

2017年10月期 決算短信 (REIT)

2017年12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 <http://www.sp-inv.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 平出 和也  
 資産運用会社名 スタートアセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 平出 和也  
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部長 (氏名) 松田 繁  
 TEL (03) 6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 2018年1月29日 分配金支払開始予定日 2018年1月16日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2017年10月期の運用、資産の状況 (2017年5月1日～2017年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年10月期	3,173	6.5	1,488	15.1	1,288	13.9	1,286	13.9
2017年4月期	2,980	32.7	1,292	40.8	1,130	54.4	1,129	54.6

	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	%	%	%
2017年10月期	5,009	3.0	1.5	40.6
2017年4月期	4,559	3.0	1.5	37.9

(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	%	%
2017年10月期	4,624	1,187	0	0	92.3	2.7
2017年4月期	4,397	1,129	0	0	100.0	2.5

- (注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。  
 (注2) 2017年10月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の繰入(99百万円)の実施によるものです。  
 (注3) 2017年4月期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。  
 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年10月期	87,480	43,516	49.7	169,473
2017年4月期	87,373	43,359	49.6	168,860

(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
2017年10月期	3,725	△158	△1,125	5,781
2017年4月期	1,648	△25,669	24,296	3,340

2. 2018年4月期の運用状況の予想 (2017年11月1日～2018年4月30日) 及び2018年10月期の運用状況の予想 (2018年5月1日～2018年10月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年4月期	3,136	△1.2	1,397	△6.1	1,190	△7.6	1,188	△7.6	4,630	0
2018年10月期	3,046	△2.8	1,315	△5.8	1,111	△6.7	1,109	△6.7	4,320	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2018年4月期) 4,630円 (2018年10月期) 4,320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）

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

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、8ページの「2018年4月期及び2018年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は2017年12月18日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2017年7月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2017年7月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年5月2日に出資金150百万円（750口）にて設立され、2005年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了（登録番号関東財務局長 第37号）、2005年11月29日に公募による投資口の追加発行（21,600口）を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所（現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、2010年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴ってJASDAQ市場に2010年8月10日に上場廃止申請を行い、2010年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は256,777口、総資産額は87,480百万円、出資総額は42,230百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、企業部門においては、設備投資が緩やかな増加基調に続いており、輸出や研究開発投資、生産にも増加の動きがみられました。また、家計部門においても、雇用需給の良好な中、個人消費にも緩やかな拡大の動きがみられ、景気は緩やかな回復基調が続いています。

賃貸住宅市場の需要動向は、相続税対策に伴う木造や軽量鉄骨造の賃貸アパートの供給増加など、一部のエリアでは限定的な現象として供給過多による空室率の上昇はみられたものの、本投資法人が投資対象としている首都圏をはじめ大都市圏においては優良な賃貸住宅の供給は限定的であり、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等とあいまって、J-REITが保有する賃貸マンションの需給環境は良好に推移しています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなか、市場参加者の多様化、好調な稼働状況、賃料の上昇期待等を受け、投資家の投資意欲は旺盛である一方、良質な新規物件の供給が限られているため、物件の取得競争は激化しており、売買価格は高止まりした状態が続いています。このように投資利回りが低下していくなかで、買い手の主体もJ-REITから不動産デベロッパー等に移りつつあります。

##### (ハ) 運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上の為に資産入替の一環として、2017年9月29日に（G-1）プロシード本通以下5物件、同年10月16日に（G-12）プロシード東大畑、及び同年10月31日に（G-16）プロシード大濠公園（譲渡価格の合計1,946百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は104物件、取得価格の合計は80,471百万円、総賃貸可能面積は183,634.47㎡となりました。

また、本資産運用会社はプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金収受等収入の増加を図るとともに、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。さらに地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに速やか

に原状回復工事による空室の商品化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%超の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.5%、期末稼働率は96.1%となりました。

(二) 資金調達概要

当期は、2017年5月24日に返済期限の到来した総額4,190百万円の返済に充当するために、長期借入金4,190百万円（変動金利、借入期間5年6ヶ月）の借入を行いました。

これらの結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は6,500百万円、長期借入金は36,246百万円で、期末有利子負債残高は42,746百万円、期末総資産有利子負債比率は48.9%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(ホ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,173百万円、営業利益1,488百万円、経常利益1,288百万円、当期純利益1,286百万円を計上しました。

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66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して積み立てる圧縮積立金及び圧縮積立にかかる法人税等調整額を控除した上で、租税特別措置法第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4,624円となりました。

(注) 2017年9月28日付にて公表しました「平成29年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」との業績の差異の主な要因は、圧縮積立における経理方式によるものであり、当初直接減額方式で検討していましたが、積立金方式を採用したことによるものです。なお、これによる当期の投資口1口当たりの分配金への影響はありません。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

次期の日本経済は、個人消費、設備投資とも堅調な推移が続くと同時に、世界経済の回復を背景とした外需の拡大にも支えられ、基調として緩やかな拡大傾向が続くものと思われれます。ただし、米国の通商政策の影響や北朝鮮の動向等の地政学的リスクの高まりなど懸念材料もあり、これらの海外要因の下振れリスクには留意していく必要があると考えています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に、引き続き旺盛な投資需要が見込まれる一方、供給面では品薄状態に変化はなく、良質物件の取得環境は引き続き厳しいものと見込まれるため、売買価格は高止まりの状態が推移していくものと思われれます。こうした環境下、次期においてもポートフォリオの競争力向上のために築年数が古い資産や規模が小さく経費率が相対的に高い資産については譲渡するとともに、スポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社をはじめとするスターツグループとの広範な協力関係を活用しながら良質物件の取得に努め、収益性・成長性・安定性を兼ね備えた資産との入替を行っていく予定です。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社、リーシング業務の再委託先であるスターツピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エ

リアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

2017年11月1日付及び2017年12月15日付にて以下の特定資産（信託受益権）を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先 (注1)	取得日	取得価格 (千円) (注2)
C-77	プロシード錦糸町	東京都 墨田区	スターツデベロップメント 株式会社	2017年 11月1日	2,140,000
C-78	プロシードK 2	千葉県 柏市	スターツデベロップメント 株式会社	2017年 12月15日	1,170,000
C-79	プロシードK 3 アネックス	千葉県 柏市	スターツデベロップメント 株式会社	2017年 12月15日	283,000
C-80	プロシードK 5	千葉県 柏市	スターツデベロップメント 株式会社	2017年 12月15日	269,000
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県 仙台市	スターツデベロップメント 株式会社	2017年 12月15日	1,560,000
合計					5,422,000

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

(注2) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等を含んでいません。

B. 資産の譲渡

2017年12月8日付にて以下の特定資産（信託受益権）を譲渡しました。

物件番号	物件名	譲渡先	譲渡価格 (千円) (注1)	想定帳簿価格 (千円)	譲渡価格と想定 帳簿価格の差額 (千円)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	国内事業会社(注2)	91,500	79,323	12,176
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ		83,500	76,655	6,844
G-10	プロシード那珂川		221,857	150,117	71,739
合計			396,857	306,096	90,760

(注1) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(注2) 国内事業会社ですが、先方から開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

C. 資金の借入（借換）

本投資法人は、タームローンW（借入金残高4,000百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2 Jの借入を行いました。なお、今回の借入においては、調達先の多様化を進めるためタームローンWの既存の借入先に加えて、新たに株式会社横浜銀行の参加を得ています。

タームローン2 J	
借入先	株式会社横浜銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行
借入金額	4,000百万円
借入日	2017年11月24日
元本返済期日	2023年11月24日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.70%）
利払期日	2017年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）及び元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

D. 資金の借入（新規）

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下のとおりタームローン2 Kの借入を行いました。

タームローン2 K	
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行 株式会社東日本銀行 みずほ信託銀行株式会社
借入金額	2,900百万円
借入日	2017年12月15日
元本返済期日	2022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）+0.60%）
利払期日	2017年12月28日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）及び元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

(ハ) 運用状況の見通し

2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）及び2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2018年4月期及び2018年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	2018年4月期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	2018年10月期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
営業収益	3,136百万円	3,046百万円
営業利益	1,397百万円	1,315百万円
経常利益	1,190百万円	1,111百万円
当期純利益	1,188百万円	1,109百万円
1口当たり分配金	4,630円	4,320円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

