

2019年10月期 決算短信 (REIT)

2019年12月13日

不動産投資信託証券発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8979 U R L <https://www.sp-inv.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 平出 和也  
 資産運用会社名 スターツアセットマネジメント株式会社  
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 平出 和也  
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部長 (氏名) 浜口 英樹  
 TEL (03) 6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 2020年1月29日 分配金支払開始予定日 2020年1月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年10月期の運用、資産の状況 (2019年5月1日～2019年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

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

|           | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|-----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|           | 円              | %              | %            | %             |
| 2019年10月期 | 4,541          | 2.7            | 1.3          | 37.3          |
| 2019年 4月期 | 4,585          | 2.7            | 1.3          | 37.5          |

(2) 分配状況

|           | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産配当率 |
|-----------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|-------|--------|
|           | 円                              | 百万円                         | 円                | 百万円           | %     | %      |
| 2019年10月期 | 4,542                          | 1,152                       | -                | -             | 100.0 | 2.7    |
| 2019年 4月期 | 4,638                          | 1,177                       | -                | -             | 99.9  | 2.7    |

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 2019年4月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

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

(3) 財政状態

|           | 総資産    | 純資産    | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|-----------|--------|--------|--------|----------|
|           | 百万円    | 百万円    | %      | 円        |
| 2019年10月期 | 89,804 | 42,936 | 47.8   | 169,188  |
| 2019年 4月期 | 90,190 | 42,960 | 47.6   | 169,285  |

(4) キャッシュ・フローの状況

|           | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|           | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2019年10月期 | 2,010                | △948                 | △1,575               | 3,363             |
| 2019年 4月期 | 1,953                | △129                 | △1,677               | 3,877             |

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

(%表示は対前期増減率)

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

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

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

② 期末自己投資口数

|           |    |          |    |
|-----------|----|----------|----|
| 2019年10月期 | -口 | 2019年4月期 | -口 |
|-----------|----|----------|----|

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、6ページの「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

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

以上

○目次

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. 運用状況 .....                  | 2  |
| (1) 運用状況 .....                 | 2  |
| ① 当期の概況 .....                  | 2  |
| ② 次期の見通し .....                 | 3  |
| 2. 財務諸表 .....                  | 7  |
| (1) 貸借対照表 .....                | 7  |
| (2) 損益計算書 .....                | 9  |
| (3) 投資主資本等変動計算書 .....          | 10 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 .....          | 12 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 .....         | 13 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 .....        | 14 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....   | 14 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 .....         | 15 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 .....        | 23 |
| 3. 参考情報 .....                  | 24 |
| (1) 投資状況 .....                 | 24 |
| (2) 投資資産 .....                 | 24 |
| ① 価格及び投資比率 .....               | 24 |
| ② 取得済資産にかかる信託不動産の概要 .....      | 27 |
| ③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況 ..... | 42 |
| ④ 運用資産の資本的支出 .....             | 54 |
| ⑤ 貸借借状況の概要 .....               | 55 |

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は253,777口、総資産額は89,804百万円、出資総額（純額）は41,684百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、米中貿易摩擦を背景とした中国経済の減速や英国のEU離脱問題等、海外における経済動向と政策に関する不確実性の高まり等の懸念材料を抱えてきたものの、企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の堅調な基調は継続しており、引き続き内需は緩やかな回復基調を維持しました。

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

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

##### (ハ) 運用実績

当期は、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下等の将来の価格下落リスクを回避する見地から、（C-13）プロシード東川口を2019年9月27日に譲渡（譲渡価格205百万円）し、（G-35）プロシード金山3を2019年10月1日に取得（取得価格770百万円）し、資産の入れ替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計は86,681百万円、総賃貸可能面積は194,608.52㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメンティーズ株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金收受等収入の増加を図り、引き続き建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域性、個別物件の特徴及び近隣競合の分析を踏まえた細かな募集条件設定及び募集店と協調した募集活動を行いました。また、継続的に空室の早期商品化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95.0%超の安定稼働で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は95.7%となりました。

##### (ニ) 資金調達の概要

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

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は6,820百万円、長期借入金は38,826百万円、期末有利子負債残高は45,646百万円、期末総資産有利子負債比率は50.8%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

| 信用格付業者                 | 信用格付               |            |
|------------------------|--------------------|------------|
| 株式会社日本格付研究所<br>(J C R) | 長期発行体格付<br>A－（安定的） | 債券格付<br>A－ |

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,094百万円、営業利益1,364百万円、経常利益1,154百万円、当期純利益1,152百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,542円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

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

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

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(参考情報)

A. 投資法人債の発行

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

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

B. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2019年11月25日に返済期限が到来したタームローンY（借入金残高2,500百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン20の借入を行いました。

| タームローン20 |   |
|----------|---|
| 借入先      | 株式会社りそな銀行<br>株式会社あおぞら銀行<br>株式会社みずほ銀行<br>株式会社三井住友銀行<br>株式会社千葉銀行<br>株式会社武蔵野銀行<br>三井住友信託銀行株式会社 |
| 借入金額     | 1,500百万円  |
| 借入日      | 2019年11月25日   |
| 元本返済期日   | 2025年11月25日   |
| 金利(注)    | 変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.700%）   |
| 利払期日     | 2019年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日                                      |
| 元本返済方法   | 期限一括返済  |
| 担保の有無    | 無担保   |
| 保証の有無    | 無保証   |

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

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン20について金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約

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

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローン20に係る金利は実質的に0.870%で固定されます。

(ハ) 運用状況の見通し

2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

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

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

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の予想に関する前提条件

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

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期<br>(2019年4月30日) | 当期<br>(2019年10月31日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| <b>資産の部</b>     |                    |                     |
| 流動資産            |                    |                     |
| 現金及び預金          | 1,950,605          | 1,350,833           |
| 信託現金及び信託預金      | 1,926,790          | 2,012,701           |
| 営業未収入金          | 33,734             | 26,364              |
| 前払費用            | 90,896             | 92,283              |
| その他             | 3,567              | 2,462               |
| 流動資産合計          | 4,005,594          | 3,484,645           |
| 固定資産            |                    |                     |
| 有形固定資産          |                    |                     |
| 信託建物            | 43,965,915         | 44,623,256          |
| 減価償却累計額         | △8,185,697         | △8,722,662          |
| 信託建物（純額）        | 35,780,218         | 35,900,594          |
| 信託構築物           | 1,216,982          | 1,233,580           |
| 減価償却累計額         | △653,067           | △688,351            |
| 信託構築物（純額）       | 563,915            | 545,228             |
| 信託機械及び装置        | 5,376              | 5,376               |
| 減価償却累計額         | △3,759             | △4,064              |
| 信託機械及び装置（純額）    | 1,616              | 1,312               |
| 信託工具、器具及び備品     | 356,344            | 378,412             |
| 減価償却累計額         | △200,388           | △215,918            |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 155,956            | 162,494             |
| 信託土地            | 48,929,300         | 48,978,128          |
| 有形固定資産合計        | 85,431,006         | 85,587,757          |
| 無形固定資産          |                    |                     |
| ソフトウェア          | 2,178              | 1,584               |
| 無形固定資産合計        | 2,178              | 1,584               |
| 投資その他の資産        |                    |                     |
| 差入敷金及び保証金       | 10,000             | 10,000              |
| 信託差入敷金及び保証金     | 535,874            | 535,874             |
| 長期前払費用          | 187,623            | 170,326             |
| 繰延税金資産          | 80                 | 79                  |
| その他             | 13,659             | 14,295              |
| 投資その他の資産合計      | 747,238            | 730,576             |
| 固定資産合計          | 86,180,423         | 86,319,918          |
| 繰延資産            |                    |                     |
| 投資口交付費          | 4,243              | -                   |
| 繰延資産合計          | 4,243              | -                   |
| 資産合計            | 90,190,261         | 89,804,563          |

（単位：千円）

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

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

| 区分                          | 前期<br>(自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日)   | 当期<br>(自 2019年 5月 1日<br>至 2019年10月31日)   |
|-----------------------------|--|--|
| I 当期末処分利益                   | 1,177,098,426円   | 1,152,707,292円   |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 1,177,017,726円<br>(4,638円)   | 1,152,655,134円<br>(4,542円)   |
| III 次期繰越利益                  | 80,700円  | 52,158円  |
| 分配金の額の算出方法                  | <p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,177,017,726円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,152,655,134円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

|                         | 前期<br>（自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日） | 当期<br>（自 2019年 5月 1日<br>至 2019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                | 1,178,965                              | 1,154,562                              |
| 減価償却費                   | 619,462                                | 620,100                                |
| 投資口交付費償却                | 4,243                                  | 4,243                                  |
| 受取利息                    | △18                                    | △18                                    |
| 支払利息                    | 156,754                                | 164,602                                |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）        | △10,594                                | 7,370                                  |
| 前払費用の増減額（△は増加）          | △6,190                                 | △1,386                                 |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）        | △1,568                                 | △8,767                                 |
| 営業未払金の増減額（△は減少）         | △44,715                                | 28,095                                 |
| 未払金の増減額（△は減少）           | △850                                   | 743                                    |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）        | △47,744                                | 17,297                                 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額       | 264,209                                | 190,933                                |
| その他                     | △2,996                                 | 2,436                                  |
| 小計                      | 2,108,958                              | 2,180,213                              |
| 利息の受取額                  | 18                                     | 18                                     |
| 利息の支払額                  | △153,293                               | △168,022                               |
| 法人税等の支払額                | △1,882                                 | △1,951                                 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 1,953,801                              | 2,010,257                              |
| <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        | △120,162                               | △943,033                               |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入     | 39,924                                 | 43,217                                 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出     | △48,217                                | △47,968                                |
| 投資その他の資産の増減額（△は増加）      | △636                                   | △636                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △129,091                               | △948,420                               |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |  |  |
| 長期借入れによる収入              | 3,700,000                              | 3,049,000                              |
| 長期借入金の返済による支出           | △3,700,000                             | △3,449,000                             |
| 自己投資口の取得による支出           | △545,913                               | -                                      |
| 分配金の支払額                 | △1,131,629                             | △1,175,697                             |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー        | △1,677,542                             | △1,575,697                             |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少）     | 147,167                                | △513,860                               |
| 現金及び現金同等物の期首残高          | 3,730,228                              | 3,877,396                              |
| 現金及び現金同等物の期末残高          | ※ 3,877,396                            | ※ 3,363,535                            |

