1	98.2	100.0	98.3	96.6
	C-70	プロシード西新宿	97.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0
	C-71	プロシード鶴の木	96.8	100.0	96.4	92.8	92.8	89.6
	C-72	プロシード南行徳 2	92.1	92.0	91.9	94.6	100.0	94.8
	C-73	プロシードC O - Z 東館	97.4	97.4	99.1	98.1	99.1	98.2
	C-74	プロシードC O - Z 西館	95.5	97.0	100.0	97.0	100.0	100.0
	C-75	プロシード新横浜	95.9	96.4	96.0	96.6	96.8	98.2
	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	100.0	98.7	97.4	93.8	97.4	98.7
	C-78	プロシードK 2	96.9	98.3	98.3	98.3	96.9	95.4
	C-79	プロシードK 3 アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	91.8
	C-80	プロシードK 5	94.4	94.4	94.7	94.7	94.7	87.1
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
小計			97.3	97.5	97.1	96.8	97.4	97.2
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	93.6	95.6	100.0	97.8	97.8	97.9
	G-11	プロシード穂波町	64.3	69.7	69.7	69.7	69.7	76.3
	G-13	プロシード新栄	91.1	95.0	93.4	92.4	93.6	91.1
	G-14	プロシード千代田	93.2	96.5	96.5	96.5	96.5	100.0
	G-15	プロシード福岡高宮	96.2	96.2	98.1	98.1	93.7	89.9
	G-17	プロシード金山	92.0	95.3	96.5	97.7	100.0	97.6
	G-18	プロシード吹上	100.0	95.6	95.6	93.2	93.2	95.1
	G-19	プロシード豊田	100.0	96.8	96.8	96.8	100.0	100.0
	G-20	プロシード北堀江	88.8	86.9	88.3	90.9	89.7	84.5
	G-21	プロシード西天満	94.7	92.9	88.3	87.5	87.5	93.9
	G-22	プロシード神戸元町	93.7	95.3	95.3	95.3	93.7	92.2
	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	98.7	96.2	95.9	93.6	94.1	95.0
	G-25	プロシード新瑞橋	94.8	93.6	91.3	91.3	92.6	91.4

地域	物件 番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			2019年 5月	2019年 6月	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月	2019年 10月
政令 指定都市	G-26	プロシード弁天町	97.3	96.5	95.3	97.1	98.6	97.1
	G-27	プロシード長居公園通	93.8	93.8	91.3	90.1	87.7	87.7
	G-28	プロシード西長堀	94.2	96.1	96.1	94.2	94.2	88.5
	G-29	プロシード京橋	86.7	85.9	89.2	90.0	90.0	90.0
	G-30	プロシード兵庫駅前通	95.9	96.8	94.3	94.3	93.5	93.5
	G-31	プロシード瑞穂	90.9	90.2	92.3	89.9	87.5	90.2
	G-32	プロシード大須	92.4	95.5	93.9	92.4	100.0	98.5
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	93.2	93.2	93.2	93.2	88.6	88.6
	G-34	プロシード仙台上杉	92.2	91.3	90.5	94.0	94.0	91.4
	G-35	プロシード金山3	-	-	-	-	-	94.0
小計			93.4	93.3	92.9	93.1	93.2	92.4
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	100.0
	R-3	プロシード水戸2	97.7	97.7	97.7	97.7	91.1	91.1
	R-4	プロシード筑波学園都市	82.4	85.2	87.8	88.2	85.2	85.2
小計			89.9	91.3	92.6	92.8	89.6	90.2
ポートフォリオ 合計			96.1	96.2	95.9	95.7	96.1	95.7

（注）本表には、2019年5月から2019年10月（（C-13）プロシード東川口については2019年8月）まで（（G-35）プロシード金山3については2019年10月のみ）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

2019年10月31日（第28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	年間賃料収入 (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	5,744,004	186,214.03	100.0	693,105

（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、株式会社あおぞら銀行、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）「年間賃料収入」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約等に基づく月額賃料（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、マスターリース種別が「固定賃料」の物件の場合には、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月額賃料を年換算（12倍）した金額の合計額を、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」の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計
- （ii）マスターリース賃料の形式が「固定賃料」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」の物件の場合は、「パス・スルー」のエンドテナントへの転貸部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」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（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「（イ）賃貸借状況の概要」をご参照下さい。）。