2018年4月期及び2018年10月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2018年 4月期:2018年11月1日～2018年 4月30日 (181日) 2018年10月期:2018年 5月1日～2018年10月31日 (184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が第24期末（2017年10月31日）に保有している取得済資産（以下「取得済資産」といいます。）に、2017年12月8日付プロシード箱崎宮Ⅱ、プロシード箱崎宮Ⅰ及びプロシード那珂川の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）及び2017年11月1日付プロシード錦糸町及び2017年12月15日付プロシードK 2、プロシードK 3アネックス、プロシードK 5及びプロシード仙台上杉の取得（以下「本件取得」といいます。）を反映して、本日現在保有している106物件の資産を前提として2018年10月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>本件譲渡による不動産等売却益は、2018年4月期に73百万円を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して、本件取得による資産については、前所有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基に費用の変動要素を反映して、それぞれ算出しています。</li> <li>管理業務費は2018年4月期に192百万円、2018年10月期に192百万円を見込んでいます。</li> <li>修繕費については、当該営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、2018年4月期に103百万円、2018年10月期に83百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2018年4月期に171百万円、2018年10月期に172百万円を見込んでいます。なお、本件取得による資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。本件取得による資産の取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税等精算金相当額は6百万円を想定しており、2018年4月以降に納付するものから費用計上されることとなります。</li> <li>減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2018年4月期に615百万円、2018年10月期に620百万円を見込んでいます。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2018年4月期に396百万円、2018年10月期に415百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息として2018年4月期に153百万円、2018年10月期に153百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として2018年4月期に48百万円、2018年10月期に46百万円を見込んでいます。</li> <li>投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、2018年4月期に4百万円、2018年10月期に4百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の借入金残高45,646百万円のうち、2018年10月期中に返済期限が到来する借入金（2,500百万円）について、全額を借換えることを前提としており、2018年10月期末まで借入金残高45,646百万円は増減ありません。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数256,777口を前提としており、その後、2018年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,463,741	3,868,635
信託現金及び信託預金	1,876,787	1,913,186
営業未収入金	33,576	28,323
前払費用	101,130	100,655
繰延税金資産	79	80
未収消費税等	88,180	-
その他	1,223	1,806
流動資産合計	3,564,720	5,912,688
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 42,679,650	41,568,037
減価償却累計額	△6,327,833	△6,609,210
信託建物（純額）	36,351,816	34,958,827
信託構築物	※1 1,192,932	1,188,743
減価償却累計額	△510,781	△544,065
信託構築物（純額）	682,151	644,678
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△2,540	△2,845
信託機械及び装置（純額）	2,836	2,531
信託工具、器具及び備品	307,343	300,626
減価償却累計額	△156,663	△156,925
信託工具、器具及び備品（純額）	150,680	143,701
信託土地	※1 45,874,027	45,096,455
有形固定資産合計	83,061,512	80,846,193
無形固定資産		
ソフトウェア	4,554	3,960
無形固定資産合計	4,554	3,960
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	530,919	530,943
長期前払費用	165,878	148,366
その他	11,115	11,751
投資その他の資産合計	717,913	701,061
固定資産合計	83,783,979	81,551,215
繰延資産		
投資口交付費	24,400	16,972
繰延資産合計	24,400	16,972
資産合計	87,373,100	87,480,876

（単位：千円）

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	8,190,277	6,500,000
営業未払金	223,128	137,740
未払金	204,140	214,242
未払費用	2,543	810
未払法人税等	1,939	1,954
未払消費税等	-	58,220
前受金	1,684	1,987
その他	183	419
流動負債合計	8,623,897	6,915,376
固定負債		
長期借入金	34,556,000	36,246,000
信託預り敷金及び保証金	707,096	675,045
資産除去債務	126,543	127,586
固定負債合計	35,389,639	37,048,631
負債合計	44,013,537	43,964,007
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,129,105	1,286,411
剰余金合計	1,129,105	1,286,411
投資主資本合計	43,359,562	43,516,868
純資産合計	※2 43,359,562	※2 43,516,868
負債純資産合計	87,373,100	87,480,876

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,964,644	※1 2,953,501
不動産等交換差益	※2 15,545	-
不動産等売却益	-	※3 220,399
営業収益合計	2,980,189	3,173,900
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,339,712	※1 1,275,672
資産運用報酬	247,675	258,716
資産保管手数料	8,403	8,407
一般事務委託手数料	27,093	26,772
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	63,152	114,683
営業費用合計	1,687,237	1,685,451
営業利益	1,292,951	1,488,449
営業外収益		
受取利息	14	16
受取保険金	2,488	3,959
未払分配金戻入	1,607	978
消費税差額	50,826	-
その他	-	46
営業外収益合計	54,938	5,000
営業外費用		
支払利息	152,743	148,397
投資口交付費償却	7,427	7,427
融資関連費用	54,200	48,773
その他	2,540	540
営業外費用合計	216,912	205,139
経常利益	1,130,977	1,288,310
税引前当期純利益	1,130,977	1,288,310
法人税、住民税及び事業税	1,941	1,956
法人税等調整額	△3	△1
法人税等合計	1,938	1,955
当期純利益	1,129,039	1,286,354
前期繰越利益	65	56
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,129,105	1,286,411

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	730,624	730,624	30,826,647	30,826,647
当期変動額					
新投資口の発行	12,134,434			12,134,434	12,134,434
剰余金の配当		△730,558	△730,558	△730,558	△730,558
当期純利益		1,129,039	1,129,039	1,129,039	1,129,039
当期変動額合計	12,134,434	398,481	398,481	12,532,915	12,532,915
当期末残高	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562
当期変動額					
剰余金の配当		△1,129,048	△1,129,048	△1,129,048	△1,129,048
当期純利益		1,286,354	1,286,354	1,286,354	1,286,354
当期変動額合計	-	157,305	157,305	157,305	157,305
当期末残高	42,230,457	1,286,411	1,286,411	43,516,868	43,516,868

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
I 当期末処分利益	1, 129, 105, 402円	1, 286, 411, 241円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1, 129, 048, 469円 (4, 397円)	1, 187, 336, 848円 (4, 624円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	99, 000, 000円
IV 次期繰越利益	56, 933円	74, 393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256,777口の整数倍の最大値となる1,129,048,469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、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除した残額について発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,187,336,848円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日）	当期 （自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,130,977	1,288,310
減価償却費	577,363	596,599
固定資産の交換関連差額	△17,305	-
投資口交付費償却	7,427	7,427
受取利息	△14	△16
支払利息	152,743	148,397
営業未収入金の増減額（△は増加）	△12,793	5,252
前払費用の増減額（△は増加）	△16,077	475
未収消費税等の増減額（△は増加）	△88,180	88,180
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,452	58,220
営業未払金の増減額（△は減少）	66,001	△38,897
未払金の増減額（△は減少）	55,399	7,612
長期前払費用の増減額（△は増加）	△54,530	17,511
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,698,622
その他	2,426	61
小計	1,800,984	3,877,758
利息の受取額	14	16
利息の支払額	△150,995	△150,130
法人税等の支払額	△1,891	△1,941
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,648,112	3,725,701
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△25,806,252	△125,839
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	192,322	38,516
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△55,406	△70,567
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△636	△660
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,669,972	△158,550
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	12,960,000	-
短期借入金の返済による支出	△12,960,000	-
長期借入れによる収入	16,409,000	4,190,000
長期借入金の返済による支出	△3,492,896	△4,190,277
投資口の発行による収入	12,134,434	-
投資口交付費の支出	△25,459	-
分配金の支払額	△728,736	△1,125,580
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,296,341	△1,125,858
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	274,480	2,441,292
現金及び現金同等物の期首残高	3,066,048	3,340,529
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,340,529	※ 5,781,821

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>5～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～64年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	8年	信託工具、器具及び備品	5～15年
信託建物	3～64年								
信託構築物	10～45年								
信託機械及び装置	8年								
信託工具、器具及び備品	5～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								
<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 信託現金及び信託預金</li> <li>b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>c. 信託差入敷金及び保証金</li> <li>d. 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>								

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前 期 (2017年4月30日)	当 期 (2017年10月31日)
信託建物	49,631	-
信託構築物	467	-
信託土地	79,000	-
合計	129,099	-

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

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前 期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,571,899	2,573,886
共益費	168,086	169,287
駐車場収入	84,296	83,719
付帯収入	1,729	1,819
その他賃貸事業収入	138,632	124,787
不動産賃貸事業収益合計	2,964,644	2,953,501
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	180,641	181,405
修繕費	171,993	84,125
公租公課	148,373	174,322
信託報酬	37,999	39,025
水道光熱費	51,403	51,480
損害保険料	10,041	10,050
減価償却費	576,769	596,005
その他賃貸事業費用	162,489	139,256
不動産賃貸事業費用合計	1,339,712	1,275,672
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,624,932	1,677,829



※2. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 2016年11月1日 至 2017年 4月30日）

（単位：千円）

プロシード元町及びプロシード元町2（注）

不動産等譲渡対価	367,006
不動産等譲渡原価	218,594
その他譲渡費用	3,766
固定資産圧縮額	129,099
不動産等交換差益	15,545

（注）本取引は2物件を同時に譲渡したため、合計額で記載しています。なお、不動産等譲渡対価には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の精算金2,006千円が含まれています。また、不動産等譲渡原価の内訳は、（G-4）プロシード元町が135,787千円、（G-5）プロシード元町2が82,807千円です。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

※3. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2016年11月1日 至 2017年 4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

（単位：千円）

プロシード本通

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

プロシード環状通東

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

プロシード琴似

不動産等売却収入	275,492
不動産等売却原価	209,116
その他売却費用	1,748
不動産等売却益	64,627

プロシード大橋

不動産等売却収入	256,423
不動産等売却原価	213,913
その他売却費用	1,644
不動産等売却益	40,866

プロシード東大畑

不動産等売却収入	53,216
不動産等売却原価	58,033
その他売却費用	1,675
不動産等売却損	6,492

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

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

(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 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	256,777口	256,777口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前 期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
現金及び預金	1,463,741	3,868,635
信託現金及び信託預金	1,876,787	1,913,186
現金及び現金同等物	3,340,529	5,781,821

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前 期 (2017年4月30日)	当 期 (2017年10月31日)
1年内	86,256	86,256
1年超	3,455,149	3,412,021
合計	3,541,406	3,498,277

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017年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)	1,463,741	1,463,741	-
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,876,787	1,876,787	-
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,919	361,483	△ 169,436
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	8,190,277	8,190,277	-
(5) 長期借入金 (注4)	34,556,000	34,572,960	16,960
(6) デリバティブ取引	-	-	-

2017年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記

「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	707,096	675,045

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

(注3) 金銭債権の決算日（2017年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	1,463,741	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,876,787	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	530,839

金銭債権の決算日（2017年10月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	3,868,635	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,913,186	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	104	-	-	530,839

(注4) 借入金の決算日（2017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	8,190,277	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,200,000	5,949,000	8,020,000	8,640,000	5,747,000

借入金の決算日（2017年10月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	7,149,000	6,820,000	8,020,000	7,193,500	7,063,500

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2017年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2017年10月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2017年4月30日）