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

|                                   |  |      |       |       |        |          |    |             |       |
|-----------------------------------|--|------|-------|-------|--------|----------|----|-------------|-------|
| <p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>            | <p>①有形固定資産<br/>定額法を採用しています。<br/>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>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産<br/>定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用<br/>定額法を採用しています。</p>  | 信託建物 | 3～64年 | 信託構築物 | 10～45年 | 信託機械及び装置 | 8年 | 信託工具、器具及び備品 | 3～15年 |
| 信託建物                              | 3～64年  |      |       |       |        |          |    |             |       |
| 信託構築物                             | 10～45年   |      |       |       |        |          |    |             |       |
| 信託機械及び装置                          | 8年   |      |       |       |        |          |    |             |       |
| 信託工具、器具及び備品                       | 3～15年  |      |       |       |        |          |    |             |       |
| <p>2. 繰延資産の処理方法</p>               | <p>投資口交付費<br/>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<br/>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。<br/>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。<br/>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<br/>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<br/>ヘッジ手段 金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針<br/>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<br/>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<br/>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。<br/>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<br/>消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p> |      |       |       |        |          |    |             |       |

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 自己投資口の消却の状況

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

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

|  | 前 期<br>(2019年4月30日) | 当 期<br>(2019年10月31日) |
|--|---------------------|----------------------|
|  | 50,000千円            | 50,000千円             |

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

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

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2018年11月1日 至 2019年 4月30日）

（単位：千円）

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

当期（自 2019年 5月1日 至 2019年10月31日）

（単位：千円）

プロシード東川口

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

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

|            | 前 期<br>(自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日) | 当 期<br>(自 2019年 5月 1日<br>至 2019年10月31日) |
|------------|---|---|
| 発行可能投資口総口数 | 2,000,000口                              | 2,000,000口                              |
| 発行済投資口の総口数 | 253,777口                                | 253,777口                                |

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

|            | 前 期<br>(自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日) | 当 期<br>(自 2019年 5月 1日<br>至 2019年10月31日) |
|------------|---|---|
| 現金及び預金     | 1,950,605                               | 1,350,833                               |
| 信託現金及び信託預金 | 1,926,790                               | 2,012,701                               |
| 現金及び現金同等物  | 3,877,396                               | 3,363,535                               |

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

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

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

また、借入金は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引（金利

スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

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

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

（単位：千円）

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

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

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

（注3）金銭債権の決算日（2019年4月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

|             | 1年以内      | 1年超<br>5年以内 | 5年超<br>10年以内 | 10年超    |
|-------------|-----------|-------------|--------------|---------|
| 現金及び預金      | 1,950,605 | -           | -            | -       |
| 信託現金及び信託預金  | 1,926,790 | -           | -            | -       |
| 信託差入敷金及び保証金 | 84        | -           | -            | 535,790 |

金銭債権の決算日（2019年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

（注4）借入金の決算日（2019年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

|               | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,949,000 | -           | -           | -           | -           | -         |
| 長期借入金         | -         | 8,020,000   | 8,640,000   | 9,963,500   | 6,873,500   | 6,600,000 |

借入金の決算日（2019年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

|               | 1年以内      | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超       |
|---------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 6,820,000 | -           | -           | -           | -           | -         |
| 長期借入金         | -         | 8,020,000   | 10,093,500  | 7,063,500   | 6,900,000   | 6,749,000 |

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2019年10月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2019年4月30日）

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

（単位：千円）

| ヘッジ会計の方法        | デリバティブ取引の<br>種類等      | 主なヘッジ対象 | 契約額等      |           | 時価  | 当該時価の<br>算定方法 |
|-----------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|-----|---------------|
|                 |                       |         |           | うち1年超     |     |               |
| 金利スワップの<br>特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 9,900,000 | 7,400,000 | (注) | -             |

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

当期（2019年10月31日）

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

（単位：千円）

| ヘッジ会計の方法    | デリバティブ取引の種類等          | 主なヘッジ対象 | 契約額等       |            | 時価  | 当該時価の算定方法 |
|-------------|-----------------------|---------|------------|------------|-----|-----------|
|             |                       |         |            | うち1年超      |     |           |
| 金利スワップの特例処理 | 金利スワップ取引<br>変動受取・固定支払 | 長期借入金   | 12,949,000 | 10,449,000 | (注) | -         |

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

|             | 前期<br>(2019年4月30日) | 当期<br>(2019年10月31日) |
|-------------|--------------------|---------------------|
| 繰延税金資産      |                    |                     |
| 未払事業税損金不算入額 | 80                 | 79                  |
| 資産除去債務      | 42,238             | 42,521              |
| 繰延税金資産小計    | 42,319             | 42,600              |
| 評価性引当額      | △ 42,238           | △ 42,521            |
| 繰延税金資産合計    | 80                 | 79                  |
| 繰延税金資産の純額   | 80                 | 79                  |

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

（単位：％）

|                   | 前期<br>(2019年4月30日) | 当期<br>(2019年10月31日) |
|-------------------|--------------------|---------------------|
| 法定実効税率            | 31.51              | 31.51               |
| (調整)              |                    |                     |
| 支払分配金の損金算入額       | △ 31.46            | △ 31.46             |
| 評価性引当額の増減         | 0.03               | 0.02                |
| その他               | 0.09               | 0.10                |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.17               | 0.17                |

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

2013年5月1日付で取得した（C-58）プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間（52～62年）と見積り、割引率は1.624～1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

|            | 前 期<br>(自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日) | 当 期<br>(自 2019年 5月 1日<br>至 2019年10月31日) |
|------------|---|---|
| 期首残高       | 129,699                                 | 130,769                                 |
| 時の経過による調整額 | 1,069                                   | 1,078                                   |
| 期末残高       | 130,769                                 | 131,848                                 |

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

| 種類   | 会社等の<br>名称                         | 所在地                         | 資本金又は<br>出資金<br>(千円) | 事業の<br>内容                          | 議決権等<br>の所有(被<br>所有)割合 | 関連当<br>事者との<br>関係          | 取引の内容                 | 取引金額<br>(千円)<br>(注1) | 科目        | 期末残高<br>(千円)<br>(注1) |
|--|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------|----------------------|
| 主要投資<br>主(法人)<br>が議決権<br>の過半数<br>を所有し<br>ている会<br>社 | スターツ<br>アメニ<br>ティー株<br>式会社         | 東京都<br>江戸川区                 | 350,000              | 不動産賃<br>貸業・管<br>理業・建<br>設業         | -                      | 不動産等<br>の賃貸及<br>び管理の<br>委託 | 委託管理料                 | 84,065               | 営業<br>未払金 | 131,646              |
|  |                                    |                             |                      |                                    |                        |                            | 修繕工事費                 | 210,798              |           |                      |
|  |                                    |                             |                      |                                    |                        |                            | 保守点検費                 | 113,518              |           |                      |
|  |                                    |                             |                      |                                    |                        |                            | 広告宣伝費                 | 66,523               |           |                      |
|  |                                    |                             |                      |                                    |                        |                            | 更新手数料                 | 22,810               |           |                      |
| 賃料収入等<br>(注2)                                      | 334,593                            | 信託預り<br>敷金及び<br>保証金<br>(注2) | 84,070               |                                    |                        |                            |                       |                      |           |                      |
| 主要投資<br>主(法人)<br>が議決権<br>の過半数<br>を所有し<br>ている会<br>社 | スターツ<br>アセット<br>マネジメ<br>ント株<br>式会社 | 東京都<br>中央区                  | 150,000              | 資産<br>運用業                          | -                      | 資産運用<br>会社                 | 資産運用報<br>酬の支払<br>(注3) | 263,240              | 未払金       | 158,828              |
|  |                                    |                             |                      |                                    |                        |                            | 機関運営事<br>務報酬の支<br>払   | 800                  | 未払金       | 864                  |
| 主要投資<br>主(法人)<br>が議決権<br>の過半数<br>を所有し<br>ている会<br>社 | スターツ<br>コーポレ<br>ートサー<br>ビス株<br>式会社 | 東京都<br>中央区                  | 100,000              | 賃貸仲介<br>業・売買<br>仲介業・<br>不動産管<br>理業 | -                      | 運用資産<br>の譲渡の<br>媒介先        | 信託受益権<br>の譲渡の媒<br>介   | 9,081                | -         | -                    |

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

- (注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（282,933千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（2,809,509千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（51,660千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（59,822千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（638,033千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（24,248千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3.参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。
- (注3) 資産運用報酬には、物件譲渡に係る譲渡報酬1,804千円が含まれています。
- (注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

| 種類                         | 会社等の名称             | 所在地             | 資本金又は出資金(千円) | 事業の内容              | 議決権等の所有(被所有)割合 | 関連当事者との関係      | 取引の内容         | 取引金額(千円)(注1) | 科目    | 期末残高(千円)(注1) |
|----------------------------|--------------------|-----------------|--------------|--------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|-------|--------------|
| 主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社 | スターツアメニティー株式会社     | 東京都江戸川区         | 350,000      | 不動産賃貸業・管理業・建設業     | -              | 不動産等の賃貸及び管理の委託 | 委託管理料         | 83,366       | 営業未払金 | 136,511      |
|                            |                    |                 |              |                    |                |                | 修繕工事費         | 202,129      |       |              |
|                            |                    |                 |              |                    |                |                | 保守点検費         | 112,074      |       |              |
|                            |                    |                 |              |                    |                |                | 広告宣伝費         | 55,785       |       |              |
|                            |                    |                 |              |                    |                |                | 更新手数料         | 23,353       |       |              |
| 賃料収入等(注2)                  | 335,152            | 信託預り敷金及び保証金(注2) | 87,011       |                    |                |                |               |              |       |              |
| 主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社 | スターツアセットマネジメント株式会社 | 東京都中央区          | 150,000      | 資産運用業              | -              | 資産運用会社         | 資産運用報酬の支払(注3) | 268,751      | 未払金   | 163,074      |
|                            |                    |                 |              |                    |                |                | 機関運営事務報酬の支払   | 300          | 未払金   | 325          |
| 主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社 | スターツデベロップメント株式会社   | 東京都中央区          | 320,000      | 不動産販売業             | -              | 運用資産の購入先       | 信託受益権の購入(注4)  | 770,000      | -     | -            |
| 主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社 | スターツコーポレートサービス株式会社 | 東京都中央区          | 100,000      | 賃貸仲介業・売買仲介業・不動産管理業 | -              | 運用資産の譲渡の媒介先    | 信託受益権の譲渡の媒介   | 6,210        | -     | -            |

