

2021年4月期 決算短信 (R E I T)

2021年6月15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 2021年7月28日 分配金支払開始予定日 2021年7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. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日～2021年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年 4月期	3,160	△5.7	1,362	△13.9	1,163	△16.6	1,183	△15.0
2020年10月期	3,352	△8.6	1,582	△15.6	1,394	△17.3	1,392	△17.3

	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	%	%	%
2021年 4月期	4,662	2.7	1.3	36.8
2020年10月期	5,487	3.2	1.5	41.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分 配 金 総 額 (利益超過分配金 は 含 ま ない)	1 口 当 たり 利益超過分配金	利 益 超 過 分 配 金 総 額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年 4月期	4,663	1,183	-	-	100.0	2.7
2020年10月期	5,488	1,392	-	-	100.0	3.2

(注) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年 4月期	90,191	43,366	48.1	170,886
2020年10月期	90,411	43,576	48.2	171,711

(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
2021年 4月期	2,533	△1,256	△1,401	3,309
2020年10月期	5,133	△3,401	△1,282	3,434

2. 2021年10月期の運用状況の予想 (2021年5月1日～2021年10月31日) 及び2022年4月期の運用状況の予想 (2021年11月1日～2022年4月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1 口 当 たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年10月期	3,113	△1.5	1,351	△0.9	1,144	△1.6	1,142	△3.5	4,500	-
2022年 4月期	3,136	0.7	1,358	0.6	1,149	0.4	1,147	0.4	4,520	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2021年10月期) 4,500円 (2022年4月期) 4,520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）

2021年4月期	253,777口	2020年10月期	253,777口
2021年4月期	-口	2020年10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、5ページの「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

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）投資リスク	5
2. 財務諸表	6
（1）貸借対照表	6
（2）損益計算書	8
（3）投資主資本等変動計算書	9
（4）金銭の分配に係る計算書	11
（5）キャッシュ・フロー計算書	12
（6）継続企業の前提に関する注記	13
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
（8）財務諸表に関する注記事項	14
（9）発行済投資口の総口数の増減	23
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トアップアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）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、スタートアップグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は253,777口、総資産額は90,191百万円、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、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然厳しい状況が続き、サービス消費の悪化が見られた一方で、輸出や設備投資の一部回復を受け製造業中心に回復基調も見られました。コロナ禍においても、住宅特化型の本投資法人においては、現時点で判明している賃料収入減少等の影響は極めて限定的であり、短期的には運営への影響の懸念は見込まれません。

このような環境下、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、仙台、福岡等の大都市圏においては、安定的な需要が継続しており、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションにおいても、高い稼働率が維持されている状況です。

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、2021年4月26日に（C-21）プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ（譲渡価格415百万円）及び（C-22）プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ（譲渡価格370.5百万円）の2物件を譲渡し、2021年4月27日に（C-85）プロシード流山おおたかの森（取得価格1,069百万円）を取得して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88,268百万円、総賃貸可能面積は192,166.37㎡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トアップアメニティー株式会社と緊密な連携をとることにより、賃料水準の改善や礼金收受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。また、継続的に空室を早期商品化へ転換を図ることにより、高稼働率の維持を指向して来しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて目標ラインとする95.0%を超える稼働率で安定推移し、期中の平均稼働率は95.6%、期末（2021年4月末）の稼働率は95.4%となりました。

（ニ）資金調達の概要

当期は、2020年11月24日に返済期限の到来した長期借入金3,700百万円の返済に充当するために、長期借入金2,700百万円（借入期間6年）の借入及び以下の第2回無担保投資法人債1,000百万円の発行を行いました。

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。

名称 : スタートアップロシード投資法人第2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)
 発行価格 : 1,000百万円
 利率 : 年0.540%
 発行日 : 2020年11月19日
 償還期限 : 2025年11月19日
 担保及び保証 : 無担保・無保証

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8,640百万円、長期借入金は35,006百万円、投資法人債は2,000百万円、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50.6%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3,160百万円、営業利益1,362百万円、経常利益1,163百万円、当期純利益1,183百万円を計上しました。

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4,663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

今後の日本経済は、ワクチン普及の期待が高まる中、新型コロナウイルス感染症の影響は続き、海外経済の回復を背景に、輸出や設備投資の堅調な推移によりプラス成長に転じる見方があるものの、個人消費は感染状況に大きく左右される状況が続くと思われます。

不動産売買市場においては、低金利等の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引き続き高いものがあり、取引価格は高値圏での推移が予想されます。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い稼働率と賃料単価の上昇傾向は一定程度継続するものと考えられます。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

資金の借入（借換）

本投資法人は、2021年5月24日に返済期限が到来したタームローン2G（借入金額残高4,320百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン2R及びタームローン2Sの借入を行いました。

	タームローン2R	タームローン2S
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 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	
借入金額	2,159百万円	2,161百万円
借入日	2021年5月24日	
元本返済期日	2023年5月24日	2024年5月24日
金利 (注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.420%）	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.480%）
元本返済方法	期限一括返済	
担保の有無	無担保	
保証の有無	無保証	

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

(ハ) 運用状況の見通し

2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	2021年10月期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)	2022年4月期 (自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日)
営業収益	3,113百万円	3,136百万円
営業利益	1,351百万円	1,358百万円
経常利益	1,144百万円	1,149百万円
当期純利益	1,142百万円	1,147百万円
1口当たり分配金	4,500円	4,520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。

2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2021年10月期:2021年 5月1日～2021年10月31日 (184日) 2022年 4月期:2021年11月1日～2022年 4月30日 (181日)
運用資産	・本投資法人が2021年4月30日時点で保有している106物件の資産を前提としており、2022年4月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。 ・上記の他、現時点で判明している新型コロナウイルス感染拡大による賃料減少等の影響はほぼ受けていない現状を踏まえ、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費は2021年10月期に199百万円、2022年4月期に199百万円を見込んでいます。 ・修繕費については、当該営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、2021年10月期に98百万円、2022年4月期に98百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2021年10月期に180百万円、2022年4月期に180百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2021年10月期に651百万円、2022年4月期に652百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2021年10月期に404百万円、2022年4月期に405百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2021年10月期に170百万円、2022年4月期に173百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として2021年10月期に42百万円、2022年4月期に42百万円を見込んでいます。 ・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、2021年10月期に2百万円、2022年4月期に2百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本日現在の借入金残高43,646百万円のうち、2022年4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、2022年4月期末まで借入金残高43,646百万円は増減ありません。 ・本日現在の投資法人債残高2,000百万円について、2022年4月期末まで変動がないことを前提としています。
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、2022年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行いう予定はありません。
その他	・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書(2021年1月27日提出)に記載された「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,407,615	1,389,472
信託現金及び信託預金	2,026,692	1,920,383
営業未収入金	26,748	31,641
前払費用	79,446	79,859
その他	1,711	994
流動資産合計	3,542,214	3,422,350
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	46,291,826	46,820,953
減価償却累計額	△9,669,274	△10,151,186
信託建物（純額）	36,622,551	36,669,766
信託構築物	1,270,835	1,286,882
減価償却累計額	△758,837	△787,356
信託構築物（純額）	511,998	499,525
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△4,674	△4,978
信託機械及び装置（純額）	702	397
信託工具、器具及び備品	453,306	473,714
減価償却累計額	△253,560	△266,404
信託工具、器具及び備品（純額）	199,745	207,310
信託土地	48,824,300	48,688,187
有形固定資産合計	86,159,298	86,065,187
無形固定資産		
ソフトウェア	396	-
無形固定資産合計	396	-
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	139,258	124,870
繰延税金資産	80	79
その他	15,568	16,223
投資その他の資産合計	700,781	687,048
固定資産合計	86,860,475	86,752,235
繰延資産		
投資法人債発行費	9,016	17,372
繰延資産合計	9,016	17,372
資産合計	90,411,706	90,191,958

（単位：千円）

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	8,020,000	8,640,000
営業未払金	136,206	128,736
未払金	213,058	205,759
未払費用	3,966	5,396
未払法人税等	1,951	1,944
未払消費税等	12,056	15,110
前受金	2,033	1,515
その他	338	265
流動負債合計	8,389,612	8,998,727
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	36,626,000	35,006,000
信託預り敷金及び保証金	685,727	685,153
資産除去債務	134,031	135,137
固定負債合計	38,445,759	37,826,291
負債合計	46,835,372	46,825,019
純資産の部		
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
買換特例圧縮積立金	400,000	400,000
任意積立金合計	499,000	499,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,392,789	1,183,395
剰余金合計	1,891,789	1,682,395
投資主資本合計	43,576,333	43,366,939
純資産合計	※2 43,576,333	※2 43,366,939
負債純資産合計	90,411,706	90,191,958