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

（単位：千円）

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

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

当期（2017年10月31日）

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

（単位：千円）

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

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	79	80
資産除去債務	41,151	41,503
繰延税金資産小計	41,231	41,584
評価性引当額	△ 41,151	△ 41,503
繰延税金資産合計	79	80
繰延税金資産の純額	79	80

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

（単位：％）

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.69	△ 29.25
評価性引当額の増減	0.03	0.03
圧縮積立金繰入額	-	△ 2.44
その他	0.09	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.15

(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 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
期首残高	125,507	126,543
時の経過による調整額	1,035	1,043
期末残高	126,543	127,586

(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 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	運用資産の交換先	信託受益権の購入(注2)	380,000	-	-
							信託受益権の譲渡(注2)	365,000	-	-
							委託管理料	77,701	営業未払金	222,542
							修繕工事費	269,988		
							保守点検費	102,940		
							広告宣伝費	76,860		
更新手数料	19,219									
賃料収入等(注3)	403,398	信託預り敷金及び保証金(注3)	96,457							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注4)	384,223	未払金	150,776
							機関運営事務報酬の支払	950	未払金	1,026
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注2)	24,082,000	-	-

(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) 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。譲渡についても同様に原則として不動産鑑定評価額以上で譲渡価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(364,915千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,614,436千円)のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額(38,483千円)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(71,580千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(635,516千円)のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額(24,877千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤ 賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注4) 資産運用報酬には、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134,541千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬2,007千円が含まれています。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメンテイ株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	—	運用資産の譲渡先	信託受益権の譲渡(注2)	1,367,000	—	—
						不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	78,309	営業未払金	89,613
							修繕工事費	163,475		
							保守点検費	103,095		
							広告宣伝費	56,913		
							更新手数料	18,436		
賃料収入等(注3)	332,010	信託預り敷金及び保証金(注3)	86,376							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	—	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注4)	269,714	未払金	160,490
						機関運営事務報酬の支払	350	未払金	378	

(注1) 資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) 利害関係人等への信託受益権の譲渡については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以上で譲渡価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(280,702千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,671,417千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(51,307千円)を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(61,563千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(613,481千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(24,813千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「5.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）

該当事項はありません。



（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 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	57,819,502	83,061,512
期中増減額（注2）	25,242,009	△ 2,215,318
期末残高	83,061,512	80,846,193
期末時価（注3）	90,492,500	88,944,500

（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、2016年11月21日の（C-69）プロシード日本橋本町以下15物件の取得（25,641,839千円）及び2017年3月31日の交換取引における（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の取得（407,561千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（576,769千円）、2017年3月31日の交換取引における（G-4）プロシード元町、（G-5）プロシード元町2の譲渡（218,594千円）及び法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定に基づく固定資産圧縮額（129,099千円）によるものです。

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

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
1口当たり純資産額	168,860円	169,473円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,559円	5,009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 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)	当 期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)
当期純利益（千円）	1,129,039	1,286,354
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）	1,129,039	1,286,354
期中平均投資口数（口）	247,606	256,777

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は、以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

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

(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社（2009年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。）が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

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

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

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

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

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

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

(注10) 1口当たり発行価格171,882円（発行価額（引受価額）165,888円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格151,320円（発行価額（引受価額）146,198円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動  
該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動  
該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第23期 (2017年4月30日現在)		第24期 (2017年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	57,067,861	65.3	56,725,013	64.8
		政令指定都市	24,364,280	27.9	22,613,248	25.8
		地方主要都市	1,629,369	1.9	1,507,932	1.7
小計			83,061,512	95.1	80,846,193	92.4
預金・その他の資産			4,311,588	4.9	6,634,682	7.6
資産総額計			87,373,100	100.0	87,480,876	100.0

	第23期 (2017年4月30日現在)		第24期 (2017年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	44,013,537	50.4	43,964,007	50.3
純資産総額(注3)	43,359,562	49.6	43,516,868	49.7

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

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

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

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

2017年10月31日（第24期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.3	1,024,346	1,310,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.8	598,617	833,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.9	625,184	795,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.7	634,951	582,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	636,464	741,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	462,658	554,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.4	334,184	291,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.3	268,115	310,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	346,631	330,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	280,959	311,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.4	303,175	323,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	223,772	247,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.3	195,593	197,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	240,027	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	174,502	225,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	93,651	106,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.2	892,087	937,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	487,107	471,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	478,808	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.6	491,080	553,000

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	0.5	404,651	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.4	359,128	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.0	755,063	771,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.0	729,096	785,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	309,569	434,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.6	460,766	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.6	442,509	481,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.6	428,990	538,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.9	1,447,061	1,640,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.8	688,545	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	354,757	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	258,153	264,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.9	799,440	871,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	312,362	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.4	326,032	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.2	1,005,980	952,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.7	571,002	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	266,123	191,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.8	675,075	609,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.4	266,529	329,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	6.4	3,662,778	6,800,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.6	420,262	547,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	180,869	178,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.4	1,240,339	1,310,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	290,201	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.4	333,104	330,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6	537,398	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.9	696,465	677,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.9	647,420	595,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	291,377	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.7	510,884	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.1	984,460	800,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.7	588,391	620,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	375,507	372,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	239,322	214,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.1	842,712	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.7	501,134	637,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.9	1,507,571	2,170,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	422,164	531,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	362,747	383,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.9	716,344	917,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	517,407	608,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.9	797,337	884,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.8	1,532,420	1,650,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.2	1,022,265	1,150,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0	856,181	890,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.1	953,816	972,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9	823,468	863,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	3.0	2,564,325	2,470,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.2	2,673,618	2,580,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.1	964,788	936,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.3	1,150,795	1,110,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)	
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)			
	C-73	プロシードCO-Z 東館	1,830,000	2.3	1,983,966	1,940,000	
	C-74	プロシードCO-Z 西館	971,000	1.2	1,057,306	1,020,000	
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.4	4,548,141	4,350,000	
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.5	274,952	402,000	
		小計	56,743,700	70.5	56,725,013	62,885,000	
政令 指定都市	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.1	79,461	91,400	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.1	76,775	83,100	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	323,810	456,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.2	150,366	255,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	237,078	236,000	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.0	683,093	933,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.4	268,107	370,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.6	416,670	483,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.3	995,575	1,320,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	489,695	635,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.3	217,121	278,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.4	1,950,231	2,420,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.1	898,089	1,110,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.0	806,056	936,000	
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	165,553	179,000	
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.5	2,124,635	2,190,000	
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.6	2,226,292	2,220,000	
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.7	2,275,370	2,180,000	
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.3	1,125,203	1,070,000	
	G-28	プロシード西長堀	942,000	1.2	986,388	933,000	
	G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.5	2,129,450	2,040,000	
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	2.1	1,753,298	1,670,000	
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.7	580,618	546,000	
	G-32	プロシード大須	831,000	1.0	891,823	853,000	
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.9	762,478	761,000	
			小計	22,151,800	27.5	22,613,248	24,248,500
	地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.5	328,188	472,000
		R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5	370,566	516,000
		R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	1.0	809,176	823,000
			小計	1,576,200	2.0	1,507,932	1,811,000
	ポートフォリオ 合計			80,471,700	100.0	80,846,193	88,944,500

(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、2017年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2017年10月31日（第24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-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	1991年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	1989年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	1993年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	1991年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	1994年 3月10日	15(7)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	1991年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	2005年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	2005年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	1992年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	1991年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	1997年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	1997年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	2006年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年 7月7日	19(0)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	2003年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 （共有）	区分 所有権	410.34 （注4）	1,699.48	RC/10F	2006年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	1992年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	1994年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	1991年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	1990年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	1989年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	1991年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	1992年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	1989年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	1991年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	1988年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	2004年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A) RC/14F (B) RC/10F (C) S/2F (D) S/2F (注5)	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T X六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	1991年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A) RC/5F (B) RC/3F (注6)	1989年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	1991年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	1988年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	1988年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	2007年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	2007年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	2007年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	2006年 7月19日	40(0)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
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(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 （注7）	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 （共有）	区分 所有権	724.83 （注8）	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	2009年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 （一部専有 部分は 共有持分）	3,688.67 （注9）	5,405.88 （注10）	S・RC・ SRC/18F ・B2F	2008年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	2007年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	1991年 10月7日	35(1)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	1997年 2月10日	66(17)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	2003年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 （注11）	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 （注12）	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F （注13）	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 （注13）	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F ・B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶉の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	1997年 3月10日	111(121)
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	1998年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市 港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) （注14）



物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	1991年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	1991年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡 那珂川町	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	1990年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市 西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	2007年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市 北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市 中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市 大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) (注15)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市 港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市 住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年 5月28日	81(24)
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市 西区	所有権	所有権	267.73	1,893.87	RC/14F	2008年 2月15日	52(5)
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市 都島区	所有権	所有権	1,152.52	3,682.60	RC/13F	2008年 1月16日	120(30)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市 兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市 宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
合計					86,886.60	210,327.11	-	-	5,013 (1,324)

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

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

（注3）（C-1）プロシード市川の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数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、2017年10月31日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居者数は26人です。以下同じです。

（注15）（G-23）グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、2017年10月31日現在の本物件の入居者数は18人です。以下同じです。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2017年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