- (注1) 資金的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。
- (注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（283,231千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（2,798,928千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（51,921千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（62,752千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（630,352千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（24,259千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3.参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。
- (注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬4,235千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬1,230千円が含まれています。
- (注4) 利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年11月1日 至 2019年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

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

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

（注2）前期増減額のうち主な増加理由は、資本的支出（112,260千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（618,868千円）及び（C-8）プロシードせんげん台の譲渡（264,209千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（G-35）プロシード金山3の取得（849,292千円）及び資本的支出（117,980千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（619,506千円）及び（C-13）プロシード東川口の譲渡（190,933千円）によるものです。

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

|                    | 前期<br>(自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日) | 当期<br>(自 2019年 5月 1日<br>至 2019年10月31日) |
|--------------------|--|--|
| 1口当たり純資産額          | 169,285円                               | 169,188円                               |
| 1口当たり当期純利益（注1）（注2） | 4,585円                                 | 4,541円                                 |

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

|                   | 前期<br>(自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日) | 当期<br>(自 2019年 5月 1日<br>至 2019年10月31日) |
|-------------------|--|--|
| 当期純利益（千円）         | 1,177,019                              | 1,152,626                              |
| 普通投資主に帰属しない金額（千円） | —                                      | —                                      |
| 普通投資口に係る当期純利益（千円） | 1,177,019                              | 1,152,626                              |
| 期中平均投資口数（口）       | 256,694                                | 253,777                                |

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

| 年月日         | 摘要      | 発行済投資口の総口数（口） |         | 出資総額（純額）（千円）（注1） |            | 備考    |
|-------------|---------|---------------|---------|------------------|------------|-------|
|             |         | 増減            | 残高      | 増減               | 残高         |       |
| 2005年 5月 2日 | 私 募 設 立 | 750           | 750     | 150,000          | 150,000    | (注2)  |
| 2005年11月29日 | 公 募 増 資 | 21,600        | 22,350  | 4,104,000        | 4,254,000  | (注3)  |
| 2005年12月27日 | 第三者割当増資 | 27            | 22,377  | 5,130            | 4,259,130  | (注4)  |
| 2006年 5月 1日 | 公 募 増 資 | 13,500        | 35,877  | 2,487,537        | 6,746,667  | (注5)  |
| 2006年 5月31日 | 第三者割当増資 | 1,000         | 36,877  | 184,262          | 6,930,929  | (注6)  |
| 2006年11月21日 | 公 募 増 資 | 25,700        | 62,577  | 4,469,230        | 11,400,159 | (注7)  |
| 2006年12月19日 | 第三者割当増資 | 1,000         | 63,577  | 173,900          | 11,574,059 | (注8)  |
| 2007年11月22日 | 公 募 増 資 | 44,400        | 107,977 | 7,136,856        | 18,710,915 | (注9)  |
| 2013年 5月 1日 | 公 募 増 資 | 37,000        | 144,977 | 6,607,534        | 25,318,449 | (注10) |
| 2014年11月 4日 | 公 募 増 資 | 28,800        | 173,777 | 4,777,574        | 30,096,023 | (注11) |
| 2016年11月21日 | 公 募 増 資 | 83,000        | 256,777 | 12,134,434       | 42,230,457 | (注12) |
| 2019年 4月26日 | 消 却     | △3,000        | 253,777 | △545,913         | 41,684,544 | (注13) |

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

(注2) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

(注3) 1口当たり発行価格200,000円（発行価額（引受価額）190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注4) (注3)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社（2009年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。）が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格192,103円（発行価額（引受価額）184,262円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注6) (注5)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格181,300円（発行価額（引受価額）173,900円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注8) (注7)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格167,580円（発行価額（引受価額）160,740円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格185,035円（発行価額（引受価額）178,582円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格171,882円（発行価額（引受価額）165,888円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注12) 1口当たり発行価格151,320円（発行価額（引受価額）146,198円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

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

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

2019年10月31日（第28期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

| 地域          | 物件<br>番号 | 物件名         | 取得価格               |                     | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)<br>(注3) | 不動産鑑定<br>評価額<br>(千円)<br>(注4) |
|-------------|----------|-------------|--------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|             |          |             | 金額<br>(千円)<br>(注1) | 投資比率<br>(%)<br>(注2) |                              |                              |
| 首都圏<br>主要都市 | C-1      | プロシード市川     | 1,076,000          | 1.2                 | 1,007,793                    | 1,360,000                    |
|             | C-2      | プロシード東陽町    | 646,700            | 0.7                 | 580,190                      | 875,000                      |
|             | C-3      | プロシード葛西     | 688,700            | 0.8                 | 605,120                      | 811,000                      |
|             | C-4      | プロシード三軒茶屋   | 555,900            | 0.6                 | 621,709                      | 597,000                      |
|             | C-5      | プロシード瑞江     | 602,600            | 0.7                 | 627,377                      | 759,000                      |
|             | C-6      | プロシード船橋宮本   | 419,900            | 0.5                 | 452,049                      | 570,000                      |
|             | C-7      | プロシード南葛西    | 303,500            | 0.4                 | 328,939                      | 305,000                      |
|             | C-9      | プロシード行徳     | 315,600            | 0.4                 | 340,315                      | 340,000                      |
|             | C-10     | プロシード幕張本郷   | 279,300            | 0.3                 | 275,403                      | 319,000                      |
|             | C-11     | プロシード南行徳    | 287,300            | 0.3                 | 296,738                      | 330,000                      |
|             | C-12     | プロシード幕張本郷2  | 223,400            | 0.3                 | 228,231                      | 247,000                      |
|             | C-14     | プロシード船堀     | 226,100            | 0.3                 | 238,162                      | 247,000                      |
|             | C-15     | プロシード竹ノ塚    | 169,400            | 0.2                 | 173,358                      | 249,000                      |
|             | C-16     | プロシードせんげん台2 | 86,700             | 0.1                 | 94,229                       | 108,000                      |
|             | C-17     | プロシード松濤     | 937,400            | 1.1                 | 882,102                      | 966,000                      |
|             | C-18     | プロシード参宮橋    | 497,600            | 0.6                 | 482,554                      | 484,000                      |
|             | C-19     | プロシード浦安     | 431,400            | 0.5                 | 467,074                      | 456,000                      |
|             | C-20     | プロシード新小岩    | 465,200            | 0.5                 | 497,489                      | 553,000                      |

| 地域          | 物件<br>番号 | 物件名               | 取得価格               |                     | 貸借対照表<br>計上額<br>(千円)<br>(注3) | 不動産鑑定<br>評価額<br>(千円)<br>(注4) |
|-------------|----------|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|             |          |                   | 金額<br>(千円)<br>(注1) | 投資比率<br>(%)<br>(注2) |                              |                              |
| 首都圏<br>主要都市 | C-21     | プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ      | 383,600            | 0.4                 | 397,733                      | 386,000                      |
|             | C-22     | プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ      | 339,000            | 0.4                 | 352,746                      | 348,000                      |
|             | C-23     | プロシード都立大学         | 790,400            | 0.9                 | 769,017                      | 798,000                      |
|             | C-24     | プロシード都立大学2        | 772,200            | 0.9                 | 714,227                      | 822,000                      |
|             | C-25     | プロシード本所吾妻橋        | 339,800            | 0.4                 | 299,346                      | 455,000                      |
|             | C-26     | プロシード目黒青葉台        | 466,700            | 0.5                 | 452,815                      | 466,000                      |
|             | C-27     | プロシード杉並宮前         | 454,900            | 0.5                 | 432,435                      | 484,000                      |
|             | C-28     | プロシード両国           | 443,900            | 0.5                 | 431,980                      | 574,000                      |
|             | C-29     | プロシード三田           | 1,537,200          | 1.8                 | 1,422,406                    | 1,660,000                    |
|             | C-30     | プロシード中野新橋         | 638,800            | 0.7                 | 676,205                      | 700,000                      |
|             | C-31     | プロシード亀戸           | 339,000            | 0.4                 | 346,880                      | 346,000                      |
|             | C-32     | プロシード高田馬場         | 223,700            | 0.3                 | 253,061                      | 269,000                      |
|             | C-33     | プロシード新高円寺         | 742,100            | 0.9                 | 785,232                      | 871,000                      |
|             | C-34     | プロシード高円寺南         | 277,400            | 0.3                 | 309,343                      | 251,000                      |
|             | C-35     | プロシード蓮根           | 284,000            | 0.3                 | 317,434                      | 267,000                      |
|             | C-36     | プロシード大井町          | 944,000            | 1.1                 | 986,472                      | 950,000                      |
|             | C-37     | プロシード十条           | 533,000            | 0.6                 | 560,756                      | 558,000                      |
|             | C-38     | プロシード白楽           | 241,000            | 0.3                 | 260,722                      | 185,000                      |
|             | C-39     | プロシード新丸子          | 635,000            | 0.7                 | 666,628                      | 605,000                      |
|             | C-40     | プロシード本八幡          | 307,000            | 0.4                 | 273,441                      | 336,000                      |
|             | C-41     | プロシード西新井          | 5,172,000          | 6.0                 | 3,293,999                    | 6,940,000                    |
|             | C-42     | プロシード調布           | 460,500            | 0.5                 | 405,982                      | 573,000                      |
|             | C-43     | プロシードTX六町         | 156,800            | 0.2                 | 177,935                      | 181,000                      |
|             | C-44     | プロシード中河原          | 1,141,000          | 1.3                 | 1,224,634                    | 1,330,000                    |
|             | C-45     | プロシード大泉学園         | 268,300            | 0.3                 | 290,617                      | 282,000                      |
|             | C-46     | プロシード千歳烏山         | 289,600            | 0.3                 | 328,947                      | 333,000                      |
|             | C-47     | プロシード三鷹           | 477,200            | 0.6                 | 528,970                      | 581,000                      |
|             | C-48     | プロシード柏エスト         | 732,000            | 0.8                 | 678,017                      | 719,000                      |
|             | C-49     | プロシード柏ノール         | 689,000            | 0.8                 | 627,506                      | 622,000                      |
|             | C-50     | プロシード行徳駅前         | 331,000            | 0.4                 | 277,858                      | 372,000                      |
|             | C-51     | プロシード船橋本町         | 531,700            | 0.6                 | 497,276                      | 598,000                      |
|             | C-52     | プロシード西川口          | 881,000            | 1.0                 | 963,438                      | 839,000                      |
|             | C-53     | プロシード弘明寺          | 552,000            | 0.6                 | 571,132                      | 612,000                      |
|             | C-54     | プロシード鶴ヶ峰          | 356,000            | 0.4                 | 366,194                      | 386,000                      |
|             | C-55     | プロシード相模大塚         | 234,000            | 0.3                 | 232,921                      | 223,000                      |
|             | C-56     | プロシード篠崎2          | 913,300            | 1.1                 | 806,898                      | 1,140,000                    |
|             | C-57     | プロシード柏トロワ         | 537,100            | 0.6                 | 478,835                      | 669,000                      |
|             | C-58     | プロシード篠崎タワー        | 1,564,000          | 1.8                 | 1,407,453                    | 2,240,000                    |
|             | C-59     | プロシード東武練馬         | 422,000            | 0.5                 | 411,558                      | 541,000                      |
|             | C-60     | プロシード雪谷           | 323,000            | 0.4                 | 363,912                      | 393,000                      |
|             | C-61     | プロシード市川南          | 687,000            | 0.8                 | 704,133                      | 947,000                      |
|             | C-62     | プロシード市川妙典         | 498,000            | 0.6                 | 530,928                      | 634,000                      |
|             | C-63     | プロシード藤沢鶴沼         | 729,000            | 0.8                 | 772,565                      | 900,000                      |
|             | C-64     | プロシード日本橋堀留町       | 1,485,800          | 1.7                 | 1,516,001                    | 1,730,000                    |
|             | C-65     | プロシードTX流山セントラルパーク | 979,700            | 1.1                 | 948,139                      | 1,180,000                    |
|             | C-66     | プロシード行徳2          | 830,000            | 1.0                 | 836,481                      | 906,000                      |
|             | C-67     | プロシード西葛西          | 875,600            | 1.0                 | 955,674                      | 992,000                      |
|             | C-68     | プロシード葛西2          | 750,000            | 0.9                 | 850,546                      | 914,000                      |
|             | C-69     | プロシード日本橋本町        | 2,449,000          | 2.8                 | 2,603,770                    | 2,560,000                    |
|             | C-70     | プロシード西新宿          | 2,549,000          | 2.9                 | 2,651,119                    | 2,660,000                    |
|             | C-71     | プロシード鶴の木          | 917,000            | 1.1                 | 940,622                      | 973,000                      |
|             | C-72     | プロシード南行徳2         | 1,080,000          | 1.2                 | 1,109,894                    | 1,140,000                    |