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日）	当期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,106,613	※1 3,113,450
不動産等売却益	※2 245,591	※2 46,672
営業収益合計	3,352,205	3,160,123
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,354,282	※1 1,374,418
資産運用報酬	270,199	261,041
資産保管手数料	8,473	8,480
一般事務委託手数料	26,112	27,033
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	109,230	124,985
営業費用合計	1,769,498	1,797,159
営業利益	1,582,707	1,362,963
営業外収益		
受取利息	15	16
受取保険金	23,412	8,300
未払分配金戻入	1,247	958
営業外収益合計	24,675	9,275
営業外費用		
支払利息	167,004	162,311
投資法人債利息	2,375	4,708
投資法人債発行費償却	1,127	2,180
融資関連費用	41,547	39,404
その他	649	465
営業外費用合計	212,703	209,071
経常利益	1,394,679	1,163,168
特別利益		
受取補償金	-	※3 22,113
特別利益合計	-	22,113
税引前当期純利益	1,394,679	1,185,281
法人税、住民税及び事業税	1,954	1,946
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	1,954	1,947
当期純利益	1,392,724	1,183,334
前期繰越利益	65	61
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,392,789	1,183,395

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年5月1日 至 2020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			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）
				圧縮積立金	買換特例圧縮 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	1,683,923
当期変動額							
買換特例圧縮積立金 の積立					400,000	400,000	△400,000
剰余金の配当							△1,283,857
当期純利益							1,392,724
当期変動額合計	-	-	-	-	400,000	400,000	△291,133
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,392,789

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1, 782, 923	43, 467, 467	43, 467, 467
当期変動額			
買換特例圧縮積立金 の積立	-	-	-
剰余金の配当	△1, 283, 857	△1, 283, 857	△1, 283, 857
当期純利益	1, 392, 724	1, 392, 724	1, 392, 724
当期変動額合計	108, 866	108, 866	108, 866
当期末残高	1, 891, 789	43, 576, 333	43, 576, 333

当期（自 2020年11月1日 至 2021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			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）
				圧縮積立金	買換特例圧縮 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	400,000	499,000	1,392,789
当期変動額							
剰余金の配当							△1,392,728
当期純利益							1,183,334
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	△209,394
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,183,395

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1, 891, 789	43, 576, 333	43, 576, 333
当期変動額			
剰余金の配当	△1, 392, 728	△1, 392, 728	△1, 392, 728
当期純利益	1, 183, 334	1, 183, 334	1, 183, 334
当期変動額合計	△209, 394	△209, 394	△209, 394
当期末残高	1, 682, 395	43, 366, 939	43, 366, 939

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,392,789,809円	1,183,395,764円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,392,728,176円 (5,488円)	1,183,362,151円 (4,663円)
III 次期繰越利益	61,633円	33,613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1,392,728,176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1,183,362,151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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日）	当期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,394,679	1,185,281
減価償却費	650,127	650,577
投資法人債発行費償却	1,127	2,180
受取補償金	-	△22,113
受取利息	△15	△16
支払利息	169,380	167,019
営業未収入金の増減額（△は増加）	5,753	△4,892
前払費用の増減額（△は増加）	6,865	△412
未払消費税等の増減額（△は減少）	△24,999	3,054
営業未払金の増減額（△は減少）	36,998	△45,095
未払金の増減額（△は減少）	△13,003	△8,123
長期前払費用の増減額（△は増加）	6,589	14,388
信託有形固定資産の売却による減少額	3,079,494	736,960
その他	△9,235	273
小計	5,303,760	2,679,080
利息の受取額	15	16
利息の支払額	△168,387	△165,590
補償金の受取額	-	22,113
法人税等の支払額	△1,959	△1,954
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,133,429	2,533,666
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	△3,400,936	△1,255,405
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	50,800	62,648
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△50,900	△63,222
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△636	△655
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,401,672	△1,256,635
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,320,000	2,700,000
長期借入金の返済による支出	△4,320,000	△3,700,000
投資法人債の発行による収入	-	1,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△10,537
分配金の支払額	△1,282,768	△1,390,945
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,282,768	△1,401,482
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	448,988	△124,451
現金及び現金同等物の期首残高	2,985,319	3,434,307
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,434,307	※ 3,309,856

（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>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
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"> 信託現金及び信託預金 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 信託差入敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>								

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2020年10月31日)	当 期 (2021年4月30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 (2020年10月31日)	当 期 (2021年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前 期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,704,099	2,699,690
共益費	185,485	184,202
駐車場収入	86,160	85,451
付帯収入	1,781	1,589
その他賃貸事業収入	129,087	142,516
不動産賃貸事業収益合計	3,106,613	3,113,450
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	201,080	200,876
修繕費	95,193	87,057
公租公課	182,177	182,199
信託報酬	34,476	34,871
水道光熱費	50,328	49,269
損害保険料	7,967	7,775
減価償却費	649,533	650,181
その他賃貸事業費用	133,524	162,185
不動産賃貸事業費用合計	1,354,282	1,374,418
C. 不動産賃貸事業損益		
(A－B)	1,752,330	1,739,032

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2020年 5月1日 至 2020年10月31日）

（単位：千円）

プロシード西長堀

不動産等売却収入	1,051,999
不動産等売却原価	974,219
その他売却費用	9,901
不動産等売却益	67,878

プロシード京橋

不動産等売却収入	2,303,774
不動産等売却原価	2,105,275
その他売却費用	20,785
不動産等売却益	177,713

当期（自 2020年11月1日 至 2021年 4月30日）

（単位：千円）

プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ

不動産等売却収入	416,925
不動産等売却原価	389,703
その他売却費用	2,901
不動産等売却益	24,321

プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ

不動産等売却収入	372,266
不動産等売却原価	347,257
その他売却費用	2,656
不動産等売却益	22,351

※3. 受取補償金の内訳

前期（自 2020年 5月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年 4月30日）

受取補償金は、（G-8）プロシード太閤通における区分地上権設定補償金による収入です。

（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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
現金及び預金	1,407,615	1,389,472
信託現金及び信託預金	2,026,692	1,920,383
現金及び現金同等物	3,434,307	3,309,856

（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 (2020年10月31日)	当 期 (2021年4月30日)
1年内	88,193	88,193
1年超	3,219,122	3,175,025
合計	3,307,315	3,263,218

（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

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

また、借入金は、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

2020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）	1,407,615	1,407,615	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	2,026,692	2,026,692	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	535,874	418,467	△ 117,407
(4) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	8,020,000	8,007,414	△ 12,585
(5) 投資法人債（注4）	1,000,000	998,082	△ 1,917
(6) 長期借入金（注4）	36,626,000	36,528,148	△ 97,851
(7) デリバティブ取引	-	-	-

2021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）	1,389,472	1,389,472	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,920,383	1,920,383	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	535,874	416,542	△ 119,331
(4) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	8,640,000	8,640,000	-
(5) 投資法人債（注4）	2,000,000	1,998,524	△ 1,475
(6) 長期借入金（注4）	35,006,000	35,038,055	32,055
(7) 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(6) 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。

(5) 投資法人債

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。

(7) 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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	685,727	685,153

※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（2020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	1,407,615	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,026,692	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	84	-	-	535,790

金銭債権の決算日（2021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	1,389,472	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,920,383	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	84	-	-	535,790

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2020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	8,020,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	-
長期借入金	-	10,093,500	7,063,500	6,900,000	6,749,000	5,820,000

借入金及び投資法人債の決算日（2021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	8,640,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	1,000,000	-
長期借入金	-	9,963,500	6,873,500	6,600,000	4,549,000	7,020,000

（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（2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年4月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2020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	16,269,000	12,569,000	（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(6)長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2021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	15,269,000	15,269,000	（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(6)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 (2020年10月31日)	当 期 (2021年4月30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	43,252	43,595
繰延税金資産小計	43,332	43,674
評価性引当額	△ 43,252	△ 43,595
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 (2020年10月31日)	当 期 (2021年4月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△ 31.42	△ 31.41
評価性引当額の増減	0.03	0.03
その他	0.07	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14	0.16

(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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
期首残高	132,935	134,031
時の経過による調整額	1,096	1,105
期末残高	134,031	135,137

(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 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当 事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要 投資主 (法人)	スターツ コーポレ ーション 株式会社	東京都 中央区	11,039,484	持株 会社	被所有 直接 13.5%	運用資産 の購入先	信託受益権 の購入 (注)	1,069,000	—	—

(注) 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。

2. 関連会社等

前期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当 事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
主要投資 主(法人) が議決権 の過半数 を所有し ている会 社	スタート アメニテ ィー株式 会社	東京都 江戸川区	350,000	不動産賃 貸業・管 理業・建 設業	—	不動産等 の賃貸及 び管理の 委託	委託管理料	82,281	営業 未払金	88,968
							修繕工事費	176,262		
							保守点検費	114,400		
							広告宣伝費	44,255		
							更新手数料	19,909		
							賃料収入等 (注2)	337,608	信託預り 敷金及び 保証金 (注2)	80,980
主要投資 主(法人) が議決権 の過半数 を所有し ている会 社	スタート アセット マネジメ ント株式 会社	東京都 中央区	150,000	資産 運用業	—	資産運用 会社	資産運用報 酬の支払 (注3)	307,311	未払金	172,399
							機関運営事 務報酬の支 払	300	未払金	330
主要投資 主(法人) が議決権 の過半数 を所有し ている会 社	スタート デベロッ プメント 株式会社	東京都 中央区	320,000	不動産 販売業	—	運用資産 の購入先	信託受益権 の購入 (注4)	3,093,000	—	—