2017年10月31日（第24期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,310,000	922,000	1,330,000	5.2	1,310,000	5.0	5.4
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	833,000	471,000	850,000	4.8	833,000	4.6	5.0
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	795,000	459,000	804,000	4.7	795,000	4.5	4.9
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	582,000	511,000	572,000	4.5	582,000	4.3	4.7
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	741,000	635,000	748,000	4.9	741,000	4.7	5.1
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	350,000	544,000	5.6	554,000	5.4	5.8
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	291,000	336,000	293,000	5.4	291,000	5.2	5.6
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	310,000	205,000	300,000	6.4	310,000	6.2	6.6
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	330,000	262,000	334,000	5.4	330,000	5.2	5.6
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	311,000	223,000	314,000	5.7	311,000	5.5	5.9
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	323,000	221,000	324,000	5.3	323,000	5.1	5.5
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	317,000	249,000	5.9	247,000	5.6	6.0
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	197,000	248,000	198,000	5.9	197,000	5.6	6.0
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	247,000	191,000	250,000	4.9	246,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	225,000	260,000	226,000	5.1	224,000	4.9	5.2
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	106,000	113,000	106,000	6.4	106,000	6.2	6.6
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	937,000	513,000	944,000	4.5	937,000	4.3	4.7
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	471,000	419,000	475,000	4.6	471,000	4.4	4.8
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	497,000	454,000	6.0	456,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	553,000	460,000	556,000	5.2	552,000	4.9	5.3
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	386,000	639,000	393,000	6.1	384,000	5.8	6.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	348,000	597,000	354,000	6.1	345,000	5.8	6.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	771,000	449,000	788,000	4.4	771,000	4.2	4.6
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	785,000	607,000	787,000	4.6	785,000	4.4	4.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	434,000	242,000	438,000	4.6	434,000	4.4	4.8
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	328,000	472,000	4.2	465,000	3.9	4.3
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	481,000	428,000	481,000	4.4	481,000	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	538,000	294,000	548,000	4.6	538,000	4.4	4.8
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,640,000	1,010,000	1,660,000	4.2	1,630,000	4.0	4.3
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	437,000	705,000	4.5	698,000	4.2	4.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	346,000	258,000	348,000	5.0	345,000	4.7	5.1
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	264,000	130,000	232,000	4.9	264,000	4.7	5.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	871,000	456,000	742,000	4.5	868,000	4.2	4.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	251,000	151,000	251,000	4.7	251,000	4.4	4.8
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	267,000	204,000	270,000	5.0	267,000	4.7	5.1
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	952,000	691,000	962,000	4.7	948,000	4.4	4.8
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	558,000	344,000	562,000	5.0	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	191,000	188,000	192,000	5.5	191,000	5.2	5.6
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	609,000	322,000	629,000	4.9	600,000	4.6	5.0
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	329,000	219,000	331,000	4.9	329,000	4.7	5.1
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,800,000	5,860,000	6,900,000 (注4)	4.8 (注4)	6,800,000	4.6	5.0
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	547,000	470,000	558,000	4.6	547,000	4.4	4.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	178,000	155,000	178,000	5.1	178,000	4.9	5.2
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,310,000	1,110,000	1,320,000	4.9	1,310,000	4.7	5.0
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	236,000	281,000	4.9	282,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	330,000	227,000	332,000	4.6	329,000	4.4	4.7
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	402,000	566,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	677,000	325,000	687,000	4.9	667,000	4.7	5.1
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	595,000	289,000	603,000	4.9	586,000	4.7	5.1
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	353,000	375,000	4.6	371,000	4.3	4.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	598,000	294,000	603,000	4.8	596,000	4.5	4.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	800,000	426,000	803,000	5.1	798,000	4.9	5.2
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	620,000	482,000	623,000	5.0	618,000	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	372,000	249,000	371,000	5.2	372,000	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	214,000	232,000	214,000	5.3	214,000	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	851,000	1,150,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	637,000	342,000	646,000	4.8	627,000	4.6	5.0
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,170,000	1,390,000	2,220,000	4.6	2,170,000	4.4	5.0
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	531,000	371,000	534,000	4.5	530,000	4.3	4.6
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	383,000	354,000	388,000	4.8	381,000	4.6	4.9
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	917,000	876,000	923,000	4.7	915,000	4.5	4.8
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	608,000	382,000	612,000	4.7	606,000	4.5	4.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	884,000	755,000	889,000	5.0	882,000	4.8	5.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,650,000	1,030,000	1,670,000	4.1	1,650,000	3.9	4.3
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,150,000	875,000	1,150,000	5.4	1,150,000	5.2	5.7
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	890,000	573,000	890,000	5.0	890,000	4.8	5.2
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	972,000	1,500,000	933,000	5.1	972,000	4.9	5.3
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	863,000	804,000	870,000	4.5	863,000	4.3	4.7
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,470,000	1,500,000	2,600,000	4.2	2,470,000	4.0	4.4
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,580,000	1,540,000	2,740,000	4.2	2,580,000	4.0	4.4
C-71	プロシード鶯の木	株式会社 中央不動産鑑定所	936,000	800,000	930,000	4.6	936,000	4.4	4.8

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,110,000	1,490,000	1,090,000	4.9	1,110,000	4.7	5.1
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,940,000	1,550,000	1,950,000	5.3	1,940,000	5.1	5.5
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,020,000	797,000	1,000,000	5.3	1,020,000	5.1	5.5
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,350,000	2,500,000	4,530,000	4.6	4,350,000	4.4	4.8
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社 中央不動産鑑定所	402,000	555,000	405,000	4.7	402,000	4.6	4.9
G-6	プロシード箱崎宮II	森井総合鑑定 株式会社	91,400	48,200	91,400	6.7	91,400	6.2	6.9
G-7	プロシード箱崎宮I	森井総合鑑定 株式会社	83,100	49,100	83,100	6.7	83,100	6.2	6.9
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	456,000	345,000	451,000	5.2	456,000	5.0	5.4
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	255,000	130,000	258,000	6.1	251,000	5.9	6.3
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	236,000	240,000	236,000	5.0	236,000	4.8	5.2
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	933,000	721,000	930,000	5.1	933,000	4.9	5.3
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	370,000	338,000	372,000	5.1	370,000	4.9	5.3
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	483,000	264,000	487,000	5.2	478,000	4.9	5.4
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,320,000	829,000	1,320,000	4.9	1,320,000	4.7	5.1
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	635,000	544,000	641,000	4.9	635,000	4.7	5.1
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	278,000	314,000	277,000	5.5	278,000	5.3	5.7
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,420,000	1,150,000	2,460,000	4.5	2,380,000	4.3	4.7
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	1,110,000	563,000	1,120,000	4.5	1,090,000	4.3	4.7
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	936,000	505,000	950,000	4.8	922,000	4.6	5.0
G-23	グループホーム たのしい家 大正	森井総合鑑定 株式会社	179,000	113,000	181,000	6.0	177,000	5.8 (注5)	6.2
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,190,000	1,950,000	2,150,000	4.8	2,190,000	4.6	5.0
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,220,000	1,730,000	2,230,000	4.9	2,220,000	4.7	5.1
G-26	プロシード弁天町	森井総合鑑定 株式会社	2,180,000	880,000	2,210,000	4.7	2,150,000	4.5	4.9
G-27	プロシード長居公園通	森井総合鑑定 株式会社	1,070,000	535,000	1,090,000	4.8	1,050,000	4.6	5.0
G-28	プロシード西長堀	森井総合鑑定 株式会社	933,000	450,000	951,000	4.5	914,000	4.3	4.7
G-29	プロシード京橋	森井総合鑑定 株式会社	2,040,000	814,000	2,080,000	4.6	2,000,000	4.4	4.8

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-30	プロシード兵庫駅前通	森井総合鑑定 株式会社	1,670,000	700,000	1,690,000	4.8	1,640,000	4.6	5.0
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	546,000	408,000	558,000	5.0	546,000	4.8	5.2
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	853,000	797,000	835,000	4.9	853,000	4.7	5.1
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	761,000	572,000	778,000	5.2	761,000	5.0	5.4
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	472,000	329,000	475,000	5.5	471,000	5.3	5.6
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	516,000	394,000	517,000	5.5	515,000	5.3	5.6
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	823,000	832,000	811,000	5.4	823,000	5.2	5.6
合計			88,944,500	64,096,300	89,782,500	-	88,634,500	-	-

- (注1) 「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（以下、あわせて「不動産鑑定評価基準等」といいます。）に基づき、原則として、DCF法（連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。以下同じです。）による収益価格及び直接還元法（若しくは有期還元法。一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。以下同じです。）による収益価格等による検証を行って決定された価格です。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り（所謂「キャップレート）」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についてもあわせて記載しています。
- (注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
- (注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注4) (C-41) プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間等を考慮して、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注5) (G-23) グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であることなどのグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月	-	-	30,157	5.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	23,010	8.6
C-3	プロシード葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月	-	-	23,205	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	21,025	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月	-	-	16,684	7.0
C-6	プロシード船橋官本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月	-	-	25,606	10.4
C-8	プロシードせんげん台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月	-	-	24,108	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月	-	-	18,811	8.7
C-11	プロシード南行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月	-	-	20,061	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年4月	-	-	22,033	4.8
C-13	プロシード東川口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	19,911	3.6
C-14	プロシード船堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月	-	-	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	19,676	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	13,351	3.3
C-17	プロシード松溝	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	19,833	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	23,690	6.9



スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年3月	-	-	6,761	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年3月	-	-	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社インターリスク総研	2015年3月2日	-	-	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社インターリスク総研	2015年10月	-	-	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年3月	-	-	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	株式会社インターリスク総研	2015年10月	-	-	52,630	8.7
C-30	プロシード中野新橋	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	24,165	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年3月	-	-	8,291	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	22,320	10.0
C-34	プロシード高円寺南	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	8,488	11.7
C-35	プロシード蓮根	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,895	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	28,750	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	22,338	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	30,130	11.7
C-40	プロシード本八幡	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,997	4.4
C-41	プロシード西新井(注5)	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6)	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	12,980	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,987	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	16,367	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	15,933	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	14,858	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,592	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	10,196	5.7