| 地域         | 物件番号        | 物件名              | 取得価格               |                     | 貸借対照表計上額<br>(千円)<br>(注3) | 不動産鑑定評価額<br>(千円)<br>(注4) |
|------------|-------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|            |             |                  | 金額<br>(千円)<br>(注1) | 投資比率<br>(%)<br>(注2) |                          |                          |
|            | C-73        | プロシードCO-Z東館      | 1,830,000          | 2.1                 | 1,951,104                | 2,000,000                |
|            | C-74        | プロシードCO-Z西館      | 971,000            | 1.1                 | 1,051,885                | 1,050,000                |
|            | C-75        | プロシード新横浜         | 4,330,000          | 5.0                 | 4,471,758                | 4,420,000                |
|            | C-76        | ライフサポートレジデンス船堀駅前 | 380,000            | 0.4                 | 262,919                  | 421,000                  |
|            | C-77        | プロシード錦糸町         | 2,140,000          | 2.5                 | 2,250,233                | 2,170,000                |
|            | C-78        | プロシードK2          | 1,170,000          | 1.3                 | 1,242,863                | 1,280,000                |
|            | C-79        | プロシードK3アネックス     | 283,000            | 0.3                 | 303,692                  | 313,000                  |
|            | C-80        | プロシードK5          | 269,000            | 0.3                 | 290,541                  | 276,000                  |
|            | C-81        | プロシード市川妙典II      | 800,000            | 0.9                 | 843,040                  | 827,000                  |
|            |             | 小計               | 60,940,000         | 70.3                | 59,929,738               | 68,774,000               |
| 政令<br>指定都市 | G-8         | プロシード太閤通         | 403,400            | 0.5                 | 309,759                  | 455,000                  |
|            | G-11        | プロシード穂波町         | 275,000            | 0.3                 | 227,080                  | 241,000                  |
|            | G-13        | プロシード新栄          | 792,500            | 0.9                 | 647,498                  | 959,000                  |
|            | G-14        | プロシード千代田         | 309,300            | 0.4                 | 253,830                  | 384,000                  |
|            | G-15        | プロシード福岡高宮        | 453,600            | 0.5                 | 398,476                  | 511,000                  |
|            | G-17        | プロシード金山          | 1,022,000          | 1.2                 | 954,528                  | 1,370,000                |
|            | G-18        | プロシード吹上          | 499,000            | 0.6                 | 466,960                  | 650,000                  |
|            | G-19        | プロシード豊田          | 219,000            | 0.3                 | 206,664                  | 293,000                  |
|            | G-20        | プロシード北堀江         | 1,917,300          | 2.2                 | 1,902,157                | 2,580,000                |
|            | G-21        | プロシード西天満         | 880,000            | 1.0                 | 876,851                  | 1,180,000                |
|            | G-22        | プロシード神戸元町        | 780,000            | 0.9                 | 784,851                  | 995,000                  |
|            | G-23        | グループホームたのしい家 大正  | 158,000            | 0.2                 | 159,502                  | 185,000                  |
|            | G-24        | プロシード金山2         | 2,040,400          | 2.4                 | 2,054,917                | 2,290,000                |
|            | G-25        | プロシード新瑞橋         | 2,129,600          | 2.5                 | 2,164,271                | 2,240,000                |
|            | G-26        | プロシード弁天町         | 2,170,000          | 2.5                 | 2,250,562                | 2,300,000                |
|            | G-27        | プロシード長居公園通       | 1,070,000          | 1.2                 | 1,110,818                | 1,080,000                |
|            | G-28        | プロシード西長堀         | 942,000            | 1.1                 | 976,877                  | 934,000                  |
|            | G-29        | プロシード京橋          | 2,040,000          | 2.4                 | 2,110,879                | 2,040,000                |
|            | G-30        | プロシード兵庫駅前通       | 1,670,000          | 1.9                 | 1,730,311                | 1,750,000                |
|            | G-31        | プロシード瑞穂          | 535,000            | 0.6                 | 565,494                  | 550,000                  |
| G-32       | プロシード大須     | 831,000          | 1.0                | 853,200             | 885,000                  |                          |
| G-33       | プロシード仙台小鶴新田 | 698,000          | 0.8                | 740,935             | 775,000                  |                          |
| G-34       | プロシード仙台上杉   | 1,560,000        | 1.8                | 1,627,844           | 1,690,000                |                          |
| G-35       | プロシード金山3    | 770,000          | 0.9                | 847,680             | 824,000                  |                          |
|            |             | 小計               | 24,165,100         | 27.9                | 24,221,956               | 27,161,000               |
| 地方<br>主要都市 | R-2         | プロシード水戸          | 383,700            | 0.4                 | 308,984                  | 486,000                  |
|            | R-3         | プロシード水戸2         | 416,900            | 0.5                 | 349,448                  | 530,000                  |
|            | R-4         | プロシード筑波学園都市      | 775,600            | 0.9                 | 777,629                  | 825,000                  |
|            |             | 小計               | 1,576,200          | 1.8                 | 1,436,063                | 1,841,000                |
| ポートフォリオ 合計 |             |                  | 86,681,300         | 100.0               | 85,587,757               | 97,776,000               |

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、2019年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2019年10月31日（第28期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

| 物件番号 | 物件名          | 所在地            | 所有形態 |     | 面積（注1）        |          | 構造/階数（注1）（注2） | 建築時期（注1）        | 総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台）） |
|------|--------------|----------------|------|-----|---------------|----------|---------------|-----------------|----------------------|
|      |              |                | 土地   | 建物  | 土地（㎡）         | 建物（㎡）    |               |                 |                      |
| C-1  | プロシード市川      | 千葉県市川市         | 所有権  | 所有権 | 2,057<br>(注3) | 3,573.96 | RC/7F         | 1997年<br>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<br>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<br>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<br>・B1F | 1990年<br>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<br>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<br>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<br>3月12日  | 16(7)                |
| C-9  | プロシード行徳      | 千葉県市川市         | 所有権  | 所有権 | 839.00        | 1,218.56 | RC/4F         | 1988年<br>3月15日  | 20(7)                |
| C-10 | プロシード幕張本郷    | 千葉県千葉市<br>花見川区 | 所有権  | 所有権 | 587.00        | 1,077.89 | RC/4F         | 1989年<br>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<br>・B1F | 1990年<br>2月6日   | 26(6)                |
| C-12 | プロシード幕張本郷2   | 千葉県千葉市<br>花見川区 | 所有権  | 所有権 | 930.05        | 1,374.99 | S/4F          | 1989年<br>9月24日  | 22(10)               |
| C-14 | プロシード船堀      | 東京都江戸川区        | 所有権  | 所有権 | 314.04        | 627.92   | RC/4F         | 1991年<br>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<br>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<br>4月3日   | 12(3)                |
| C-17 | プロシード松濤      | 東京都渋谷区         | 所有権  | 所有権 | 236.62        | 978.24   | RC/12F        | 2005年<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>7月7日   | 19(0)                |
| C-26 | プロシード目黒青葉台   | 東京都目黒区         | 所有権  | 所有権 | 159.17        | 533.76   | RC/6F<br>・B1F | 2003年<br>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<br>1月26日  | 29(1)                |