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（283,941千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（2,506,808千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（53,667千円）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（56,299千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（629,428千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（24,681千円）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17,011千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬20,100千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。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有(被 所有)割合	関連当 事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
主要投資 主(法人) が議決権 の過半数 を所有し ている会 社	スタート アメニ ティー株 式会社	東京都 江戸川区	350,000	不動産賃 貸業・管 理業・建 設業	—	不動産等 の賃貸及 び管理の 委託	委託管理料	82,186	営業 未払金	128,240
							修繕工事費	199,342		
							保守点検費	114,662		
							広告宣伝費	69,894		
							更新手数料	23,447		
							賃料収入等 (注2)	338,541	信託預り 敷金及び 保証金 (注2)	80,677
主要投資 主(法人) が議決権 の過半数 を所有し ている会 社	スタート アセット マネジ メント株 式会社	東京都 中央区	150,000	資産 運用業	—	資産運用 会社	資産運用報 酬の支払 (注3)	271,241	未払金	161,807
							機関運営事 務報酬の支 払	850	未払金	935
主要投資 主(法人) が議決権 の過半数 を所有し ている会 社	スタート デベロ ップメン ト株式 会社	東京都 中央区	320,000	不動産 販売業	—	運用資産 の譲渡先	信託受益権 の譲渡 (注4)	785,500	—	—

(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、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（283,963千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（2,506,984千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（54,577千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（55,877千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（616,831千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（24,800千円）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5,879千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬4,320千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譲渡については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以上で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 2020年5月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	86,471,323	86,159,298
期中増減額（注2）	△ 312,025	△ 94,110
期末残高	86,159,298	86,065,187
期末時価（注3）	98,764,000	99,979,000

（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、（C-83）プロシード門前仲町以下3物件の取得（3,337,042千円）及び資本的支出（81,863千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（649,533千円）及び（G-28）プロシード西長堀以下2物件の譲渡（3,130,223千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-85）プロシード流山おおたかの森の取得（1,172,614千円）及び資本的支出（114,365千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-21）プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ以下2物件の譲渡（736,960千円）及び減価償却費（650,181千円）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又は調査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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
1口当たり純資産額	171,711円	170,886円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	5,487円	4,662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 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	当 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
当期純利益（千円）	1,392,724	1,183,334
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）	1,392,724	1,183,334
期中平均投資口数（口）	253,777	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30期 (2020年10月31日現在)		第31期 (2021年4月30日現在)	
			保有総額（千円） (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額（千円） (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	64,838,476	71.7	64,878,633	71.9
		政令指定都市	19,016,670	21.0	18,908,964	21.0
		地方主要都市	2,304,151	2.5	2,277,588	2.5
小 計			86,159,298	95.3	86,065,187	95.4
預金・その他の資産			4,252,408	4.7	4,126,771	4.6
資産総額計			90,411,706	100.0	90,191,958	100.0

	第30期 (2020年10月31日現在)		第31期 (2021年4月30日現在)	
	金額（千円）	総資産に対する 比率(%)	金額（千円）	総資産に対する 比率(%)
負債総額（注3）	46,835,372	51.8	46,825,019	51.9
純資産総額（注3）	43,576,333	48.2	43,366,939	48.1

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

（注2）「対総資産比率」は、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

2021年4月30日（第31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	1,000,712	1,390,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.7	567,738	893,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	592,277	830,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	619,735	621,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	616,019	778,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	443,978	587,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	322,833	306,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	334,853	346,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	271,402	320,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	294,213	330,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	224,127	247,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	234,852	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	170,907	249,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	91,177	111,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	872,930	982,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	478,787	496,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	457,349	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	496,425	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-23	プロシード都立大学	790,400	0.9	761,325	818,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	704,091	839,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	291,985	466,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	448,444	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	424,352	485,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	423,417	587,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.7	1,405,394	1,700,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7	667,179	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	341,659	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	249,374	274,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.8	774,867	894,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	306,653	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	311,335	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	972,345	950,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	553,114	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	256,755	185,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.7	661,344	605,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.3	264,541	336,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.9	3,020,187	6,900,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	395,249	586,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	175,736	178,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.3	1,210,701	1,340,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	287,711	282,000
	C-46	プロシード千歳鳥山	289,600	0.3	326,239	334,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	522,100	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.8	666,378	720,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	612,819	623,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	268,237	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	487,713	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.0	948,811	839,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	558,045	586,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	361,315	378,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	228,549	217,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.0	782,987	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.6	463,269	674,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8	1,334,369	2,250,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	403,756	573,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	359,105	393,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	694,899	966,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	521,496	637,000
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	729,000	0.8	752,707	900,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7	1,508,137	1,760,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.1	893,633	1,170,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.9	825,835	910,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.0	955,983	1,020,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.8	837,248	933,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.8	2,590,441	2,600,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.9	2,635,773	2,680,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.0	922,497	999,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.2	1,079,218	1,160,000
	C-73	プロシードC OーZ 東館	1,830,000	2.1	1,915,924	2,040,000
	C-74	プロシードC OーZ 西館	971,000	1.1	1,033,174	1,080,000

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-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.9	4,413,737	4,450,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	253,895	432,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.4	2,237,135	2,190,000
	C-78	プロシードK 2	1,170,000	1.3	1,244,939	1,290,000
	C-79	プロシードK 3 アネックス	283,000	0.3	305,423	313,000
	C-80	プロシードK 5	269,000	0.3	288,258	276,000
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	800,000	0.9	837,888	845,000
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.5	3,235,338	3,160,000
	C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.4	1,303,563	1,350,000
	C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.2	1,097,073	1,220,000
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.2	1,172,614	1,100,000
	小計		66,602,400	75.5	64,878,633	75,514,000
	政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	327,384
G-11		プロシード穂波町	275,000	0.3	220,353	243,000
G-13		プロシード新栄	792,500	0.9	621,007	979,000
G-14		プロシード千代田	309,300	0.4	242,886	386,000
G-15		プロシード福岡高宮	453,600	0.5	418,507	503,000
G-17		プロシード金山	1,022,000	1.2	924,123	1,400,000
G-18		プロシード吹上	499,000	0.6	449,914	652,000
G-19		プロシード豊田	219,000	0.2	199,282	304,000
G-21		プロシード西天満	880,000	1.0	861,492	1,180,000
G-22		プロシード神戸元町	780,000	0.9	769,667	1,020,000
G-23		グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	154,629	185,000
G-24		プロシード金山 2	2,040,400	2.3	2,002,865	2,310,000
G-25		プロシード新瑞橋	2,129,600	2.4	2,120,014	2,220,000
G-26		プロシード弁天町	2,170,000	2.5	2,232,493	2,310,000
G-27		プロシード長居公園通	1,070,000	1.2	1,100,400	1,070,000
G-30		プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9	1,713,271	1,750,000
G-31		プロシード瑞穂	535,000	0.6	554,896	538,000
G-32		プロシード大須	831,000	0.9	828,105	887,000
G-33		プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.8	764,458	781,000
G-34		プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8	1,577,362	1,710,000
G-35	プロシード金山 3	770,000	0.9	825,847	835,000	
小計		19,265,800	21.8	18,908,964	21,750,000	
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	295,820	486,000
	R-3	プロシード水戸 2	416,900	0.5	333,419	521,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	754,915	832,000
	R-5	プロシード水戸 3	824,000	0.9	893,433	876,000
	小計		2,400,200	2.7	2,277,588	2,715,000
ポートフォリオ 合計			88,268,400	100.0	86,065,187	99,979,000

(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、2021年4月30日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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

2021年4月30日（第31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-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）
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）

スターツプロシード投資法人(8979)2021年4月期決算短信

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-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	1992年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	1994年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	1991年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	1990年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	1989年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	1991年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	1992年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	1989年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	1991年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	1988年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	2004年 1月9日	25(1)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A) RC/14F (B) RC/10F (C) S/2F (D) S/2F (注5)	2007年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	2007年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	1991年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A) RC/5F (B) RC/3F (注6)	1989年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	1991年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	1988年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	1988年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	2007年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	2007年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	2007年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	2006年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	1989年 2月10日	104(1)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)

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-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	プロシード鵜の木	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)
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年 3月2日	24(25)

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

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-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)
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市 中区	所有権	所有権	944.24	3,606.42	RC/7F	2015年 7月2日	76(23)
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	所有権	所有権	665.38	1,777.37	RC/7F	2020年 1月18日	48(3)
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	所有権	所有権	922.85	2,151.57	RC/5F	2020年 3月10日	66(9)
C-85	プロシード 流山おおたかの森	千葉県流山市	所有権 （共有）	区分 所有権	4,200.00 （注15）	1,641.62	RC/14F	2020年 2月4日	50(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-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16)
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-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)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年 9月20日	60(15)
合計					91,736.00	219,961.43	-	-	5,226 (1,306)

(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、2021年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は27戸です。以下同じです。

(注15)(C-85)プロシード流山おおたかの森の土地の面積は、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、1,616,791分の173,186です。