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	37,785	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社インターリスク総研	2012年4月10日	-	-	20,990	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社インターリスク総研	2012年4月10日	-	-	23,710	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社インターリスク総研	2012年4月10日	-	-	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	株式会社インターリスク総研	2015年10月	-	-	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	株式会社インターリスク総研	2015年10月	-	-	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー（注7）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	52,259	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	7,122	7.7
C-60	プロシード雪谷	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	14,074	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	30,662	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,480	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年3月	-	-	38,751	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	2,800	7.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	11,850	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西（注6）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(A) 2014年9月 (B) 2014年8月	-	-	39,940	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	-	-	59,104	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	21,872	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	23,400	4.5
C-71	プロシード鶉の木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	5,119	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	2016年5月31日	-	-	21,140	6.4
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	81,874	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	-	-	10,183	6.6

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	14,470	8.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	株式会社インターリスク総研	2015年4月3日	-	-	15,400	8.0
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	9,152	11.3
G-10	プロシード那珂川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	28,199	8.1
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	4,908	10.5
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	11,660	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	9,280	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	31,251	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	18,388	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	14,555	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	38,451	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	16,032	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年1月	-	-	4,005	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	90	-	16,798	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	400	-	19,198	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	37,589	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-28	プロシード西長堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	12,988	8.1
G-29	プロシード京橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	25,309	13.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	8,186	6.2
G-32	プロシード大須	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	5,186	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	31,228	8.4

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
R-2	プロシード水戸	株式会社インターリスク総研	2017年4月25日	-	-	9,740	4.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社インターリスク総研	2015年10月	-	-	23,870	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	-	-	11,998	3.8
(ポートフォリオ PML)							3.0

(注1) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して1年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内で必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会社の調査による2017年10月時点の数値です。

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

(注6) (C-44) プロシード中河原及び(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：二番館についてそれぞれ記載しています。

(注7) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2017年5月1日以降、2017年10月31日（第24期中に譲渡した（G-1）プロシード本通、（G-2）プロシード環状通東、（G-3）プロシード琴似、（G-9）プロシード大橋、（G-12）プロシード東大畑、（G-16）プロシード大濠公園及び（R-1）プロシード松山については譲渡時点）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
(A) 賃貸事業収入	43,540	23,020	25,078	18,982	23,547
賃貸料収入	41,503	22,949	24,934	18,594	22,283
その他収入	2,036	70	144	388	1,264
(B) 賃貸事業費用	10,217	2,002	5,281	3,430	8,030
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,573	85	1,320	742	832
公租公課	2,695	1,311	1,383	912	1,988
水道光熱費	456	-	344	396	568
修繕費	2,956	71	581	42	1,971
定期保守代金	790	119	1,145	828	783
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	433	-	61	-	1,149
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	826	6	23	106	269
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	33,323	21,018	19,797	15,552	15,517
(D) 減価償却費	7,249	4,691	5,387	3,719	4,325
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	26,073	16,326	14,410	11,832	11,192
(F) 資本的支出	5,498	200	200	-	5,177
(G) NCF=(E)-(F)	27,825	20,817	19,596	15,552	10,339

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
(A) 賃貸事業収入	21,808	11,489	13,476	12,379	12,113
賃貸料収入	20,528	11,257	12,859	11,863	11,075
その他収入	1,279	232	616	516	1,037
(B) 賃貸事業費用	6,000	4,239	3,703	3,102	3,375
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	774	429	482	456	413
公租公課	1,190	1,113	812	797	666
水道光熱費	657	288	182	108	401
修繕費	1,725	995	611	818	678
定期保守代金	603	556	524	250	325
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	205	335	330	142	237
信託報酬	336	336	336	336	335
その他賃貸事業費用	423	128	380	144	273
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,807	7,249	9,772	9,277	8,737
(D) 減価償却費	4,148	2,720	2,160	2,118	1,649
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,658	4,529	7,611	7,158	7,088
(F) 資本的支出	2,329	4,525	839	1,438	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,477	2,724	8,933	7,839	8,737

（単位：千円）

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード 南行徳	プロシード 幕張本郷2	プロシード 東川口	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚
(A) 賃貸事業収入	12,337	8,842	9,530	8,690	8,169
賃貸料収入	11,876	8,423	9,137	7,741	8,052
その他収入	460	418	393	948	116
(B) 賃貸事業費用	2,804	4,927	2,568	3,306	2,404
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	450	320	337	287	308
公租公課	763	710	687	400	575
水道光熱費	140	131	231	762	111
修繕費	639	2,673	270	792	554
定期保守代金	316	335	466	318	166
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	61	204	-	263	172
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	50	148	206	117	131
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,532	3,915	6,962	5,384	5,764
(D) 減価償却費	1,760	1,427	1,260	1,065	1,294
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,771	2,487	5,702	4,318	4,470
(F) 資本的支出	298	3,012	100	3,203	1,677
(G) NCF = (C) - (F)	9,234	902	6,862	2,181	4,086

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
(A) 賃貸事業収入	5,248	27,618	14,314	18,358	20,373
賃貸料収入	4,856	26,067	12,599	18,013	19,359
その他収入	391	1,550	1,715	345	1,014
(B) 賃貸事業費用	1,769	5,758	4,074	3,244	5,266
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	188	993	493	688	739
公租公課	269	1,065	668	586	1,201
水道光熱費	50	371	175	363	389
修繕費	541	406	501	380	1,200
定期保守代金	148	1,055	869	546	950
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	70	1,031	743	129	122
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	137	453	261	137	253
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,478	21,860	10,240	15,114	15,106
(D) 減価償却費	993	3,434	1,293	3,551	2,748
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,484	18,425	8,946	11,563	12,358
(F) 資本的支出	-	100	100	962	961
(G) NCF = (C) - (F)	3,478	21,759	10,139	14,152	14,145

（単位：千円）

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
(A) 賃貸事業収入	15,710	12,547	20,529	21,519	11,322
賃貸料収入	15,062	11,755	19,533	21,456	11,322
その他収入	648	791	996	63	-
(B) 賃貸事業費用	3,624	4,207	5,155	1,465	969
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	576	454	724	-	-
公租公課	1,397	1,279	883	1,051	594
水道光熱費	191	117	204	-	-
修繕費	332	1,182	539	23	-
定期保守代金	257	230	1,063	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	83	211	1,084	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	382	334	277	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,086	8,340	15,374	20,054	10,352
(D) 減価償却費	2,759	2,251	2,655	3,733	2,552
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,327	6,088	12,718	16,321	7,800
(F) 資本的支出	509	1,661	209	100	286
(G) NCF = (C) - (F)	11,576	6,678	15,164	19,953	10,066

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋
(A) 賃貸事業収入	12,264	13,788	15,130	40,937	19,994
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	72	-	400	0	38
(B) 賃貸事業費用	1,135	1,113	1,193	4,475	1,465
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	473	717	812	1,899	814
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	27	163
定期保守代金	288	-	-	-	97
保険料	35	57	42	42	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	334
その他賃貸事業費用	2	2	2	2,168	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,129	12,674	13,936	36,462	18,529
(D) 減価償却費	2,009	2,656	2,756	6,163	3,137
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,119	10,018	11,179	30,298	15,391
(F) 資本的支出	455	-	2,817	-	5,989
(G) NCF = (C) - (F)	10,673	12,674	11,119	36,462	12,539

（単位：千円）

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,620	23,128	8,298	9,342
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	-	16	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,071	590	1,360	639	851
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	690	235	768	278	476
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	72	-	-
定期保守代金	-	-	120	-	-
保険料	40	14	59	20	34
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,890	7,029	21,768	7,658	8,490
(D) 減価償却費	2,144	1,324	3,828	898	2,179
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,745	5,705	17,939	6,759	6,310
(F) 資本的支出	-	-	129	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,890	7,029	21,638	7,658	8,490



スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
(A) 賃貸事業収入	25,177	16,427	9,062	17,520	11,277
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,825
その他収入	7	65	416	84	452
(B) 賃貸事業費用	1,766	1,331	902	1,217	2,873
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	403
公租公課	1,342	864	519	748	610
水道光熱費	-	-	-	-	198
修繕費	12	66	19	-	465
定期保守代金	-	-	-	84	621
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	335
その他賃貸事業費用	6	6	5	5	187
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,411	15,095	8,160	16,302	8,403
(D) 減価償却費	5,389	2,744	1,476	2,156	3,879
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,022	12,351	6,683	14,146	4,523
(F) 資本的支出	7,160	-	-	-	468
(G) NCF = (C) - (F)	16,251	15,095	8,160	16,302	7,934

（単位：千円）

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園
(A) 賃貸事業収入	300,197	16,405	7,170	42,494	9,597
賃貸料収入	286,792	15,589	6,800	39,852	9,071
その他収入	13,404	816	369	2,641	525
(B) 賃貸事業費用	98,227	3,599	1,573	8,831	2,667
賃借料	34,872	-	-	-	-
物件管理委託費	10,784	573	195	1,149	255
公租公課	15,924	876	380	2,208	389
水道光熱費	7,987	153	145	446	158
修繕費	7,838	278	7	1,908	547
定期保守代金	16,741	670	327	1,409	468
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	2,613	372	-	657	316
信託報酬	400	400	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	218	153	601	166
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	201,969	12,805	5,596	33,662	6,929
(D) 減価償却費	93,683	3,619	1,013	6,236	966
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	108,286	9,186	4,583	27,426	5,962
(F) 資本的支出	941	-	135	4,527	312
(G) NCF = (C) - (F)	201,028	12,805	5,461	29,135	6,617