| 物件<br>番号 | 物件名       | 所在地             | 所有形態        |           | 面積（注1）         |           | 構造/<br>階数<br>（注1）<br>（注2）                            | 建築時期<br>（注1）    | 総賃貸<br>可能戸数<br>（駐車場<br>台数）<br>（戸（台）） |
|----------|-----------|-----------------|-------------|-----------|----------------|-----------|--|-----------------|--------------------------------------|
|          |           |                 | 土地          | 建物        | 土地<br>(㎡)      | 建物<br>(㎡) |  |                 |                                      |
| 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<br>3月15日  | 27(5)                                |
| C-29     | プロシード三田   | 東京都港区           | 所有権<br>(共有) | 区分<br>所有権 | 410.34<br>(注4) | 1,699.48  | RC/10F   | 2006年<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>・B1F  | 1992年<br>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<br>6月15日  | 30(0)                                |
| C-38     | プロシード白楽   | 神奈川県横浜市<br>神奈川区 | 所有権         | 所有権       | 581.53         | 457.19    | RC/3F  | 1991年<br>7月19日  | 27(0)                                |
| C-39     | プロシード新丸子  | 神奈川県川崎市<br>中原区  | 所有権         | 所有権       | 479.73         | 928.22    | RC/4F  | 1988年<br>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<br>1月9日   | 25(1)                                |
| C-41     | プロシード西新井  | 東京都足立区          | 定期<br>借地権   | 所有権       | 9,900.04       | 22,008.98 | (A)RC/14F<br>(B)RC/10F<br>(C)S/2F<br>(D)S/2F<br>(注5) | 2007年<br>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<br>2月17日  | 26(0)                                |
| C-43     | プロシードTX六町 | 東京都足立区          | 所有権         | 所有権       | 330.46         | 564.17    | RC/4F  | 1991年<br>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<br>(B)RC/3F<br>(注6)                         | 1989年<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>7月19日  | 40(0)                                |
| C-52     | プロシード西川口  | 埼玉県川口市          | 所有権         | 所有権       | 533.81         | 2,123.24  | SRC/10F  | 1989年<br>2月10日  | 104(1)                               |
| C-53     | プロシード弘明寺  | 神奈川県横浜市<br>南区   | 所有権         | 所有権       | 801.63         | 1,505.86  | RC/4F  | 1988年<br>5月12日  | 77(0)                                |

| 物件<br>番号 | 物件名                   | 所在地            | 所有形態                      |                                    | 面積（注1）            |                   | 構造/<br>階数<br>（注1）<br>（注2）    | 建築時期<br>（注1）                                     | 総賃貸<br>可能戸数<br>（駐車場<br>台数）<br>（戸（台）） |
|----------|-----------------------|----------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|
|          |                       |                | 土地                        | 建物                                 | 土地<br>（㎡）         | 建物<br>（㎡）         |                              |  |                                      |
| C-54     | プロシード鶴ヶ峰              | 神奈川県横浜市<br>旭区  | 所有権                       | 所有権                                | 768.10            | 941.76            | RC/5F<br>・B1F                | 1991年<br>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<br>所有権                          | 664.00            | 820.12<br>(注7)    | RC/4F                        | 1991年<br>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<br>(共有)               | 区分<br>所有権                          | 724.83<br>(注8)    | 2,054.98          | RC/12F                       | 2008年<br>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<br>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<br>権及び転<br>定期借地<br>権 | 区分<br>所有権<br>(一部専有<br>部分は<br>共有持分) | 3,688.67<br>(注9)  | 5,405.88<br>(注10) | S・RC・<br>SRC/18F<br>・B2F     | 2008年<br>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<br>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・<br>B1F                | 1991年<br>10月7日                                   | 35(0)                                |
| C-61     | プロシード市川南              | 千葉県市川市         | 所有権                       | 所有権                                | 857.21            | 1,954.10          | SRC/12F                      | 1997年<br>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<br>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・<br>B1F               | 2001年<br>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<br>所有権                          | 307.91            | 2,236.88<br>(注11) | RC/10F                       | 2006年<br>4月7日                                    | 37(2)                                |
| C-65     | プロシード<br>TX流山セントラルパーク | 千葉県流山市         | 転定期<br>借地権                | 区分<br>所有権                          | 1,825.00<br>(注12) | 3,107.84          | RC/13F                       | 2014年<br>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<br>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<br>(B)S/3F<br>(注13) | (A)1993年<br>10月17日<br>(B)1985年<br>7月23日<br>(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<br>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<br>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<br>・B1F              | 2003年<br>2月25日                                   | 66(5)                                |
| C-71     | プロシード鶴の木              | 東京都大田区         | 所有権                       | 所有権                                | 647.93            | 1,351.50          | RC/5F                        | 2015年<br>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<br>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<br>3月10日                                   | 112(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<br>1月9日                                    | 71(87)                               |
| C-75     | プロシード新横浜              | 神奈川県横浜市<br>港北区 | 所有権                       | 所有権                                | 1,063.66          | 6,256.98          | RC/11F・<br>B1F               | 2007年<br>4月19日                                   | 226(68)                              |
| C-76     | ライフサポートレジデンス<br>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<br>1月14日                                   | 2(0)<br>(注14)                        |
| C-77     | プロシード錦糸町              | 東京都墨田区         | 所有権                       | 所有権                                | 544.16            | 2,770.59          | SRC/9F                       | 2005年<br>7月1日                                    | 64(11)                               |
| C-78     | プロシードK2               | 千葉県柏市          | 所有権                       | 所有権                                | 2,280.03          | 5,062.63          | SRC/11F                      | 1995年<br>2月10日                                   | 59(20)                               |

| 物件<br>番号 | 物件名                 | 所在地            | 所有形態 |     | 面積（注1）    |           | 構造/<br>階数<br>（注1）<br>（注2） | 建築時期<br>（注1）    | 総賃貸<br>可能戸数<br>（駐車場<br>台数）<br>（戸（台）） |
|----------|---------------------|----------------|------|-----|-----------|-----------|---------------------------|-----------------|--------------------------------------|
|          |                     |                | 土地   | 建物  | 土地<br>（㎡） | 建物<br>（㎡） |                           |                 |                                      |
| C-79     | プロシードK3アネックス        | 千葉県柏市          | 所有権  | 所有権 | 1,854.34  | 1,656.53  | RC/3F                     | 1997年<br>3月2日   | 24(25)                               |
| C-80     | プロシードK5             | 千葉県柏市          | 所有権  | 所有権 | 360.86    | 884.88    | RC/6F                     | 1998年<br>2月13日  | 17(0)                                |
| C-81     | プロシード市川妙典Ⅱ          | 千葉県市川市         | 所有権  | 所有権 | 635.21    | 1,284.11  | RC/5F                     | 2003年<br>3月15日  | 58(1)                                |
| G-8      | プロシード太閤通            | 愛知県名古屋市<br>中村区 | 所有権  | 所有権 | 295.70    | 1,249.15  | RC/7F                     | 2006年<br>3月15日  | 44(6)                                |
| G-11     | プロシード穂波町            | 愛知県名古屋市<br>千種区 | 所有権  | 所有権 | 381.19    | 640.46    | RC/4F                     | 2006年<br>3月27日  | 10(8)                                |
| G-13     | プロシード新栄             | 愛知県名古屋市<br>中区  | 所有権  | 所有権 | 424.86    | 2,483.99  | RC/12F                    | 2007年<br>2月28日  | 77(11)                               |
| G-14     | プロシード千代田            | 愛知県名古屋市<br>中区  | 所有権  | 所有権 | 224.33    | 1,084.85  | RC/11F                    | 2007年<br>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<br>3月12日  | 46(10)                               |
| G-17     | プロシード金山             | 愛知県名古屋市<br>中区  | 所有権  | 所有権 | 591.28    | 3,533.05  | RC/14F                    | 2008年<br>2月18日  | 94(18)                               |
| G-18     | プロシード吹上             | 愛知県名古屋市<br>昭和区 | 所有権  | 所有権 | 653.43    | 1,564.33  | RC/10F                    | 2008年<br>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<br>2月29日  | 27(8)                                |
| G-20     | プロシード北堀江            | 大阪府大阪市<br>西区   | 所有権  | 所有権 | 573.88    | 5,490.32  | RC/15F                    | 2007年<br>11月29日 | 106(8)                               |
| G-21     | プロシード西天満            | 大阪府大阪市<br>北区   | 所有権  | 所有権 | 471.24    | 2,236.93  | RC/10F                    | 2007年<br>11月30日 | 56(3)                                |
| G-22     | プロシード神戸元町           | 兵庫県神戸市<br>中央区  | 所有権  | 所有権 | 285.79    | 2,053.91  | RC/14F                    | 2007年<br>12月21日 | 61(6)                                |
| G-23     | グループホーム<br>たのしい家 大正 | 大阪府大阪市<br>大正区  | 所有権  | 所有権 | 341.81    | 482.72    | S/2F                      | 2007年<br>2月28日  | 1(0)<br>(注15)                        |
| G-24     | プロシード金山2            | 愛知県名古屋市<br>中区  | 所有権  | 所有権 | 816.66    | 5,616.35  | RC/14F・<br>B1F            | 2007年<br>8月22日  | 72(31)                               |
| G-25     | プロシード新瑞橋            | 愛知県名古屋市<br>瑞穂区 | 所有権  | 所有権 | 1,174.06  | 6,213.13  | RC/10F                    | 2005年<br>8月19日  | 72(45)                               |
| G-26     | プロシード弁天町            | 大阪府大阪市<br>港区   | 所有権  | 所有権 | 737.80    | 4,784.78  | RC/14F                    | 2008年<br>1月11日  | 126(21)                              |
| G-27     | プロシード長居公園通          | 大阪府大阪市<br>住吉区  | 所有権  | 所有権 | 654.82    | 2,422.14  | RC/10F                    | 2007年<br>5月28日  | 81(24)                               |
| G-28     | プロシード西長堀            | 大阪府大阪市<br>西区   | 所有権  | 所有権 | 267.73    | 1,893.87  | RC/14F                    | 2008年<br>2月15日  | 52(5)                                |
| G-29     | プロシード京橋             | 大阪府大阪市<br>都島区  | 所有権  | 所有権 | 1,152.52  | 3,682.60  | RC/13F                    | 2008年<br>1月16日  | 120(30)                              |
| G-30     | プロシード兵庫駅前通          | 兵庫県神戸市<br>兵庫区  | 所有権  | 所有権 | 845.00    | 3,430.47  | RC/13F                    | 2008年<br>2月8日   | 117(18)                              |
| G-31     | プロシード瑞穂             | 愛知県名古屋市<br>瑞穂区 | 所有権  | 所有権 | 300.82    | 1,384.38  | RC/11F                    | 2007年<br>2月28日  | 40(5)                                |
| G-32     | プロシード大須             | 愛知県名古屋市<br>中区  | 所有権  | 所有権 | 388.59    | 2,117.35  | RC/12F                    | 2016年<br>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<br>宮城野区 | 所有権  | 所有権 | 1,061.45  | 2,118.61  | RC/8F                     | 2006年<br>3月20日  | 63(32)                               |
| G-34     | プロシード仙台上杉           | 宮城県仙台市<br>青葉区  | 所有権  | 所有権 | 734.12    | 3,750.27  | RC/13F                    | 2017年<br>2月21日  | 108(16)                              |
| G-35     | プロシード金山3            | 愛知県名古屋市<br>中区  | 所有権  | 所有権 | 465.41    | 2,008.86  | RC/13F                    | 2018年<br>8月9日   | 60(15)                               |

| 物件<br>番号 | 物件名         | 所在地     | 所有形態 |     | 面積（注1）    |            | 構造/<br>階数<br>（注1）<br>（注2） | 建築時期<br>（注1）   | 総賃貸<br>可能戸数<br>（駐車場<br>台数）<br>（戸（台）） |
|----------|-------------|---------|------|-----|-----------|------------|---------------------------|----------------|--------------------------------------|
|          |             |         | 土地   | 建物  | 土地<br>（㎡） | 建物<br>（㎡）  |                           |                |                                      |
| 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<br>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<br>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<br>3月3日  | 34(35)                               |
| 合計       |             |         |      |     | 90,961.13 | 223,001.77 | -                         | -              | 5,255<br>(1,362)                     |