(注16)(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2021年4月30日現在の本物件の入居戸数は全18戸中17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又は価格調査報告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、2021年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、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。

2021年4月30日（第31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 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				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	1,390,000	1,400,000	4.9	1,390,000	4.7	5.1
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	893,000	909,000	4.5	886,000	4.3	4.7
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	830,000	836,000	4.4	827,000	4.2	4.6
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	621,000	620,000	4.2	621,000	4.0	4.4
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	778,000	781,000	4.6	776,000	4.4	4.8
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	587,000	584,000	5.3	588,000	5.1	5.5
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	306,000	306,000	5.1	306,000	4.9	5.3
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	346,000	349,000	5.1	344,000	4.9	5.3
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	320,000	319,000	5.4	320,000	5.2	5.6
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	330,000	331,000	5.0	329,000	4.8	5.2
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	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	247,000	4.9	247,000	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	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	111,000	111,000	6.1	111,000	5.9	6.3
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	982,000	986,000	4.2	980,000	4.0	4.4
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	496,000	500,000	4.3	494,000	4.1	4.5
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	455,000	6.0	456,000	5.7	6.1
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	553,000	553,000	5.2	553,000	4.9	5.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				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-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	818,000	829,000	4.1	813,000	3.9	4.3
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	839,000	846,000	4.3	836,000	4.1	4.5
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	466,000	472,000	4.3	463,000	4.1	4.5
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	467,000	4.2	466,000	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	485,000	490,000	4.4	483,000	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	587,000	596,000	4.3	583,000	4.1	4.5
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,700,000	1,710,000	4.1	1,690,000	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	707,000	4.5	696,000	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	346,000	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	274,000	253,000	4.6	274,000	4.4	4.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	894,000	798,000	4.5	867,000	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	252,000	4.7	250,000	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	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	959,000	4.7	950,000	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	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	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	584,000	4.9	601,000	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	339,000	4.6	335,000	4.4	4.8
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,900,000	7,080,000 (注3)	4.5 (注3)	6,820,000	4.3	4.7
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	586,000	591,000	4.3	584,000	4.1	4.5
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	178,000	178,000	5.0	178,000	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	1,340,000	1,340,000	4.8	1,340,000	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	281,000	4.9	282,000	4.6	5.0
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	334,000	334,000	4.5	334,000	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	565,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エースト	JLL森井鑑定 株式会社	720,000	731,000	4.5	708,000	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 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				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-49	プロシード柏ノール	J L L 森井鑑定 株式会社	623,000	632,000	4.5	613,000	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	374,000	4.6	371,000	4.3	4.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	598,000	602,000	4.8	598,000	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	842,000	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	586,000	586,000	5.0	586,000	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	378,000	376,000	5.2	379,000	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	217,000	216,000	5.3	217,000	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	1,140,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	J L L 森井鑑定 株式会社	674,000	684,000	4.5	664,000	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	2,250,000	2,280,000	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	573,000	575,000	4.4	572,000	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	395,000	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	966,000	972,000	4.5	963,000	4.3	4.6
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	637,000	642,000	4.4	635,000	4.2	4.5
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	900,000	898,000	5.0	901,000	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	1,760,000	1,790,000	3.8	1,750,000	3.6	4.0
C-65	プロシード T X 流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,170,000	1,190,000	5.3	1,160,000	5.0	5.6
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	910,000	919,000	4.8	906,000	4.6	5.0
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	1,020,000	1,030,000	4.8	1,020,000	4.6	5.0
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	933,000	934,000	4.2	932,000	4.0	4.4
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,600,000	2,660,000	3.9	2,570,000	3.7	4.1
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,680,000	2,770,000	3.9	2,640,000	3.7	4.1
C-71	プロシード鶉の木	株式会社 中央不動産鑑定所	999,000	1,010,000	4.3	994,000	4.1	4.5
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,160,000	1,170,000	4.6	1,160,000	4.4	4.8
C-73	プロシードC O - Z 東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,040,000	2,030,000	5.0	2,040,000	4.8	5.2
C-74	プロシードC O - Z 西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,080,000	1,070,000	5.0	1,090,000	4.8	5.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1))	不動産鑑定評価概要				
				収益価格 (注2)				
				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-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,450,000	4,550,000	4.4	4,410,000	4.2	4.6
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	432,000	438,000	4.4	429,000	4.3	4.6
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,190,000	2,250,000	3.9	2,170,000	3.7	4.1
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,290,000	1,310,000	4.6	1,270,000	4.4	4.8
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	313,000	317,000	4.8	308,000	4.6	5.0
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	276,000	280,000	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	845,000	841,000	4.4	847,000	4.2	4.6
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	株式会社 中央不動産鑑定所	3,160,000	3,260,000	3.8	3,110,000	3.5	4.0
C-83	プロシード門前仲町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,350,000	1,360,000	3.9	1,340,000	3.7	4.1
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,220,000	1,230,000	4.2	1,210,000	4.0	4.4
C-85	プロシード流山おおたかの 森	株式会社 中央不動産鑑定所	1,100,000	1,110,000	4.3	1,100,000	4.1	4.5
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	487,000	489,000	4.9	486,000	4.7	5.1
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	243,000	247,000	4.7	241,000	4.5	4.9
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	979,000	980,000	4.8	978,000	4.6	5.0
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	386,000	387,000	4.8	385,000	4.6	5.0
G-15	プロシード福岡高宮	JLL森井鑑定 株式会社	503,000	507,000	4.9	498,000	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	1,400,000	1,400,000	4.6	1,400,000	4.4	4.8
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	652,000	658,000	4.6	650,000	4.4	4.8
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	304,000	301,000	5.2	305,000	5.0	5.4
G-21	プロシード西天満	JLL森井鑑定 株式会社	1,180,000	1,200,000	4.2	1,160,000	4.0	4.4
G-22	プロシード神戸元町	JLL森井鑑定 株式会社	1,020,000	1,040,000	4.5	1,000,000	4.3	4.7
G-23	グループホーム たのしい家 大正	JLL森井鑑定 株式会社	185,000	187,000	5.8	182,000	5.6 (注4)	6.0
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,310,000	2,390,000	4.5	2,270,000	4.3	4.7
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,220,000	2,270,000	4.6	2,200,000	4.4	4.8
G-26	プロシード弁天町	JLL森井鑑定 株式会社	2,310,000	2,350,000	4.4	2,270,000	4.2	4.6
G-27	プロシード長居公園通	JLL森井鑑定 株式会社	1,070,000	1,080,000	4.5	1,050,000	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 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				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-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	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	538,000	551,000	4.8	533,000	4.6	5.0
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	887,000	891,000	4.6	885,000	4.4	4.8
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	781,000	794,000	5.0	776,000	4.8	5.2
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,710,000	1,720,000	4.9	1,710,000	4.7	5.1
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	835,000	839,000	4.7	833,000	4.5	4.9
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	486,000	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	521,000	523,000	5.2	520,000	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	832,000	836,000	5.1	830,000	4.9	5.3
R-5	プロシード水戸3	株式会社 立地評価研究所	876,000	874,000	5.1	877,000	4.9	5.2
合計			99,979,000	101,060,000	-	99,285,000	-	-

（注1）「不動産鑑定評価額」及び「調査価額」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」についてもあわせて記載しています。

（注2）「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3）（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4）（G-23）グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個性性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること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	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	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	プロシード松溝	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-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	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,232	11.6

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4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-27	プロシード杉並宮前	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	16,642	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	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	28,406	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	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	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	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	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	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	6,386	16.4
C-39	プロシード新丸子	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,497	11.7
C-40	プロシード本八幡	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	11,344	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	2020年10月	-	-	10,191	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
C-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	27,480	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

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4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-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	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	35,319	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	-	-	22,371	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	プロシード藤沢鵜沼	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	2020年10月	-	-	42,578	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	2020年10月	-	-	35,214	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	2021年4月	-	-	52,413	4.5
C-71	プロシード鵜の木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年10月	-	-	12,405	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	2020年10月27日	-	-	33,560	6.4
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年4月	-	-	138,995	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	-	-	10,183	6.6
C-77	プロシード錦糸町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年9月	-	-	43,851	6.1
C-78	プロシードK2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9
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
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	-	28,121	15.0

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4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-83	プロシード門前仲町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2020年3月	-	-	8,287	9.7
C-84	プロシード舞浜	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2020年3月	-	-	9,506	7.4
C-85	プロシード流山おおたかの森 (注10)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2021年3月	-	-	5,671	0.1
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-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-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	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	2021年4月14日	-	-	33,850	6.2
G-32	プロシード大須	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	2021年4月14日	-	-	32,060	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	2021年4月	-	-	27,608	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
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	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	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
R-5	プロシード水戸3	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2020年3月	-	-	10,161	2.5
(ポートフォリオ PML)							3.1