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
(A) 賃貸事業収入	10,065	16,179	22,244	20,369	11,453
賃貸料収入	9,381	16,128	21,871	19,665	11,028
その他収入	683	51	372	703	424
(B) 賃貸事業費用	2,420	1,850	4,574	5,015	3,307
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	274	483	600	533	413
公租公課	320	829	1,211	1,375	595
水道光熱費	167	-	332	377	200
修繕費	485	141	361	614	707
定期保守代金	539	-	1,151	1,197	489
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	110	-	407	275	218
信託報酬	336	336	336	336	400
その他賃貸事業費用	160	6	102	232	220
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,644	14,328	17,670	15,353	8,146
(D) 減価償却費	1,173	2,675	4,679	5,026	3,428
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,471	11,652	12,990	10,326	4,717
(F) 資本的支出	-	1,860	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,644	12,467	17,670	15,353	8,146

（単位：千円）

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚
(A) 賃貸事業収入	18,706	31,356	22,259	13,740	7,959
賃貸料収入	18,365	28,203	20,099	13,382	7,608
その他収入	341	3,152	2,160	357	350
(B) 賃貸事業費用	4,146	8,465	5,465	2,984	2,515
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	511	760	571	365	219
公租公課	992	1,589	994	742	538
水道光熱費	156	1,922	1,532	297	195
修繕費	760	784	293	364	289
定期保守代金	871	1,615	1,233	613	463
保険料	53	84	86	64	56
仲介手数料及び広告費	293	954	161	40	278
信託報酬	400	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	108	417	256	160	136
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,559	22,890	16,794	10,755	5,443
(D) 減価償却費	3,562	5,564	4,834	2,462	1,738
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,997	17,325	11,960	8,293	3,705
(F) 資本的支出	-	-	100	-	3,610
(G) NCF = (C) - (F)	14,559	22,890	16,694	10,755	1,833

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
(A) 賃貸事業収入	34,208	21,460	86,267	16,458	13,814
賃貸料収入	31,207	20,638	81,864	16,127	12,332
その他収入	3,001	822	4,402	330	1,482
(B) 賃貸事業費用	8,475	4,430	29,155	3,392	3,546
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	882	766	2,282	439	353
公租公課	2,010	1,120	5,704	828	662
水道光熱費	1,457	196	831	198	1,076
修繕費	998	459	1,843	272	371
定期保守代金	-	979	-	1,070	425
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	774	186	1,200	195	141
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	1,951	314	10,767	68	159
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,733	17,030	57,111	13,065	10,267
(D) 減価償却費	8,988	5,604	25,154	2,789	1,625
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,744	11,425	31,956	10,276	8,642
(F) 資本的支出	-	-	100	-	550
(G) NCF = (C) - (F)	25,733	17,030	57,011	13,065	9,716

（単位：千円）

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	C-65
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鶴沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セント ラルパーク
(A) 賃貸事業収入	31,355	18,564	32,832	42,431	39,518
賃貸料収入	29,276	17,263	29,761	40,142	38,747
その他収入	2,078	1,300	3,070	2,289	771
(B) 賃貸事業費用	6,236	3,555	10,556	6,750	9,432
賃借料	-	-	-	-	2,343
物件管理委託費	805	494	1,149	1,115	1,099
公租公課	1,491	835	2,303	1,919	1,773
水道光熱費	1,455	145	2,242	558	217
修繕費	573	665	1,631	678	198
定期保守代金	859	541	2,100	816	284
保険料	101	55	131	98	146
仲介手数料及び広告費	302	298	437	555	922
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	331	205	244	657	2,171
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,119	15,008	22,275	35,681	30,086
(D) 減価償却費	3,157	3,064	6,803	4,441	18,531
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,962	11,944	15,472	31,239	11,555
(F) 資本的支出	2,970	-	501	592	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,149	15,008	21,774	35,089	30,086

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-66	C-67	C-68	C-69	C-70
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿
(A) 賃貸事業収入	28,904	37,241	30,420	61,221	57,574
賃貸料収入	26,619	35,525	28,690	58,214	54,569
その他収入	2,285	1,716	1,730	3,007	3,004
(B) 賃貸事業費用	5,083	9,020	7,809	11,600	11,537
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	747	1,005	811	1,632	1,587
公租公課	1,828	2,921	2,147	2,823	3,117
水道光熱費	531	414	420	499	476
修繕費	361	1,662	1,627	2,309	2,050
定期保守代金	799	1,238	1,156	1,521	1,241
保険料	75	145	137	151	163
仲介手数料及び広告費	189	452	926	872	1,828
信託報酬	315	275	275	375	375
その他賃貸事業費用	235	906	308	1,415	697
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,821	28,220	22,610	49,621	46,036
(D) 減価償却費	5,170	3,318	4,897	5,195	6,074
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,650	24,901	17,713	44,425	39,961
(F) 資本的支出	-	4,273	371	-	439
(G) NCF = (C) - (F)	23,821	23,947	22,239	49,621	45,596

（単位：千円）

物件番号	C-71	C-72	C-73	C-74	C-75
物件名	プロシード 鵜の木	プロシード 南行徳2	プロシード CO-Z東館	プロシード CO-Z西館	プロシード 新横浜
(A) 賃貸事業収入	27,700	39,286	73,601	45,070	119,309
賃貸料収入	26,271	35,171	70,079	39,721	114,046
その他収入	1,429	4,114	3,522	5,348	5,262
(B) 賃貸事業費用	4,775	7,550	16,593	7,046	22,355
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	757	1,015	1,951	1,090	3,138
公租公課	1,002	2,035	4,377	2,372	6,096
水道光熱費	134	377	2,733	560	765
修繕費	382	767	2,272	812	2,740
定期保守代金	722	1,384	3,328	1,151	4,931
保険料	67	187	454	215	375
仲介手数料及び広告費	720	777	554	356	1,958
信託報酬	275	275	275	275	325
その他賃貸事業費用	713	730	648	211	2,024
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,925	31,735	57,007	38,024	96,953
(D) 減価償却費	6,041	10,225	13,072	6,196	20,042
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,883	21,510	43,935	31,827	76,910
(F) 資本的支出	-	-	1,861	1,284	113
(G) NCF = (C) - (F)	22,925	31,735	55,146	36,739	96,840

(単位：千円)

物件番号	C-76
物件名	ライフサポートレジデンス船堀駅前
(A) 賃貸事業収入	11,774
賃貸料収入	11,774
その他収入	-
(B) 賃貸事業費用	490
賃借料	-
物件管理委託費	117
公租公課	-
水道光熱費	-
修繕費	-
定期保守代金	-
保険料	95
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	275
その他賃貸事業費用	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,283
(D) 減価償却費	3,008
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,275
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,283

(単位：千円)

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-6	G-7
物件名	プロシード 本通	プロシード 環状通東	プロシード 琴似	プロシード 箱崎宮Ⅱ	プロシード 箱崎宮Ⅰ
(A) 賃貸事業収入	16,669	9,455	9,012	4,187	3,924
賃貸料収入	16,640	9,455	9,012	4,187	3,923
その他収入	28	-	-	-	1
(B) 賃貸事業費用	3,491	2,097	2,329	648	611
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	2,389	1,197	1,476	269	257
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	277	113	72	25	-
定期保守代金	100	100	100	-	-
保険料	85	48	45	12	13
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	631	631	633	336	336
その他賃貸事業費用	6	6	2	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,177	7,357	6,682	3,538	3,312
(D) 減価償却費	2,858	1,859	1,797	823	715
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,319	5,498	4,885	2,714	2,597
(F) 資本的支出	275	-	-	100	383
(G) NCF = (C) - (F)	12,902	7,357	6,682	3,437	2,929

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-8	G-9	G-10	G-11	G-12
物件名	プロシード 太閤通	プロシード 大橋	プロシード 那珂川	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑
(A) 賃貸事業収入	16,636	8,051	10,142	6,685	2,371
賃貸料収入	16,042	8,049	10,142	6,602	2,371
その他収入	594	1	-	83	-
(B) 賃貸事業費用	4,711	1,958	1,366	2,327	1,615
賃借料	64	-	-	-	-
物件管理委託費	592	-	-	249	98
公租公課	1,078	1,269	748	578	415
水道光熱費	296	-	-	70	67
修繕費	722	-	61	432	-
定期保守代金	1,039	-	180	240	307
保険料	61	38	37	26	14
仲介手数料及び広告費	506	-	-	372	19
信託報酬	336	649	336	336	661
その他賃貸事業費用	13	2	3	21	31
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,924	6,092	8,775	4,358	755
(D) 減価償却費	4,966	1,598	1,486	2,520	496
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,958	4,494	7,288	1,837	259
(F) 資本的支出	100	-	317	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,824	6,092	8,458	4,358	755

（単位：千円）

物件番号	G-13	G-14	G-15	G-16	G-17
物件名	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮	プロシード 大濠公園	プロシード 金山
(A) 賃貸事業収入	33,179	14,190	16,934	14,608	45,842
賃貸料収入	30,733	14,084	16,434	13,912	43,108
その他収入	2,446	106	499	695	2,733
(B) 賃貸事業費用	8,862	3,566	5,180	5,169	11,765
賃借料	100	330	-	-	570
物件管理委託費	1,199	515	621	549	1,214
公租公課	2,122	986	1,210	1,330	2,779
水道光熱費	538	216	191	890	848
修繕費	1,726	61	967	647	2,041
定期保守代金	1,575	880	1,041	742	1,625
保険料	121	55	39	41	151
仲介手数料及び広告費	956	91	592	181	2,089
信託報酬	400	400	400	748	315
その他賃貸事業費用	122	29	115	36	131
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,317	10,624	11,754	9,438	34,076
(D) 減価償却費	8,983	3,662	4,833	2,577	10,376
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,334	6,961	6,921	6,861	23,699
(F) 資本的支出	-	-	-	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	24,317	10,624	11,754	9,338	34,076