（注1）「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記事項証明書（（C-65）プロシードTX流山セントラルパークの「面積」については仮換地証明書）に記載された事項を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注11）（C-64）プロシード日本橋堀留町の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。

（注12）（C-65）プロシードTX流山セントラルパークの土地の面積は、敷地全体の面積であり、転定期借地権の準共有持分の割合は、100,000,000分の73,964,088です。

（注13）（C-67）プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、（A）：一番館、（B）：二番館のそれぞれについて記載しています。

（注14）（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2019年10月31日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は26戸です。以下同じです。

（注15）（G-23）グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお2019年10月31日現在の本物件の入居戸数は全18戸中18戸です。以下同じです。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2019年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

2019年10月31日（第28期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名         | 不動産鑑定業者          | 不動産鑑定評価額<br>(千円)<br>(注1) | 不動産鑑定評価概要            |                        |                  |                       |            |                        |
|------|-------------|------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------|------------------------|
|      |             |                  |                          | 積算価格<br>(千円)<br>(注2) | 収益価格（注3）               |                  |                       |            |                        |
|      |             |                  |                          |                      | 直接還元法                  |                  | DCF法                  |            |                        |
|      |             |                  |                          |                      | 直接還元法による<br>価格<br>(千円) | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF法による<br>価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |
| C-1  | プロシード市川     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 1,360,000                | 942,000              | 1,380,000              | 5.0              | 1,350,000             | 4.8        | 5.2                    |
| C-2  | プロシード東陽町    | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 875,000                  | 482,000              | 889,000                | 4.6              | 869,000               | 4.4        | 4.8                    |
| C-3  | プロシード葛西     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 811,000                  | 486,000              | 817,000                | 4.5              | 808,000               | 4.3        | 4.7                    |
| C-4  | プロシード三軒茶屋   | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 597,000                  | 565,000              | 604,000                | 4.3              | 594,000               | 4.1        | 4.5                    |
| C-5  | プロシード瑞江     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 759,000                  | 672,000              | 760,000                | 4.7              | 759,000               | 4.5        | 4.9                    |
| C-6  | プロシード船橋宮本   | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 570,000                  | 359,000              | 571,000                | 5.4              | 569,000               | 5.2        | 5.6                    |
| C-7  | プロシード南葛西    | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 305,000                  | 339,000              | 306,000                | 5.2              | 305,000               | 5.0        | 5.4                    |
| C-9  | プロシード行徳     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 340,000                  | 284,000              | 343,000                | 5.2              | 338,000               | 5.0        | 5.4                    |
| C-10 | プロシード幕張本郷   | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 319,000                  | 225,000              | 320,000                | 5.5              | 319,000               | 5.3        | 5.7                    |
| C-11 | プロシード南行徳    | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 330,000                  | 243,000              | 331,000                | 5.1              | 330,000               | 4.9        | 5.3                    |
| C-12 | プロシード幕張本郷2  | 株式会社<br>アセットリサーチ | 247,000                  | 295,000              | 246,000                | 5.9              | 247,000               | 5.6        | 6.0                    |
| C-14 | プロシード船堀     | 株式会社<br>アセットリサーチ | 247,000                  | 199,000              | 250,000                | 4.9              | 246,000               | 4.6        | 5.0                    |
| C-15 | プロシード竹ノ塚    | 株式会社<br>立地評価研究所  | 249,000                  | 252,000              | 248,000                | 5.0              | 249,000               | 4.8        | 5.1                    |
| C-16 | プロシードせんげん台2 | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 108,000                  | 111,000              | 109,000                | 6.2              | 107,000               | 6.0        | 6.4                    |
| C-17 | プロシード松溝     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 966,000                  | 554,000              | 971,000                | 4.3              | 964,000               | 4.1        | 4.5                    |
| C-18 | プロシード参宮橋    | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 484,000                  | 442,000              | 489,000                | 4.4              | 482,000               | 4.2        | 4.6                    |
| C-19 | プロシード浦安     | 株式会社<br>アセットリサーチ | 456,000                  | 517,000              | 456,000                | 6.0              | 456,000               | 5.7        | 6.1                    |

| 物件<br>番号 | 物件名          | 不動産<br>鑑定業者      | 不動産<br>鑑定評価額<br>(千円)<br>(注1) | 不動産鑑定評価概要            |                            |                  |                           |            |                        |
|----------|--------------|------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|------------|------------------------|
|          |              |                  |                              | 積算価格<br>(千円)<br>(注2) | 収益価格（注3）                   |                  |                           |            |                        |
|          |              |                  |                              |                      | 直接還元法                      |                  | DCF法                      |            |                        |
|          |              |                  |                              |                      | 直接還元法<br>による<br>価格<br>(千円) | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF法<br>による<br>価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |
| C-20     | プロシード新小岩     | 株式会社<br>アセットリサーチ | 553,000                      | 471,000              | 556,000                    | 5.2              | 553,000                   | 4.9        | 5.3                    |
| C-21     | プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ | 株式会社<br>アセットリサーチ | 386,000                      | 653,000              | 391,000                    | 6.1              | 384,000                   | 5.8        | 6.2                    |
| C-22     | プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ | 株式会社<br>アセットリサーチ | 348,000                      | 611,000              | 352,000                    | 6.1              | 346,000                   | 5.8        | 6.2                    |
| C-23     | プロシード都立大学    | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 798,000                      | 477,000              | 806,000                    | 4.2              | 795,000                   | 4.0        | 4.4                    |
| C-24     | プロシード都立大学2   | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 822,000                      | 625,000              | 828,000                    | 4.4              | 819,000                   | 4.2        | 4.6                    |
| C-25     | プロシード本所吾妻橋   | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 455,000                      | 244,000              | 461,000                    | 4.4              | 453,000                   | 4.2        | 4.6                    |
| C-26     | プロシード目黒青葉台   | 株式会社<br>アセットリサーチ | 466,000                      | 336,000              | 475,000                    | 4.2              | 462,000                   | 3.9        | 4.3                    |
| C-27     | プロシード杉並宮前    | 株式会社<br>立地評価研究所  | 484,000                      | 422,000              | 487,000                    | 4.4              | 482,000                   | 4.2        | 4.5                    |
| C-28     | プロシード両国      | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 574,000                      | 309,000              | 582,000                    | 4.4              | 570,000                   | 4.2        | 4.6                    |
| C-29     | プロシード三田      | 株式会社<br>立地評価研究所  | 1,660,000                    | 1,070,000            | 1,680,000                  | 4.1              | 1,650,000                 | 3.9        | 4.2                    |
| C-30     | プロシード中野新橋    | 株式会社<br>アセットリサーチ | 700,000                      | 482,000              | 706,000                    | 4.5              | 697,000                   | 4.2        | 4.6                    |
| C-31     | プロシード亀戸      | 株式会社<br>アセットリサーチ | 346,000                      | 259,000              | 349,000                    | 5.0              | 346,000                   | 4.7        | 5.1                    |
| C-32     | プロシード高田馬場    | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 269,000                      | 140,000              | 250,000                    | 4.7              | 269,000                   | 4.5        | 4.9                    |
| C-33     | プロシード新高円寺    | 株式会社<br>アセットリサーチ | 871,000                      | 476,000              | 747,000                    | 4.5              | 866,000                   | 4.2        | 4.6                    |
| C-34     | プロシード高円寺南    | 株式会社<br>アセットリサーチ | 251,000                      | 159,000              | 252,000                    | 4.7              | 251,000                   | 4.4        | 4.8                    |
| C-35     | プロシード蓮根      | 株式会社<br>アセットリサーチ | 267,000                      | 209,000              | 270,000                    | 5.0              | 267,000                   | 4.7        | 5.1                    |
| C-36     | プロシード大井町     | 株式会社<br>アセットリサーチ | 950,000                      | 762,000              | 960,000                    | 4.7              | 949,000                   | 4.4        | 4.8                    |
| C-37     | プロシード十条      | 株式会社<br>アセットリサーチ | 558,000                      | 350,000              | 563,000                    | 5.0              | 558,000                   | 4.7        | 5.1                    |
| C-38     | プロシード白楽      | 株式会社<br>アセットリサーチ | 185,000                      | 189,000              | 186,000                    | 5.5              | 185,000                   | 5.2        | 5.6                    |
| C-39     | プロシード新丸子     | 株式会社<br>アセットリサーチ | 605,000                      | 358,000              | 552,000                    | 4.9              | 600,000                   | 4.6        | 5.0                    |
| C-40     | プロシード本八幡     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 336,000                      | 223,000              | 339,000                    | 4.7              | 334,000                   | 4.5        | 4.9                    |
| C-41     | プロシード西新井     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 6,940,000                    | 6,030,000            | 7,130,000<br>(注4)          | 4.6<br>(注4)      | 6,860,000                 | 4.4        | 4.8                    |
| C-42     | プロシード調布      | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 573,000                      | 477,000              | 579,000                    | 4.4              | 570,000                   | 4.2        | 4.6                    |
| C-43     | プロシードTX六町    | 株式会社<br>立地評価研究所  | 181,000                      | 154,000              | 180,000                    | 5.0              | 181,000                   | 4.8        | 5.1                    |
| C-44     | プロシード中河原     | 株式会社<br>立地評価研究所  | 1,330,000                    | 1,040,000            | 1,340,000                  | 4.8              | 1,330,000                 | 4.6        | 4.9                    |
| C-45     | プロシード大泉学園    | 株式会社<br>アセットリサーチ | 282,000                      | 238,000              | 281,000                    | 4.9              | 283,000                   | 4.6        | 5.0                    |