- (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会社の調査による2021年4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。
- (注10) (C-85) プロシード流山おおたかの森の長期修繕費については、一棟全体にかかる長期修繕費を本物件の敷地権割合で按分した金額を記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2020年11月1日（第31期中に取得した（C-85）プロシード流山おおたかの森については取得日の2021年4月27日）以降、2021年4月30日（第31期中に譲渡した（C-21）プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ及び（C-22）プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱについては譲渡日前日の2021年4月25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） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	44,551	23,347	29,196	19,021	26,138
賃貸料収入	41,735	22,949	24,161	17,594	24,505
その他収入	2,816	398	5,034	1,426	1,633
(B) 賃貸事業費用	9,862	1,878	10,270	5,880	7,163
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,601	85	1,272	720	923
公租公課	2,701	1,324	1,403	940	2,002
水道光熱費	435	-	310	367	439
修繕費	2,094	20	3,277	1,828	1,509
定期保守代金	1,047	59	1,216	962	950
保険料	91	46	50	38	68
仲介手数料及び広告費	821	-	1,415	510	428
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	734	6	988	177	503
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,689	21,469	18,925	13,140	18,975
(D) 減価償却費	6,833	3,585	4,235	3,694	4,385
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,855	17,884	14,690	9,445	14,590
(F) 資本的支出	6,283	-	1,410	7,311	1,530
(G) NCF = (C) - (F)	28,406	21,469	17,515	5,829	17,445

スタートプロシード投資法人（8979）2021年4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） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	22,294	12,393	12,915	12,540	11,917
賃貸料収入	20,802	12,393	12,479	11,637	11,276
その他収入	1,492	-	435	902	641
(B) 賃貸事業費用	4,954	4,014	2,309	3,107	3,311
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	793	461	480	428	431
公租公課	1,194	1,128	796	676	768
水道光熱費	600	295	98	436	160
修繕費	434	829	162	439	595
定期保守代金	804	771	300	448	445
保険料	47	83	29	27	27
仲介手数料及び広告費	322	103	-	107	309
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	420	6	106	208	237
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,340	8,379	10,605	9,433	8,606
(D) 減価償却費	4,272	2,573	2,173	1,667	1,849
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,067	5,805	8,432	7,765	6,757
(F) 資本的支出	2,618	954	-	307	1,919
(G) NCF = (C) - (F)	14,722	7,425	10,605	9,126	6,687

（単位：千円）

物件番号	C-12	C-14	C-15	C-16	C-17
物件名	プロシード 幕張本郷 2	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	プロシード 松涛
運用期間（自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,449	9,306	8,572	5,098	28,320
賃貸料収入	10,012	8,271	8,322	4,899	27,095
その他収入	437	1,035	250	199	1,224
(B) 賃貸事業費用	2,325	2,641	1,799	1,319	5,546
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	378	303	318	187	1,033
公租公課	683	404	569	259	1,114
水道光熱費	133	711	117	44	337
修繕費	261	205	42	115	700
定期保守代金	285	381	211	184	1,131
保険料	47	17	32	23	27
仲介手数料及び広告費	108	133	-	99	580
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	90	148	171	68	286
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,124	6,665	6,772	3,778	22,773
(D) 減価償却費	1,883	1,090	1,296	1,042	3,763
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,240	5,574	5,476	2,735	19,010
(F) 資本的支出	-	-	-	-	504
(G) NCF = (C) - (F)	8,124	6,665	6,772	3,778	22,269

スタートプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-21	C-22
物件名	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	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ
運用期間（自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月25日	2020年11月 1日 2021年 4月25日
(A) 賃貸事業収入	14,990	19,093	20,386	15,377	13,345
賃貸料収入	13,726	18,306	19,473	14,945	12,953
その他収入	1,264	786	912	432	392
(B) 賃貸事業費用	3,239	3,738	7,086	5,886	6,570
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	536	695	746	567	496
公租公課	690	1,182	1,207	3,514	3,223
水道光熱費	162	298	290	194	101
修繕費	240	195	2,581	427	1,644
定期保守代金	873	700	1,139	353	326
保険料	15	44	43	112	99
仲介手数料及び広告費	216	-	239	-	86
信託報酬	336	336	336	545	545
その他賃貸事業費用	167	285	502	171	46
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,751	15,354	13,300	9,491	6,775
(D) 減価償却費	1,331	3,498	3,423	2,916	2,355
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,419	11,855	9,876	6,574	4,420
(F) 資本的支出	111	137	3,608	-	108
(G) NCF = (C) - (F)	11,640	15,217	9,691	9,491	6,666

（単位：千円）

物件番号	C-23	C-24	C-25	C-26	C-27
物件名	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	プロシード 杉並宮前
運用期間（自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	21,405	21,519	11,322	12,264	13,804
賃貸料収入	20,483	21,456	11,322	12,192	13,788
その他収入	922	63	-	72	16
(B) 賃貸事業費用	4,914	1,488	952	1,206	1,099
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	762	-	-	-	-
公租公課	904	1,082	594	488	732
水道光熱費	172	-	-	-	-
修繕費	409	38	-	168	-
定期保守代金	1,223	-	-	158	-
保険料	25	30	20	52	29
仲介手数料及び広告費	924	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	157	2	2	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,491	20,031	10,369	11,057	12,704
(D) 減価償却費	2,881	3,773	2,574	2,104	2,691
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,609	16,257	7,794	8,953	10,013
(F) 資本的支出	673	620	217	1,500	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,817	19,410	10,151	9,556	12,704

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-28	C-29	C-30	C-31	C-32
物件名	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	プロシード 高田馬場
運用期間（自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	14,790	40,937	20,027	10,962	7,620
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956	10,962	7,620
その他収入	60	0	71	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,185	4,710	1,513	1,097	668
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	822	1,958	845	699	242
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	43	159	31	66
定期保守代金	-	-	97	-	-
保険料	24	31	71	26	19
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	334	334	334
その他賃貸事業費用	2	2,342	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,604	36,226	18,513	9,864	6,951
(D) 減価償却費	2,923	6,247	3,101	1,965	1,228
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,681	29,979	15,411	7,899	5,722
(F) 資本的支出	-	400	-	258	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,604	35,826	18,513	9,606	6,951

（単位：千円）

物件番号	C-33	C-34	C-35	C-36	C-37
物件名	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	プロシード 十条
運用期間（自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	24,115	8,298	9,342	25,177	16,445
賃貸料収入	23,112	8,298	9,342	25,170	16,362
その他収入	1,003	-	-	7	83
(B) 賃貸事業費用	1,385	939	880	2,005	1,643
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	792	287	483	1,378	876
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	69	285	38	173	358
定期保守代金	90	-	-	-	-
保険料	92	27	19	112	35
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	39
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,729	7,358	8,461	23,172	14,801
(D) 減価償却費	3,553	896	2,167	5,423	2,665
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,176	6,461	6,293	17,748	12,136
(F) 資本的支出	132	-	303	203	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,597	7,358	8,157	22,968	14,801

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-38	C-39	C-40	C-41	C-42
物件名	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	プロシード 調布
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	8,646	17,483	12,008	303,339	17,077
賃貸料収入	8,646	17,436	11,085	292,912	16,424
その他収入	-	47	922	10,427	653
(B) 賃貸事業費用	905	1,175	3,423	97,219	2,982
賃借料	-	-	-	35,754	-
物件管理委託費	-	-	411	11,016	602
公租公課	528	765	608	15,646	891
水道光熱費	-	-	111	8,509	139
修繕費	-	-	685	7,763	11
定期保守代金	-	-	610	16,188	706
保険料	37	70	35	653	32
仲介手数料及び広告費	-	-	438	908	-
信託報酬	334	334	335	336	336
その他賃貸事業費用	6	6	188	443	261
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,740	16,307	8,584	206,119	14,095
(D) 減価償却費	1,340	2,110	4,322	94,331	3,649
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,399	14,197	4,261	111,787	10,445
(F) 資本的支出	-	-	2,632	4,150	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,740	16,307	5,952	201,969	14,095

（単位：千円）

物件番号	C-43	C-44	C-45	C-46	C-47
物件名	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園	プロシード 千歳烏山	プロシード 三鷹
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	7,155	41,375	10,124	10,548	16,158
賃貸料収入	6,733	40,293	9,227	9,755	16,128
その他収入	422	1,082	897	792	30
(B) 賃貸事業費用	1,818	8,068	2,418	2,566	2,178
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	193	1,163	261	280	483
公租公課	383	2,250	395	324	862
水道光熱費	150	423	146	170	-
修繕費	146	1,692	256	169	84
定期保守代金	390	1,276	669	735	374
保険料	15	168	41	36	31
仲介手数料及び広告費	76	363	211	282	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	126	395	100	231	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,337	33,306	7,706	7,982	13,980
(D) 減価償却費	852	6,323	1,074	1,078	2,567
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,484	26,982	6,631	6,904	11,413
(F) 資本的支出	-	2,120	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,337	31,186	7,706	7,982	13,980