スターツプロシード投資法人（8979）2017年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-18	G-19	G-20	G-21	G-22
物件名	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町
(A) 賃貸事業収入	20,817	11,449	74,996	32,158	29,987
賃貸料収入	20,020	10,278	72,471	30,906	28,871
その他収入	796	1,171	2,524	1,251	1,116
(B) 賃貸事業費用	4,631	3,164	15,165	6,596	7,435
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	549	286	2,049	882	834
公租公課	1,427	758	4,174	1,792	1,780
水道光熱費	382	223	2,254	657	533
修繕費	332	323	1,548	501	478
定期保守代金	787	554	2,981	1,020	1,479
保険料	82	51	163	73	56
仲介手数料及び広告費	753	555	1,473	1,322	1,996
信託報酬	315	315	315	275	275
その他賃貸事業費用	2	97	205	71	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,186	8,285	59,830	25,562	22,552
(D) 減価償却費	5,808	2,639	12,493	5,577	5,332
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,377	5,646	47,337	19,984	17,220
(F) 資本的支出	100	-	885	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,085	8,285	58,944	25,562	22,552

（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
(A) 賃貸事業収入	6,000	68,956	67,977	64,856	28,337
賃貸料収入	6,000	66,706	66,654	62,258	26,697
その他収入	-	2,250	1,323	2,598	1,639
(B) 賃貸事業費用	809	16,103	18,890	11,997	8,514
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,915	1,794	1,756	751
公租公課	390	4,469	4,446	4,306	2,214
水道光熱費	-	883	1,468	681	1,059
修繕費	-	2,665	3,267	865	428
定期保守代金	-	3,881	4,149	1,572	1,336
保険料	22	307	328	152	92
仲介手数料及び広告費	-	1,333	2,919	2,332	2,303
信託報酬	275	350	350	325	325
その他賃貸事業費用	2	296	165	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,190	52,853	49,087	52,859	19,822
(D) 減価償却費	1,592	17,490	15,764	6,474	3,961
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,598	35,363	33,323	46,385	15,860
(F) 資本的支出	648	-	291	317	615
(G) NCF = (C) - (F)	4,542	52,853	48,796	52,541	19,206

（単位：千円）

物件番号	G-28	G-29	G-30	G-31	G-32
物件名	プロシード 西長堀	プロシード 京橋	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂	プロシード 大須
(A) 賃貸事業収入	22,042	48,660	47,313	17,232	29,843
賃貸料収入	21,829	46,650	46,899	16,296	28,652
その他収入	213	2,010	413	936	1,191
(B) 賃貸事業費用	6,158	12,527	10,566	5,387	6,525
賃借料	-	-	-	420	-
物件管理委託費	602	1,317	1,299	451	779
公租公課	1,727	3,219	3,110	1,260	2,418
水道光熱費	353	561	581	352	245
修繕費	748	1,324	1,057	679	559
定期保守代金	780	1,872	2,306	739	1,195
保険料	56	114	138	69	108
仲介手数料及び広告費	1,559	3,738	1,755	1,074	897
信託報酬	325	325	315	275	275
その他賃貸事業費用	5	55	3	67	47
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,884	36,132	36,746	11,844	23,318
(D) 減価償却費	2,377	4,844	6,036	3,888	9,655
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,507	31,287	30,710	7,955	13,662
(F) 資本的支出	-	140	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,884	35,992	36,746	11,844	23,318

（単位：千円）

物件番号	G-33
物件名	プロシード 仙台小鶴新田
(A) 賃貸事業収入	26,038
賃貸料収入	25,628
その他収入	409
(B) 賃貸事業費用	4,912
賃借料	-
物件管理委託費	735
公租公課	1,726
水道光熱費	570
修繕費	533
定期保守代金	937
保険料	65
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	275
その他賃貸事業費用	69
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,126
(D) 減価償却費	5,717
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,408
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,126



（単位：千円）

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 松山	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市
(A) 賃貸事業収入	4,450	16,756	19,042	23,993
賃貸料収入	4,249	15,953	17,280	23,516
その他収入	201	803	1,762	477
(B) 賃貸事業費用	2,044	4,303	3,529	6,741
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	163	619	673	670
公租公課	449	876	1,000	2,066
水道光熱費	408	173	210	545
修繕費	87	989	120	1,083
定期保守代金	237	970	691	1,469
保険料	17	50	48	88
仲介手数料及び広告費	41	125	182	335
信託報酬	631	400	350	350
その他賃貸事業費用	7	99	251	133
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,406	12,452	15,513	17,252
(D) 減価償却費	706	4,823	5,321	8,173
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,699	7,629	10,192	9,078
(F) 資本的支出	-	-	110	-
(G) NCF = (C) - (F)	2,406	12,452	15,403	17,252

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）		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード日本橋本町 (東京都中央区)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 1月 至 2018年 4月	56,160	-	-
プロシード葛西2 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 4月 至 2018年 7月	48,600	-	-
プロシード両国 (東京都墨田区)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 4月 至 2018年 7月	27,000	-	-
プロシード市川妙典 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 4月 至 2018年 7月	27,000	-	-
プロシードCO-Z 東館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 2017年 7月 至 2017年12月	12,960	-	-
プロシードCO-Z 西館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 2017年 7月 至 2017年12月	9,720	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自 2018年 2月 至 2018年 4月	6,480	-	-
プロシード雪谷 (東京都大田区)	オートロック改修工事	自 2017年 4月 至 2017年11月	5,400	-	-
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	オートロック改修工事	自 2017年 4月 至 2017年11月	4,536	-	-

(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24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79,349千円であり、当期費用に区分された修繕費84,125千円と合わせて163,475千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)
プロシード大井町 (東京都品川区)	オートロック改修工事	自 2017年 4月 至 2017年 5月	6,912
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	オートロック改修工事	自 2017年 3月 至 2017年 7月	5,788
プロシード相模大塚 (神奈川県大和市)	オートロック改修工事	自 2017年 3月 至 2017年 6月	3,510
プロシード船堀 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 2017年 4月 至 2017年 6月	3,002
プロシード両国 (東京都墨田区)	オートロック改修工事	自 2017年 3月 至 2017年 8月	2,817
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 2017年 3月 至 2017年 5月	2,019
その他			55,299
合 計			79,349

(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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	自 2015年 5月 1日 至 2015年10月31日	自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日
当期首積立金残高	108,413	150,000	200,000	250,000	300,000
当期積立額	108,773	50,000	50,000	50,000	50,000
当期積立金取崩額	67,186	-	-	-	-
次期繰越額	150,000	200,000	250,000	300,000	350,000

(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

2017年10月31日（第24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	3,249.90	50	49	79,474	8,306	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,178.76	57	54	47,714	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	35,928	5,367	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	48,870	7,347	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,642.73	33	32	41,365	16,759	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,276	2,288	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,282.38	43	41	26,544	1,524	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,528	2,538	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	906.00	34	32	22,356	1,313	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	22,980	3,184	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	903.96	22	18	16,248	1,773	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	585.11	30	27	16,104	1,033	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	16,368	1,441	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,660	1,880	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,888	1,065	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	890.22	40	40	52,212	4,136	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	487.88	26	24	25,632	1,995	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	35,472	4,228	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,567.25	27	26	36,900	3,763	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,805.76	27	27	30,416	3,428	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,471.36	24	22	24,936	2,957	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	41,712	2,988	パス・スルー
	C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,149	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,194	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,106	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	1,869	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,320	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
	C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	3,816	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,748	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,100	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,149	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,250	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,722	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	3,700	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,257	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,000	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	581.33	25	24	21,348	1,858	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,757.78	294	289	558,417	101,860	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	738.15	26	25	31,008	5,338	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,323	907	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	77,412	36,951	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,288	960	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	385.68	28	24	17,040	1,299	パス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
	C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,279.93	44	44	43,392	3,233	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,221.11	47	41	35,436	1,446	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.37	24	23	21,384	1,741	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.71	40	38	35,688	3,161	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,598.84	104	102	57,216	2,850	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,199.34	77	74	40,668	2,371	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	820.80	50	48	26,820	1,295	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	683.64	29	27	15,648	1,009	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,033.10	35	33	59,777	12,047	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,093.95	38	36	38,894	5,543	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,014.29	88	86	161,964	22,918	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	759.12	35	34	31,848	2,303	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	600.62	35	35	25,093	2,316	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,635.59	66	66	56,572	4,331	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	924.00	45	44	34,572	2,720	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,946.11	25	24	59,004	19,542	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,818.09	37	35	79,308	9,180	パス・スルー
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	2,976.85	2,882.58	73	71	83,160	9,194	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,598.52	59	58	51,840	5,136	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,847.10	63	60	65,928	4,961	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,140.59	29	29	58,308	6,575	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,553.89	84	84	117,240	10,140	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,223.93	66	60	108,400	8,955	パス・スルー
	C-71	プロシード鶯の木	1,260.58	1,220.67	29	28	51,588	4,998	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,756.89	36	35	69,132	8,020	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z 東館	6,873.33	6,665.92	111	109	132,026	23,523	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z 西館	3,716.05	3,576.99	71	68	72,112	10,857	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,055.56	226	210	217,680	17,675	パス・スルー
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー
			小計	128,909.07	125,322.66	3,422	3,323	3,902,987	520,309
政令 指定 都市	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	84	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	32	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.17	44	41	30,948	2,993	パス・スルー
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,609	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	541.27	10	9	13,524	1,425	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,878.00	77	74	60,732	3,131	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	890.17	30	29	26,988	2,406	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,238.43	46	43	32,107	3,065	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,670.19	94	92	86,403	8,222	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,157.53	48	46	39,045	3,182	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	20,889	1,798	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,983.78	106	101	141,264	7,878	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,696.09	56	54	61,608	2,130	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,541.02	61	59	56,867	1,947	パス・スルー
	G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	4,026.44	72	68	126,129	27,940	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,929.65	72	66	132,273	30,987	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,025.07	126	122	123,756	9,883	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	1,929.60	81	72	56,104	1,999	パス・スルー
	G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,332.70	52	46	45,444	933	パス・スルー
G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,866.16	120	105	96,768	2,895	パス・スルー	
G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,660.63	117	100	90,684	11,960	パス・スルー	
G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,098.66	40	39	33,864	2,963	パス・スルー	
G-32	プロシード大須	1,851.30	1,851.30	66	66	57,576	4,334	パス・スルー	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,861.36	63	61	47,802	7,357	パス・スルー	
		小計	49,460.52	46,683.74	1,485	1,397	1,428,188	143,157	-