| 物件<br>番号 | 物件名                    | 不動産<br>鑑定業者        | 不動産<br>鑑定評価額<br>(千円)<br>(注1) | 不動産鑑定評価概要            |                            |                  |                           |            |                        |
|----------|------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|------------|------------------------|
|          |                        |                    |                              | 積算価格<br>(千円)<br>(注2) | 収益価格 (注3)                  |                  |                           |            |                        |
|          |                        |                    |                              |                      | 直接還元法                      |                  | DCF法                      |            |                        |
|          |                        |                    |                              |                      | 直接還元法<br>による<br>価格<br>(千円) | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF法<br>による<br>価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |
| C-46     | プロシード千歳烏山              | 株式会社<br>立地評価研究所    | 333,000                      | 235,000              | 334,000                    | 4.5              | 332,000                   | 4.3        | 4.6                    |
| C-47     | プロシード三鷹                | 株式会社<br>アセットリサーチ   | 581,000                      | 408,000              | 565,000                    | 4.7              | 580,000                   | 4.4        | 4.8                    |
| C-48     | プロシード柏エスト              | J L L 森井鑑定<br>株式会社 | 719,000                      | 309,000              | 731,000                    | 4.5              | 707,000                   | 4.3        | 4.7                    |
| C-49     | プロシード柏ノール              | J L L 森井鑑定<br>株式会社 | 622,000                      | 269,000              | 632,000                    | 4.5              | 611,000                   | 4.3        | 4.7                    |
| C-50     | プロシード行徳駅前              | 株式会社<br>アセットリサーチ   | 372,000                      | 354,000              | 376,000                    | 4.6              | 372,000                   | 4.3        | 4.7                    |
| C-51     | プロシード船橋本町              | 株式会社<br>アセットリサーチ   | 598,000                      | 282,000              | 602,000                    | 4.8              | 596,000                   | 4.5        | 4.9                    |
| C-52     | プロシード西川口               | 株式会社<br>立地評価研究所    | 839,000                      | 438,000              | 844,000                    | 5.0              | 837,000                   | 4.8        | 5.1                    |
| C-53     | プロシード弘明寺               | 株式会社<br>立地評価研究所    | 612,000                      | 472,000              | 612,000                    | 5.0              | 612,000                   | 4.8        | 5.1                    |
| C-54     | プロシード鶴ヶ峰               | 株式会社<br>立地評価研究所    | 386,000                      | 285,000              | 383,000                    | 5.2              | 387,000                   | 5.0        | 5.3                    |
| C-55     | プロシード相模大塚              | 株式会社<br>立地評価研究所    | 223,000                      | 224,000              | 222,000                    | 5.3              | 223,000                   | 5.1        | 5.4                    |
| C-56     | プロシード篠崎2               | 株式会社<br>アセットリサーチ   | 1,140,000                    | 870,000              | 1,150,000                  | 4.4              | 1,140,000                 | 4.1        | 4.5                    |
| C-57     | プロシード柏トロワ              | J L L 森井鑑定<br>株式会社 | 669,000                      | 312,000              | 679,000                    | 4.5              | 658,000                   | 4.3        | 4.7                    |
| C-58     | プロシード篠崎タワー             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 2,240,000                    | 1,350,000            | 2,270,000                  | 4.5              | 2,230,000                 | 4.3        | 4.9                    |
| C-59     | プロシード東武練馬              | 株式会社<br>立地評価研究所    | 541,000                      | 374,000              | 544,000                    | 4.4              | 540,000                   | 4.2        | 4.5                    |
| C-60     | プロシード雪谷                | 株式会社<br>立地評価研究所    | 393,000                      | 340,000              | 396,000                    | 4.7              | 392,000                   | 4.5        | 4.8                    |
| C-61     | プロシード市川南               | 株式会社<br>立地評価研究所    | 947,000                      | 877,000              | 952,000                    | 4.6              | 945,000                   | 4.4        | 4.7                    |
| C-62     | プロシード市川妙典              | 株式会社<br>立地評価研究所    | 634,000                      | 391,000              | 639,000                    | 4.5              | 632,000                   | 4.3        | 4.6                    |
| C-63     | プロシード藤沢鶴沼              | 株式会社<br>立地評価研究所    | 900,000                      | 631,000              | 901,000                    | 5.0              | 900,000                   | 4.8        | 5.1                    |
| C-64     | プロシード日本橋堀留町            | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 1,730,000                    | 1,180,000            | 1,760,000                  | 3.9              | 1,710,000                 | 3.7        | 4.1                    |
| C-65     | プロシード<br>TX 流山セントラルパーク | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 1,180,000                    | 990,000              | 1,210,000                  | 5.2              | 1,170,000                 | 5.0        | 5.5                    |
| C-66     | プロシード行徳2               | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 906,000                      | 593,000              | 917,000                    | 4.9              | 901,000                   | 4.7        | 5.1                    |
| C-67     | プロシード西葛西               | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 992,000                      | 1,599,000            | 1,010,000                  | 4.9              | 984,000                   | 4.7        | 5.1                    |
| C-68     | プロシード葛西2               | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 914,000                      | 797,000              | 917,000                    | 4.3              | 912,000                   | 4.1        | 4.5                    |
| C-69     | プロシード日本橋本町             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 2,560,000                    | 1,610,000            | 2,620,000                  | 4.0              | 2,530,000                 | 3.8        | 4.2                    |
| C-70     | プロシード西新宿               | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 2,660,000                    | 1,660,000            | 2,760,000                  | 4.0              | 2,620,000                 | 3.8        | 4.2                    |
| C-71     | プロシード鶯の木               | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 973,000                      | 792,000              | 981,000                    | 4.4              | 969,000                   | 4.2        | 4.6                    |

| 物件<br>番号 | 物件名                  | 不動産<br>鑑定業者      | 不動産<br>鑑定評価額<br>(千円)<br>(注1) | 不動産鑑定評価概要            |                            |                  |                           |             |                        |
|----------|----------------------|------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|-------------|------------------------|
|          |                      |                  |                              | 積算価格<br>(千円)<br>(注2) | 収益価格 (注3)                  |                  |                           |             |                        |
|          |                      |                  |                              |                      | 直接還元法                      |                  | DCF法                      |             |                        |
|          |                      |                  |                              |                      | 直接還元法<br>による<br>価格<br>(千円) | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF法<br>による<br>価格<br>(千円) | 割引率<br>(%)  | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |
| C-72     | プロシード南行徳2            | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 1,140,000                    | 1,440,000            | 1,150,000                  | 4.7              | 1,140,000                 | 4.5         | 4.9                    |
| C-73     | プロシードCO-Z東館          | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 2,000,000                    | 1,510,000            | 1,990,000                  | 5.1              | 2,010,000                 | 4.9         | 5.3                    |
| C-74     | プロシードCO-Z西館          | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 1,050,000                    | 825,000              | 1,040,000                  | 5.1              | 1,060,000                 | 4.9         | 5.3                    |
| C-75     | プロシード新横浜             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 4,420,000                    | 2,560,000            | 4,520,000                  | 4.5              | 4,370,000                 | 4.3         | 4.7                    |
| C-76     | ライフサポートレジデンス<br>船堀駅前 | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 421,000                      | 550,000              | 428,000                    | 4.5              | 418,000                   | 4.4         | 4.7                    |
| C-77     | プロシード錦糸町             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 2,170,000                    | 1,140,000            | 2,230,000                  | 4.0              | 2,150,000                 | 3.8         | 4.2                    |
| C-78     | プロシードK2              | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 1,280,000                    | 966,000              | 1,300,000                  | 4.6              | 1,260,000                 | 4.4         | 4.8                    |
| C-79     | プロシードK3アネックス         | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 313,000                      | 278,000              | 318,000                    | 4.8              | 308,000                   | 4.6         | 5.0                    |
| C-80     | プロシードK5              | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 276,000                      | 163,000              | 281,000                    | 4.6              | 271,000                   | 4.4         | 4.8                    |
| C-81     | プロシード市川妙典II          | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 827,000                      | 436,000              | 822,000                    | 4.5              | 829,000                   | 4.3         | 4.7                    |
| G-8      | プロシード太閤通             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 455,000                      | 373,000              | 480,000                    | 5.0              | 444,000                   | 4.8         | 5.2                    |
| G-11     | プロシード穂波町             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 241,000                      | 242,000              | 244,000                    | 4.8              | 240,000                   | 4.6         | 5.0                    |
| G-13     | プロシード新栄              | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 959,000                      | 728,000              | 960,000                    | 4.9              | 958,000                   | 4.7         | 5.1                    |
| G-14     | プロシード千代田             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 384,000                      | 336,000              | 385,000                    | 4.9              | 383,000                   | 4.7         | 5.1                    |
| G-15     | プロシード福岡高宮            | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 511,000                      | 268,000              | 516,000                    | 4.9              | 505,000                   | 4.6         | 5.1                    |
| G-17     | プロシード金山              | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 1,370,000                    | 823,000              | 1,370,000                  | 4.7              | 1,370,000                 | 4.5         | 4.9                    |
| G-18     | プロシード吹上              | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 650,000                      | 545,000              | 652,000                    | 4.7              | 649,000                   | 4.5         | 4.9                    |
| G-19     | プロシード豊田              | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 293,000                      | 305,000              | 292,000                    | 5.3              | 293,000                   | 5.1         | 5.5                    |
| G-20     | プロシード北堀江             | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 2,580,000                    | 1,360,000            | 2,620,000                  | 4.2              | 2,530,000                 | 4.0         | 4.4                    |
| G-21     | プロシード西天満             | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 1,180,000                    | 611,000              | 1,200,000                  | 4.2              | 1,160,000                 | 4.0         | 4.4                    |
| G-22     | プロシード神戸元町            | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 995,000                      | 579,000              | 1,010,000                  | 4.5              | 979,000                   | 4.3         | 4.7                    |
| G-23     | グループホーム<br>たのしい家 大正  | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 185,000                      | 117,000              | 187,000                    | 5.8              | 183,000                   | 5.6<br>(注5) | 6.0                    |
| G-24     | プロシード金山2             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 2,290,000                    | 2,150,000            | 2,370,000                  | 4.6              | 2,250,000                 | 4.4         | 4.8                    |
| G-25     | プロシード新瑞橋             | 株式会社<br>中央不動産鑑定所 | 2,240,000                    | 1,700,000            | 2,250,000                  | 4.7              | 2,230,000                 | 4.5         | 4.9                    |
| G-26     | プロシード弁天町             | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 2,300,000                    | 862,000              | 2,330,000                  | 4.4              | 2,260,000                 | 4.2         | 4.6                    |
| G-27     | プロシード長居公園通           | JLL森井鑑定<br>株式会社  | 1,080,000                    | 543,000              | 1,100,000                  | 4.5              | 1,060,000                 | 4.3         | 4.7                    |