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-48	C-49	C-50	C-51	C-52
物件名	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	プロシード 西川口
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	23,327	20,844	11,903	19,602	30,520
賃貸料収入	21,889	20,064	11,094	18,375	26,998
その他収入	1,438	779	808	1,227	3,521
(B) 賃貸事業費用	5,493	4,537	2,894	3,872	8,878
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	603	545	416	514	738
公租公課	1,209	1,369	599	1,004	1,590
水道光熱費	274	358	177	157	1,967
修繕費	1,061	293	59	363	984
定期保守代金	1,136	1,185	674	825	1,948
保険料	41	42	32	31	66
仲介手数料及び広告費	297	142	378	232	904
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	532	263	219	406	340
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,834	16,306	9,009	15,729	21,641
(D) 減価償却費	4,742	5,074	3,432	3,719	5,222
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,091	11,232	5,576	12,009	16,418
(F) 資本的支出	2,156	100	-	200	206
(G) NCF = (C) - (F)	15,678	16,206	9,009	15,529	21,434

（単位：千円）

物件番号	C-53	C-54	C-55	C-56	C-57
物件名	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	プロシード 柏トロワ
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	21,509	13,342	8,338	35,937	21,552
賃貸料収入	18,599	12,531	7,991	32,283	20,477
その他収入	2,910	811	347	3,654	1,075
(B) 賃貸事業費用	6,704	4,391	2,707	8,046	4,461
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	528	343	231	911	767
公租公課	1,016	743	537	2,004	1,123
水道光熱費	1,895	266	189	1,327	150
修繕費	717	993	275	348	278
定期保守代金	1,150	1,048	623	-	988
保険料	119	35	76	32	38
仲介手数料及び広告費	595	373	271	152	539
信託報酬	336	336	336	337	337
その他賃貸事業費用	345	250	165	2,933	240
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,804	8,950	5,631	27,890	17,090
(D) 減価償却費	4,736	2,251	1,546	9,070	5,653
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,068	6,699	4,084	18,820	11,437
(F) 資本的支出	747	1,276	-	389	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,057	7,674	5,631	27,501	17,090

スターツプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-58	C-59	C-60	C-61	C-62
物件名	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	プロシード 市川妙典
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	91,063	18,544	13,854	31,129	18,599
賃貸料収入	85,095	16,416	12,176	29,166	17,358
その他収入	5,968	2,128	1,677	1,963	1,241
(B) 賃貸事業費用	29,104	4,349	4,388	7,223	3,614
賃借料	5,913	-	-	-	-
物件管理委託費	2,377	449	346	807	501
公租公課	5,605	824	674	1,506	836
水道光熱費	804	312	1,048	1,239	121
修繕費	1,002	630	557	1,557	316
定期保守代金	-	1,079	841	996	768
保険料	176	27	60	61	33
仲介手数料及び広告費	963	318	370	343	445
信託報酬	315	275	315	315	315
その他賃貸事業費用	11,947	432	175	396	275
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	61,959	14,195	9,465	23,906	14,985
(D) 減価償却費	24,977	2,820	1,986	3,152	3,249
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,981	11,374	7,479	20,754	11,735
(F) 資本的支出	572	-	596	-	336
(G) NCF = (C) - (F)	61,387	14,195	8,869	23,906	14,648

（単位：千円）

物件番号	C-63	C-64	C-65	C-66	C-67
物件名	プロシード 藤沢鵠沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード T X 流山セントラルパーク	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	34,126	43,759	44,353	28,299	38,736
賃貸料収入	31,568	41,468	42,828	26,631	38,068
その他収入	2,557	2,291	1,524	1,667	667
(B) 賃貸事業費用	8,511	6,893	10,912	7,339	8,063
賃借料	-	-	2,429	-	-
物件管理委託費	1,217	1,158	1,198	747	1,079
公租公課	2,294	1,964	2,595	1,816	2,976
水道光熱費	1,807	505	233	490	407
修繕費	237	946	895	1,153	1,330
定期保守代金	2,195	753	340	1,197	1,326
保険料	176	54	83	49	164
仲介手数料及び広告費	-	336	289	1,086	322
信託報酬	315	350	275	315	275
その他賃貸事業費用	267	824	2,572	482	182
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,615	36,866	33,441	20,960	30,673
(D) 減価償却費	6,877	4,916	17,537	5,284	4,527
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,737	31,949	15,903	15,675	26,146
(F) 資本的支出	280	1,029	-	609	3,620
(G) NCF = (C) - (F)	25,335	35,836	33,441	20,350	27,053

スタートプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-68	C-69	C-70	C-71	C-72
物件名	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	プロシード 南行徳 2
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	30,074	58,852	60,896	27,086	39,664
賃貸料収入	28,887	56,033	57,273	26,107	36,472
その他収入	1,187	2,819	3,623	979	3,191
(B) 賃貸事業費用	7,080	10,792	12,908	4,438	8,306
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	825	1,576	1,664	753	1,051
公租公課	2,153	2,896	3,188	981	3,057
水道光熱費	302	559	496	158	352
修繕費	1,048	1,385	1,563	687	427
定期保守代金	1,275	1,608	1,661	797	1,343
保険料	77	90	96	92	105
仲介手数料及び広告費	716	1,378	3,000	618	831
信託報酬	275	375	375	275	275
その他賃貸事業費用	406	921	860	73	861
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,993	48,059	47,988	22,647	31,357
(D) 減価償却費	5,731	6,051	6,455	6,041	10,225
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,262	42,008	41,532	16,606	21,132
(F) 資本的支出	2,897	1,429	1,579	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	20,096	46,630	46,408	22,647	31,357

（単位：千円）

物件番号	C-73	C-74	C-75	C-76	C-77
物件名	プロシード C O - Z 東館	プロシード C O - 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	プロシード錦糸町
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	68,779	36,888	114,695	11,774	51,796
賃貸料収入	64,694	34,818	111,283	11,774	48,885
その他収入	4,085	2,069	3,411	-	2,910
(B) 賃貸事業費用	17,844	10,227	28,128	2,047	11,036
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,824	979	3,082	117	1,370
公租公課	4,429	2,409	6,095	1,560	2,863
水道光熱費	2,054	646	792	-	659
修繕費	2,473	2,224	4,324	26	1,294
定期保守代金	3,052	1,057	5,702	-	1,731
保険料	232	124	222	66	98
仲介手数料及び広告費	2,593	1,674	6,359	-	1,869
信託報酬	275	275	325	275	315
その他賃貸事業費用	909	836	1,224	2	834
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	50,935	26,660	86,566	9,726	40,759
(D) 減価償却費	14,396	7,228	20,323	3,008	6,756
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,538	19,431	66,243	6,718	34,003
(F) 資本的支出	2,829	1,106	964	-	1,337
(G) NCF = (C) - (F)	48,105	25,554	85,602	9,726	39,422

スタートプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-78	C-79	C-80	C-81	C-82
物件名	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	ザ・パークハビオ 横浜山手
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	44,642	12,359	9,215	26,836	66,508
賃貸料収入	43,567	12,204	8,802	26,796	64,473
その他収入	1,075	155	412	40	2,035
(B) 賃貸事業費用	8,568	3,242	2,867	3,167	11,785
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,202	340	234	751	1,934
公租公課	3,294	1,154	727	1,074	3,257
水道光熱費	335	191	179	124	632
修繕費	661	299	289	101	652
定期保守代金	1,821	576	876	672	2,092
保険料	148	47	25	40	267
仲介手数料及び広告費	185	230	69	-	1,881
信託報酬	275	275	275	375	315
その他賃貸事業費用	644	127	190	27	753
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,074	9,117	6,347	23,668	54,722
(D) 減価償却費	5,001	1,462	865	2,009	14,969
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,072	7,655	5,481	21,658	39,753
(F) 資本的支出	1,247	-	-	101	-
(G) NCF = (C) - (F)	34,826	9,117	6,347	23,566	54,722

（単位：千円）

物件番号	C-83	C-84	C-85
物件名	プロシード 門前仲町	プロシード舞浜	プロシード流山 おおたかの森
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2021年 4月27日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	35,492	33,579	712
賃貸料収入	35,033	32,513	712
その他収入	459	1,066	-
(B) 賃貸事業費用	3,976	5,196	89
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	955	895	19
公租公課	-	1,039	-
水道光熱費	209	269	-
修繕費	65	304	-
定期保守代金	2,171	1,696	12
保険料	37	40	9
仲介手数料及び広告費	241	657	-
信託報酬	275	275	6
その他賃貸事業費用	21	18	42
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,516	28,382	622
(D) 減価償却費	7,179	9,078	-
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,337	19,304	622
(F) 資本的支出	107	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	31,408	28,382	622

スタートプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（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）	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日
（至）	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	17,236	4,108	31,760	12,301	17,738
賃貸料収入	16,665	3,724	29,809	11,681	17,069
その他収入	571	383	1,951	619	668
(B) 賃貸事業費用	3,887	3,139	7,729	6,050	5,019
賃借料	66	-	108	330	-
物件管理委託費	619	148	1,164	430	642
公租公課	1,099	585	2,136	991	1,224
水道光熱費	204	80	492	257	158
修繕費	316	901	377	921	772
定期保守代金	1,069	240	1,605	866	1,269
保険料	71	30	76	34	39
仲介手数料及び広告費	101	814	1,430	1,852	574
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	2	2	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,349	968	24,031	6,250	12,718
(D) 減価償却費	5,431	2,573	9,047	3,688	5,282
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,917	△ 1,604	14,983	2,561	7,435
(F) 資本的支出	100	-	200	115	322
(G) NCF = (C) - (F)	13,248	968	23,831	6,134	12,395