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	1,039.18	36	33	28,872	2,399	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,316.84	36	34	32,376	2,781	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,100.71	34	27	46,212	6,397	パス・スルー
	小計			5,264.88	4,456.73	106	94	107,460	11,578
ポートフォリオ 合計			183,634.47	176,463.13	5,013	4,814	5,438,635	675,045	-

- (注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」でマスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数と、「固定賃料」で信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数の合計をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約及びマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます（本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」型を採用しています。）。「固定賃料」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約にかかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、あらかじめ約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。「パス・スルー及び固定賃料」型のマスターリース契約では、「固定賃料」型のマスターリース賃料と「パス・スルー」型のマスターリース賃料の合計が、マスターリース会社から信託受託者に支払われます（本書の日付現在、（C-2）プロシード東陽町については、住居部分は「固定賃料」型、事務所部分は「パス・スルー」型のマスターリース契約の形態を採用しています。）。

(ロ) 稼働率の推移

第24期（2017年5月1日～2017年10月31日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	98.2	100.0	96.0	94.2	96.0	97.8
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	100.0	98.3	100.0	100.0	94.8
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	85.6	85.6	89.4	89.4	89.4	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	100.0	97.4	94.7	94.7	94.7	97.4
	C-7	プロシード南葛西	80.7	87.5	87.5	87.5	100.0	100.0
	C-8	プロシードせんげん台	86.1	88.3	93.0	95.4	95.4	95.4
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0	95.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	94.1	94.1	91.1	97.0	94.1	94.1

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月
首都圏 主要都市	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	81.8	81.8	77.3	86.4	81.8	81.8
	C-13	プロシード東川口	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8	90.3
	C-14	プロシード船堀	91.7	91.7	91.7	91.7	95.8	95.8
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	91.1	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	90.9	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-18	プロシード参宮橋	88.7	88.8	96.4	92.6	96.4	92.4
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	100.0	96.2	96.2	96.2
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	96.3	96.3	96.3	96.3	96.3	100.0
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	83.3	87.5	83.3	83.3	87.5	91.7
	C-23	プロシード都立大学	89.5	92.1	89.5	92.1	94.7	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	96.5	96.5	96.5	96.5
	C-41	プロシード西新井	97.2	98.3	97.8	95.9	97.0	98.1
	C-42	プロシード調布	92.7	96.6	100.0	96.6	100.0	96.6
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	98.3	96.5	95.1	96.8	98.2	100.0
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	93.1	96.6	96.6	96.6	96.6
C-46	プロシード千歳烏山	100.0	96.4	96.4	96.4	96.4	85.7	
C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
C-48	プロシード柏エスト	100.0	95.6	97.8	97.8	97.8	100.0	
C-49	プロシード柏ノール	97.3	97.8	97.9	97.8	97.8	87.8	
C-50	プロシード行徳駅前	91.7	91.7	96.0	100.0	95.7	95.7	
C-51	プロシード船橋本町	100.0	97.5	97.5	100.0	95.0	95.0	
C-52	プロシード西川口	100.0	98.1	96.1	96.1	97.1	98.1	
C-53	プロシード弘明寺	94.0	96.2	96.2	97.5	96.2	96.2	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.0	94.0	94.0	94.0	96.0	96.0	
C-55	プロシード相模大塚	81.9	84.4	88.3	88.3	92.2	92.2	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月
首都圏 主要都市	C-56	プロシード篠崎2	100.0	96.7	96.7	93.4	96.7	95.3
	C-57	プロシード柏トロワ	100.0	100.0	100.0	97.6	97.6	95.1
	C-58	プロシード篠崎タワー	97.0	97.0	95.1	92.7	96.1	98.0
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	100.0	97.3	97.3	97.3	97.3
	C-60	プロシード雪谷	100.0	100.0	97.2	100.0	97.1	100.0
	C-61	プロシード市川南	93.8	93.8	98.9	100.0	98.2	100.0
	C-62	プロシード市川妙典	97.8	100.0	97.8	97.8	97.8	97.8
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	93.9	93.9	94.0	94.0	97.0	97.0
	C-64	プロシード日本橋堀留町	97.0	97.0	94.2	92.7	95.5	95.5
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	90.3	90.3	89.0	90.2	95.9	96.8
	C-66	プロシード行徳2	96.6	96.6	98.3	98.3	98.3	98.3
	C-67	プロシード西葛西	91.8	96.8	96.8	95.1	93.7	95.1
	C-68	プロシード葛西2	97.4	93.4	100.0	96.9	94.0	100.0
	C-69	プロシード日本橋本町	97.5	99.1	97.8	96.2	97.5	100.0
	C-70	プロシード西新宿	88.6	88.6	92.4	87.8	91.7	90.3
	C-71	プロシード鶴の木	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0	96.8
	C-72	プロシード南行徳2	93.6	93.6	97.5	97.5	100.0	97.3
	C-73	プロシードCO-Z東館	97.0	96.2	95.9	97.0	97.0	97.0
	C-74	プロシードCO-Z西館	100.0	98.5	97.7	94.8	94.8	96.3
	C-75	プロシード新横浜	93.5	92.6	91.4	90.5	92.7	92.6
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	
		小計	96.1	96.4	96.2	95.7	96.6	97.2
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-8	プロシード太閤通	95.6	95.6	93.4	97.8	95.6	93.4
	G-9	プロシード大橋	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	G-10	プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-11	プロシード穂波町	87.3	87.3	87.3	64.7	80.6	87.3
	G-12	プロシード東大畑	90.0	90.0	90.0	90.0	100.0	-
	G-13	プロシード新栄	93.4	93.4	91.8	94.7	95.9	95.9
	G-14	プロシード千代田	96.7	100.0	100.0	100.0	96.5	96.5
	G-15	プロシード福岡高宮	91.9	93.8	95.7	95.7	98.1	94.4
	G-16	プロシード大濠公園	94.5	91.0	93.0	93.0	94.8	-
	G-17	プロシード金山	93.2	91.8	93.9	93.1	98.0	97.7
	G-18	プロシード吹上	95.5	100.0	96.1	94.1	96.1	96.1
	G-19	プロシード豊田	93.6	100.0	96.7	93.5	96.7	100.0
	G-20	プロシード北堀江	97.5	96.7	95.8	98.6	97.1	96.1
	G-21	プロシード西天満	93.6	96.7	92.1	93.8	97.8	95.5
	G-22	プロシード神戸元町	98.5	98.4	100.0	100.0	100.0	96.9
	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	97.1	97.1	97.3	97.3	98.5	95.5
	G-25	プロシード新瑞橋	90.7	89.6	89.9	92.7	91.0	92.4

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2017年 5月	2017年 6月	2017年 7月	2017年 8月	2017年 9月	2017年 10月
政令 指定都市	G-26	プロシード弁天町	93.2	96.1	97.6	96.7	97.6	97.3
	G-27	プロシード長居公園通	80.2	81.5	84.0	84.0	86.5	88.9
	G-28	プロシード西長堀	82.7	82.7	86.6	86.5	88.5	88.5
	G-29	プロシード京橋	80.9	80.9	81.7	81.7	83.4	87.5
	G-30	プロシード兵庫駅前通	87.8	87.8	88.6	88.6	87.8	86.2
	G-31	プロシード瑞穂	87.5	90.3	90.4	95.2	97.9	97.5
	G-32	プロシード大須	95.5	100.0	97.0	100.0	98.5	100.0
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	100.0	100.0	98.6	98.6	97.3	97.3
		小計	93.3	93.8	93.9	94.4	94.5	94.4
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	94.2	100.0	100.0	100.0	-	-
	R-2	プロシード水戸	92.5	92.5	100.0	100.0	90.0	84.9
	R-3	プロシード水戸2	94.4	94.4	94.4	97.7	97.7	95.3
	R-4	プロシード筑波学園都市	79.6	79.6	79.4	82.0	85.0	79.0
			小計	87.4	88.0	89.5	91.4	89.5
ポートフォリオ 合計			95.0	95.4	95.3	95.2	95.9	96.1

（注）本表には、2017年5月から2017年10月（（G-1）プロシード本通、（G-2）プロシード環状通東、（G-3）プロシード琴似、（G-9）プロシード大橋及び（R-1）プロシード松山については2017年8月、（G-12）プロシード東大畑及び（G-16）プロシード大濠公園については2017年9月）までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

2017年10月31日（第24期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 （千円） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）	敷金等 （千円） （注5）
スターツアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,438,635	176,463.13	100.0	675,045

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

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

（注3）「賃貸面積」には、以下の（i）、（ii）又は（iii）の条件に従って計算される面積の合計を記載しています。

- （i）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃借面積の合計
- （ii）マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計
- （iii）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「パス・スルー」型のエンドテナントへの転賃借部分の転賃借面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計

（注4）「面積比率」には、総賃貸面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

（注5）「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「（イ）賃貸借状況の概要」をご参照下さい。）。