（単位：千円）

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-21	G-22
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 西天満	プロシード 神戸元町
運用期間（自）	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日
（至）	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	44,727	20,481	12,971	32,832	28,947
賃貸料収入	42,998	19,703	11,074	31,626	27,062
その他収入	1,729	778	1,897	1,206	1,885
(B) 賃貸事業費用	11,119	5,253	3,058	6,143	8,903
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,214	544	319	900	781
公租公課	2,777	1,432	761	1,832	1,803
水道光熱費	925	418	264	653	632
修繕費	914	509	470	657	1,463
定期保守代金	2,206	1,067	664	1,044	1,388
保険料	90	47	28	98	51
仲介手数料及び広告費	1,973	916	230	679	2,504
信託報酬	315	315	315	275	275
その他賃貸事業費用	131	2	4	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,608	15,228	9,912	26,689	20,044
(D) 減価償却費	10,258	5,789	2,646	5,593	5,257
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,349	9,438	7,266	21,096	14,786
(F) 資本的支出	-	-	100	718	460
(G) NCF = (C) - (F)	33,608	15,228	9,812	25,971	19,584

スタートプロシード投資法人（8979）2021年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	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	プロシード 長居公園通
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	6,000	64,289	59,033	66,742	29,641
賃貸料収入	6,000	61,960	57,347	63,756	27,762
その他収入	-	2,329	1,685	2,986	1,879
(B) 賃貸事業費用	844	17,198	16,099	11,475	10,152
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,774	1,567	1,796	786
公租公課	386	4,521	4,486	4,133	2,116
水道光熱費	-	941	1,521	551	1,038
修繕費	-	2,014	1,947	1,487	1,331
定期保守代金	-	3,764	3,956	1,628	1,539
保険料	60	163	169	117	124
仲介手数料及び広告費	-	3,636	2,072	1,429	2,884
信託報酬	275	350	350	325	325
その他賃貸事業費用	2	31	30	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,155	47,091	42,933	55,267	19,489
(D) 減価償却費	1,624	17,508	15,853	6,632	4,200
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,531	29,582	27,080	48,634	15,289
(F) 資本的支出	-	462	1,995	478	1,218
(G) NCF = (C) - (F)	5,155	46,629	40,938	54,788	18,270

（単位：千円）

物件番号	G-30	G-31	G-32	G-33	G-34
物件名	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台北鶴新田	プロシード 仙台上杉
運用期間 （自） （至）	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日	2020年11月 1日 2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	50,330	17,069	28,225	24,425	58,547
賃貸料収入	49,769	16,618	26,915	23,379	56,057
その他収入	561	450	1,310	1,045	2,489
(B) 賃貸事業費用	12,352	4,951	7,565	8,556	11,371
賃借料	-	420	-	-	757
物件管理委託費	1,378	458	735	665	1,584
公租公課	3,120	1,272	2,397	1,365	3,552
水道光熱費	909	333	296	632	515
修繕費	926	756	977	4,043	1,246
定期保守代金	2,158	793	1,030	909	1,559
保険料	105	40	63	63	105
仲介手数料及び広告費	3,433	599	1,789	419	1,773
信託報酬	315	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	3	2	2	184	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,978	12,118	20,660	15,868	47,175
(D) 減価償却費	6,184	3,953	9,774	5,964	16,827
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,793	8,164	10,885	9,904	30,348
(F) 資本的支出	-	375	-	39,563	-
(G) NCF = (C) - (F)	37,978	11,742	20,660	△ 23,694	47,175

(単位：千円)

物件番号	G-35
物件名	プロシード 金山3
運用期間 (自)	2020年11月 1日
(至)	2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	29,066
賃貸料収入	27,965
その他収入	1,100
(B) 賃貸事業費用	7,180
賃借料	-
物件管理委託費	774
公租公課	2,181
水道光熱費	289
修繕費	753
定期保守代金	1,274
保険料	39
仲介手数料及び広告費	1,591
信託報酬	275
その他賃貸事業費用	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,885
(D) 減価償却費	9,722
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,162
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,885

(単位：千円)

物件番号	R-2	R-3	R-4	R-5
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	プロシード 水戸3
運用期間 (自)	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日	2020年11月 1日
(至)	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日	2021年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,425	19,107	29,003	32,024
賃貸料収入	15,255	16,777	26,257	28,770
その他収入	1,170	2,330	2,745	3,253
(B) 賃貸事業費用	4,002	3,994	7,519	5,215
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	559	647	721	1,077
公租公課	875	993	2,044	1,005
水道光熱費	170	191	492	237
修繕費	375	285	1,455	60
定期保守代金	1,109	846	1,347	1,070
保険料	42	42	80	42
仲介手数料及び広告費	303	327	504	597
信託報酬	336	337	350	275
その他賃貸事業費用	228	322	523	849
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,423	15,113	21,484	26,809
(D) 減価償却費	4,879	5,343	8,314	10,540
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,543	9,770	13,169	16,268
(F) 資本的支出	1,267	-	1,248	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,155	15,113	20,235	26,809

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 2021年 6月 至 2021年12月	73,953	-	-
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 2021年 1月 至 2021年 5月	22,660	-	-
グループホームたのしい家 大正 (大阪府大阪市大正区)	外装リフレッシュ工事	自 2021年10月 至 2021年12月	11,000	-	-
プロシード市川南 (千葉県市川市)	インターホン改修工事	自 2021年 7月 至 2021年 9月	9,130	-	-
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 2021年 9月 至 2021年10月	6,480	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第31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114,365千円であり、当期費用に区分された修繕費87,057千円と合わせて201,423千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10月 至 2021年 3月	39,331
その他			75,034
合 計			114,365

(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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
	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	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日
当期首積立金残高	450,000	500,000	550,000	600,000	650,000
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	500,000	550,000	600,000	650,000	700,000

(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

2021年4月30日(第31期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,259.12	50	49	81,106	7,864	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	50,365	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	37,968	4,997	バス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	48,270	7,488	バス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	43,453	16,857	バス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,372	1,869	バス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,096.52	20	18	22,284	2,821	バス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	23,244	551	バス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	786.85	26	24	21,558	3,047	バス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	954.18	22	19	17,676	1,122	バス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,280	1,502	バス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,804	1,885	バス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,924	790	バス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	870.09	40	39	51,900	4,217	バス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	487.88	26	24	26,232	2,048	バス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,698.28	21	20	33,996	4,086	バス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	39,441	3,815	バス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	42,576	3,347	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	3,194	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,491	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	1,996	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,178	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,210	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	2,857	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,687	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,098	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	6,102	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,222	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,665	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	3,677	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,189	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	2,852	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	22,608	1,879	バス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,626.88	294	286	556,919	93,949	バス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,880	5,395	バス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,443	708	バス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,009.25	54	53	76,596	35,467	バス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,908	809	バス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	20,688	857	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	1,224.49	44	42	41,868	3,268	バス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,362.78	47	46	40,116	1,471	バス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,476	1,750	バス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.69	40	39	37,224	1,650	バス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,473.56	104	94	54,384	2,721	バス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,101.74	77	68	36,972	1,464	バス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	820.80	50	48	26,700	645	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-55	プロシード相模大塚	741.24	722.57	29	28	16,356	895	バス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	63,137	10,959	バス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	40,542	5,656	バス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	4,925.00	88	85	160,752	20,658	バス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	719.96	35	33	31,128	2,450	バス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	515.44	35	30	22,272	2,129	バス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,539.77	66	62	53,882	4,465	バス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	945.00	45	45	36,180	2,790	バス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,883.23	25	24	58,284	19,714	バス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,844.76	37	36	81,768	9,322	バス・スルー
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	2,976.85	2,882.79	73	71	83,964	9,809	バス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,599.47	59	58	52,284	4,750	バス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,993.52	63	63	71,364	5,661	バス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,044.46	29	28	57,012	5,846	バス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,284.71	84	77	106,872	10,446	バス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,247.15	66	60	111,600	11,463	バス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,173.64	29	27	50,532	5,391	バス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,832.74	36	36	71,736	8,224	バス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z東館	6,873.33	6,278.55	112	102	128,554	21,345	バス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z西館	3,716.05	3,301.34	71	63	68,724	8,325	バス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,159.88	226	213	222,684	18,947	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	2,099.81	64	58	93,228	10,831	バス・スルー
	C-78	プロシードK2	4,099.04	3,983.03	59	57	84,936	12,345	バス・スルー
	C-79	プロシードK3アネックス	1,590.30	1,590.30	24	24	23,172	2,068	バス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	729.08	17	16	17,796	2,634	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
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,599.52	76	74	127,524	12,445	バス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,480.38	48	47	68,556	5,208	バス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,628.96	66	62	61,788	5,111	バス・スルー
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,705.88	50	49	63,641	12,976	バス・スルー
	小計		141,141.32	136,098.08	3,761	3,626	4,412,960	561,378	-
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	982.08	44	39	29,891	2,613	バス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	398.60	10	7	9,840	910	バス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,833.59	77	72	58,932	1,423	バス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	830.79	30	27	24,780	1,330	バス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,221.45	46	43	32,827	1,969	バス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,578.67	94	89	83,496	5,578	バス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,132.47	48	45	38,212	1,453	バス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	680.43	27	24	20,013	1,713	バス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,749.56	56	55	64,332	1,836	バス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,515.27	61	58	56,255	1,672	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	3,897.88	72	67	121,825	27,739	バス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,287.31	72	61	107,454	19,655	バス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,109.61	126	125	127,782	8,056	バス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,064.16	81	77	58,809	1,156	バス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	3,011.75	117	114	103,236	9,556	バス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,044.70	40	37	31,932	1,314	バス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,654.95	66	59	52,404	1,791	バス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,668.56	63	55	43,176	3,487	バス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,259.95	108	103	107,340	9,366	バス・スルー
	G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,703.59	60	57	53,232	4,254	バス・スルー
	小計		43,501.29	40,108.09	1,299	1,215	1,237,772	108,875	-

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	1,066.10	36	31	29,490	2,893	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,304.09	36	34	32,352	2,759	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,568.35	34	33	55,260	4,527	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,258.88	60	60	56,580	4,720	パス・スルー
		小計	7,523.76	7,197.42	166	158	173,682	14,900	-
ポートフォリオ 合計			192,166.37	183,403.59	5,226	4,999	5,824,414	685,153	-

(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31期（2020年11月1日～2021年4月30日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	稼働率（%） (注)					
			2020年 11月	2020年 12月	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	100.0	94.2	96.3	100.0	100.0	98.1
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	98.3	100.0	96.5	93.0	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	79.8	89.9	89.9	89.9	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	96.5	96.5	96.3	96.3	96.5	96.5
	C-6	プロシード船橋宮本	92.2	94.9	94.9	94.9	100.0	100.0
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.0
	C-10	プロシード幕張本郷	97.2	94.2	97.0	97.0	97.0	97.0
	C-11	プロシード南行徳	92.1	92.1	96.9	96.9	100.0	93.8
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	95.5	95.5	95.5	90.9	86.4
	C-14	プロシード船堀	91.7	95.8	95.8	95.8	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	92.1	92.1	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件 番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2020年 11月	2020年 12月	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月
首都圏 主要都市	C-17	プロシード松濤	100.0	100.0	95.5	97.7	100.0	97.7
	C-18	プロシード参宮橋	100.0	96.0	100.0	100.0	92.4	92.4
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1
	C-20	プロシード新小岩	92.3	96.7	96.7	100.0	100.0	100.0
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	100.0	100.0	95.8	100.0	95.8	-
	C-23	プロシード都立大学	89.5	89.5	92.1	89.5	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	96.5	100.0	100.0
	C-41	プロシード西新井	99.8	99.3	99.3	98.9	99.5	97.5
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3	100.0
	C-44	プロシード中河原	98.2	98.2	100.0	100.0	98.3	98.3
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	96.6	96.6	93.1	93.1	96.6
	C-46	プロシード千歳烏山	96.4	92.9	92.9	92.9	96.4	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	97.8	100.0	100.0	95.7	97.8	95.7
	C-49	プロシード柏ノール	97.6	97.6	100.0	100.0	100.0	97.9
	C-50	プロシード行徳駅前	95.7	95.7	100.0	95.8	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	95.0	97.5	97.5	97.5	100.0	97.5
	C-52	プロシード西川口	93.3	92.3	89.4	87.5	89.4	90.4
	C-53	プロシード弘明寺	89.9	92.4	92.3	93.5	90.9	88.4
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	90.0	92.0	88.0	90.0	98.0	96.0
	C-55	プロシード相模大塚	95.0	95.0	92.1	92.1	97.5	97.5
	C-56	プロシード篠崎2	100.0	100.0	100.0	96.7	100.0	100.0
	C-57	プロシード柏トロワ	95.1	97.6	100.0	97.6	100.0	97.6
	C-58	プロシード篠崎タワー	100.0	99.0	100.0	96.8	96.7	96.2
	C-59	プロシード東武練馬	97.3	97.3	100.0	100.0	94.7	92.3
	C-60	プロシード雪谷	97.1	94.4	94.4	100.0	94.3	85.8
	C-61	プロシード市川南	97.1	97.7	95.9	94.1	95.3	94.1
	C-62	プロシード市川妙典	93.3	93.3	95.6	97.8	100.0	100.0

地域	物件 番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			2020年 11月	2020年 12月	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月
首都圏 主要都市	C-63	プロシード藤沢鵠沼	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.9
	C-64	プロシード日本橋堀留町	98.4	98.4	98.4	96.7	96.9	96.9
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	100.0	98.1	100.0	100.0	99.1	96.8
	C-66	プロシード行徳2	98.2	96.5	98.4	94.9	100.0	98.3
	C-67	プロシード西葛西	98.3	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0
	C-68	プロシード葛西2	94.5	96.9	96.9	95.5	95.5	95.5
	C-69	プロシード日本橋本町	89.4	92.6	94.8	93.0	93.3	89.5
	C-70	プロシード西新宿	94.4	91.4	90.6	98.2	98.2	91.3
	C-71	プロシード鶴の木	100.0	96.8	96.8	89.8	96.8	93.1
	C-72	プロシード南行徳2	100.0	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-73	プロシードC OーZ 東館	84.7	84.9	88.5	91.4	92.2	91.3
	C-74	プロシードC OーZ 西館	79.1	80.6	84.4	87.3	88.8	88.8
	C-75	プロシード新横浜	91.3	91.6	89.4	88.9	96.1	94.5
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-77	プロシード錦糸町	90.3	96.5	96.5	94.2	97.3	91.2
	C-78	プロシードK 2	100.0	100.0	98.5	98.5	98.5	97.2
	C-79	プロシードK 3 アネックス	95.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-80	プロシードK 5	92.4	92.4	92.4	92.4	87.1	92.4
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	95.5	94.3	95.9	95.0	98.9	97.9
	C-83	プロシード門前仲町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.7
	C-84	プロシード舞浜	97.0	97.0	94.2	98.3	96.8	93.9
	C-85	プロシード流山おおたかの森	-	-	-	-	-	98.6
小計			96.4	96.4	96.9	96.9	97.8	96.4
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	100.0	100.0	97.8	100.0	100.0	89.2
	G-11	プロシード穂波町	51.7	51.7	33.1	33.1	64.3	64.3
	G-13	プロシード新栄	90.0	92.5	92.5	92.4	95.1	93.6
	G-14	プロシード千代田	76.9	86.7	83.2	80.0	96.8	90.1
	G-15	プロシード福岡高宮	93.8	93.8	98.1	95.7	96.2	93.1
	G-17	プロシード金山	94.4	94.5	94.8	95.1	96.4	94.3
	G-18	プロシード吹上	93.5	96.0	93.5	93.5	98.0	94.0
	G-19	プロシード豊田	100.0	100.0	100.0	96.8	90.5	90.5
	G-21	プロシード西天満	96.7	92.9	92.9	94.4	98.3	98.5
	G-22	プロシード神戸元町	88.9	92.1	93.7	90.6	96.9	95.3
	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	89.6	88.5	91.8	93.9	96.4	92.4
	G-25	プロシード新瑞橋	90.2	82.1	81.3	85.2	81.6	80.3
	G-26	プロシード弁天町	96.7	95.5	97.6	97.6	98.8	99.4
	G-27	プロシード長居公園通	84.0	85.2	85.2	86.4	96.3	95.1
	G-30	プロシード兵庫駅前通	91.1	91.1	89.4	91.1	97.6	97.6
	G-31	プロシード瑞穂	93.3	93.3	93.3	90.1	92.7	92.7
	G-32	プロシード大須	90.9	87.9	89.4	84.8	97.0	89.4
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	91.9	89.1	87.8	87.8	93.6	87.2
	G-34	プロシード仙台上杉	94.9	95.8	97.5	96.6	97.4	95.6
	G-35	プロシード金山3	95.5	97.0	97.0	96.2	94.7	94.7
小計			91.7	90.7	90.9	91.2	94.4	92.2

地域	物件 番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			2020年 11月	2020年 12月	2021年 1月	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	90.0	90.0	90.0	90.0	94.9	87.1
	R-3	プロシード水戸2	91.1	91.1	93.5	96.7	97.7	94.4
	R-4	プロシード筑波学園都市	94.4	89.2	88.8	88.8	96.6	96.6
	R-5	プロシード水戸3	98.5	100.0	98.5	100.0	98.1	100.0
		小計	94.3	92.9	92.8	93.8	97.0	95.7
ポートフォリオ 合計			95.2	95.0	95.4	95.5	97.0	95.4

（注）本表には、2020年11月から2021年4月（（C-21）プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ及び（C-22）プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱについては2021年3月）まで（（C-85）プロシード流山おおたかの森については2021年4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

2021年4月30日（第31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）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,696,890	180,804.07	98.6	672,708

（注1）スタートアメニティー株式会社は、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手を除く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ト信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

（注2）「年間賃料収入」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転貸面積の合計
- （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転貸面積の合計と「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。）。