| 物件<br>番号 | 物件名         | 不動産<br>鑑定業者        | 不動産<br>鑑定評価額<br>(千円)<br>(注1) | 不動産鑑定評価概要            |                            |                  |                           |            |                        |
|----------|-------------|--------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|------------|------------------------|
|          |             |                    |                              | 積算価格<br>(千円)<br>(注2) | 収益価格（注3）                   |                  |                           |            |                        |
|          |             |                    |                              |                      | 直接還元法                      |                  | DCF法                      |            |                        |
|          |             |                    |                              |                      | 直接還元法<br>による<br>価格<br>(千円) | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF法<br>による<br>価格<br>(千円) | 割引率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |
| G-28     | プロシード西長堀    | J L L 森井鑑定<br>株式会社 | 934,000                      | 496,000              | 952,000                    | 4.2              | 916,000                   | 4.0        | 4.4                    |
| G-29     | プロシード京橋     | J L L 森井鑑定<br>株式会社 | 2,040,000                    | 805,000              | 2,080,000                  | 4.3              | 2,000,000                 | 4.1        | 4.5                    |
| G-30     | プロシード兵庫駅前通  | J L L 森井鑑定<br>株式会社 | 1,750,000                    | 690,000              | 1,780,000                  | 4.5              | 1,720,000                 | 4.3        | 4.7                    |
| G-31     | プロシード瑞穂     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 550,000                      | 389,000              | 562,000                    | 4.9              | 545,000                   | 4.7        | 5.1                    |
| G-32     | プロシード大須     | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 885,000                      | 786,000              | 884,000                    | 4.7              | 886,000                   | 4.5        | 4.9                    |
| G-33     | プロシード仙台小鶴新田 | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 775,000                      | 541,000              | 786,000                    | 5.1              | 770,000                   | 4.9        | 5.3                    |
| G-34     | プロシード仙台上杉   | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 1,690,000                    | 1,470,000            | 1,680,000                  | 5.0              | 1,690,000                 | 4.8        | 5.2                    |
| G-35     | プロシード金山3    | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 824,000                      | 893,000              | 825,000                    | 4.8              | 824,000                   | 4.6        | 5.0                    |
| R-2      | プロシード水戸     | 株式会社<br>立地評価研究所    | 486,000                      | 320,000              | 485,000                    | 5.2              | 487,000                   | 5.0        | 5.3                    |
| R-3      | プロシード水戸2    | 株式会社<br>立地評価研究所    | 530,000                      | 382,000              | 532,000                    | 5.2              | 529,000                   | 5.0        | 5.3                    |
| R-4      | プロシード筑波学園都市 | 株式会社<br>中央不動産鑑定所   | 825,000                      | 790,000              | 831,000                    | 5.2              | 822,000                   | 5.0        | 5.4                    |
| 合計       |             |                    | 97,776,000                   | 70,345,000           | 98,841,000                 | -                | 97,041,000                | -          | -                      |

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

(注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。

(注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

(注4) (C-41) プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間等を考慮して、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

(注5) (G-23) グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること等のグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書をMS&ADインターリスク総研株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本建築検査協会株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社及びデロイトトーマツPRS株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、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<br>(注1)          | 報告書日付<br>又は年月 | 緊急<br>修繕費<br>(千円)<br>(注2) | 短期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注3) | 長期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注4) | 地震リスク<br>PML<br>(%)<br>(注5) |
|------|---------------|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| C-1  | プロシード市川       | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年4月       | -                         | -                         | 28,491                    | 5.9                         |
| C-2  | プロシード東陽町      | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2017年4月25日    | -                         | -                         | 23,010                    | 8.6                         |
| C-3  | プロシード葛西       | デロイトトーマツPRS株式会社       | 2018年4月27日    | -                         | -                         | 23,640                    | 5.1                         |
| C-4  | プロシード三軒茶屋     | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 21,025                    | 9.3                         |
| C-5  | プロシード瑞江       | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年4月       | -                         | -                         | 17,915                    | 7.0                         |
| C-6  | プロシード船橋宮本     | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 33,387                    | 4.7                         |
| C-7  | プロシード南葛西      | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年4月       | -                         | -                         | 13,499                    | 10.4                        |
| C-9  | プロシード行徳       | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年4月       | -                         | -                         | 8,811                     | 6.7                         |
| C-10 | プロシード幕張本郷     | デロイトトーマツPRS株式会社       | 2018年4月27日    | -                         | -                         | 20,170                    | 8.7                         |
| C-11 | プロシード南行徳      | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年4月       | -                         | -                         | 7,864                     | 6.8                         |
| C-12 | プロシード幕張本郷2    | デロイトトーマツPRS株式会社       | 2018年4月27日    | -                         | -                         | 22,110                    | 4.8                         |
| C-14 | プロシード船堀       | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2014年10月      | -                         | -                         | 5,596                     | 7.3                         |
| C-15 | プロシード竹ノ塚      | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年10月      | -                         | -                         | 4,747                     | 3.4                         |
| C-16 | プロシードせんげん台2   | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2018年10月      | -                         | -                         | 14,313                    | 3.3                         |
| C-17 | プロシード松濤       | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年4月       | -                         | -                         | 11,500                    | 5.3                         |
| C-18 | プロシード参宮橋      | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年4月       | -                         | -                         | 11,171                    | 7.0                         |
| C-19 | プロシード浦安       | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年10月      | -                         | -                         | 10,664                    | 7.8                         |
| C-20 | プロシード新小岩      | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年4月       | -                         | -                         | 18,976                    | 7.1                         |
| C-21 | プロシード八千代緑ヶ丘I  | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年10月      | -                         | -                         | 10,362                    | 6.9                         |
| C-22 | プロシード八千代緑ヶ丘II | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年10月      | -                         | -                         | 8,782                     | 6.9                         |

| 物件<br>番号 | 物件名          | 調査業者<br>(注1)              | 報告書日付<br>又は年月 | 緊急<br>修繕費<br>(千円)<br>(注2) | 短期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注3) | 長期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注4) | 地震リスク<br>PML<br>(%)<br>(注5)              |
|----------|--------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| C-23     | プロシード都立大学    | 日本建築検査協会株式会社              | 2018年10月      | -                         | -                         | 6,215                     | 8.3                                      |
| C-24     | プロシード都立大学2   | 日本建築検査協会株式会社              | 2018年10月      | -                         | -                         | 6,738                     | 7.8                                      |
| C-25     | プロシード本所吾妻橋   | 東京海上日動リスクコンサル<br>ティング株式会社 | 2019年4月       | -                         | -                         | 8,590                     | 6.7                                      |
| C-26     | プロシード目黒青葉台   | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2015年3月2日     | -                         | -                         | 26,640                    | 11.6                                     |
| C-27     | プロシード杉並宮前    | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2015年10月29日   | -                         | -                         | 31,050                    | 7.1                                      |
| C-28     | プロシード両国      | 日本建築検査協会株式会社              | 2018年10月      | -                         | -                         | 6,263                     | 6.9                                      |
| C-29     | プロシード三田      | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2015年10月29日   | -                         | -                         | 52,630                    | 8.7                                      |
| C-30     | プロシード中野新橋    | 日本建築検査協会株式会社              | 2016年10月      | -                         | -                         | 24,165                    | 10.4                                     |
| C-31     | プロシード亀戸      | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2015年4月3日     | -                         | -                         | 16,120                    | 7.6                                      |
| C-32     | プロシード高田馬場    | 日本建築検査協会株式会社              | 2018年10月      | -                         | -                         | 2,092                     | 13.8                                     |
| C-33     | プロシード新高円寺    | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2015年4月3日     | -                         | -                         | 22,320                    | 10.0                                     |
| C-34     | プロシード高円寺南    | 日本建築検査協会株式会社              | 2016年10月      | -                         | -                         | 8,488                     | 11.7                                     |
| C-35     | プロシード蓮根      | 日本建築検査協会株式会社              | 2016年10月      | -                         | -                         | 11,895                    | 6.8                                      |
| C-36     | プロシード大井町     | 日本建築検査協会株式会社              | 2019年10月      | -                         | -                         | 19,175                    | 13.0                                     |
| C-37     | プロシード十条      | 日本建築検査協会株式会社              | 2016年10月      | -                         | -                         | 22,338                    | 7.2                                      |
| C-38     | プロシード白楽      | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2015年4月3日     | -                         | -                         | 10,390                    | 16.4                                     |
| C-39     | プロシード新丸子     | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2015年4月3日     | -                         | -                         | 30,130                    | 11.7                                     |
| C-40     | プロシード本八幡     | 日本建築検査協会株式会社              | 2016年10月      | -                         | -                         | 9,997                     | 4.4                                      |
| C-41     | プロシード西新井(注7) | 日本建築検査協会株式会社              | 2016年10月      | -                         | -                         | 99,552                    | (A) 3.9<br>(B) 5.0<br>(C) 3.5<br>(D) 3.5 |
| C-42     | プロシード調布      | 日本建築検査協会株式会社              | 2017年4月       | -                         | -                         | 10,990                    | 6.4                                      |
| C-43     | プロシードTX六町    | 日本建築検査協会株式会社              | 2016年10月      | -                         | -                         | 11,626                    | 6.6                                      |
| C-44     | プロシード中河原(注8) | MS&ADインターリスク総<br>研株式会社    | 2017年4月25日    | -                         | -                         | 28,830                    | (A) 10.7<br>(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<br>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<br>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<br>ティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 10,196                    | 5.7                                      |

| 物件<br>番号 | 物件名                   | 調査業者<br>(注1)          | 報告書日付<br>又は年月 | 緊急<br>修繕費<br>(千円)<br>(注2) | 短期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注3) | 長期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注4) | 地震リスク<br>PML<br>(%)<br>(注5) |
|----------|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| C-52     | プロシード西川口              | 日本建築検査協会株式会社          | 2016年10月      | -                         | -                         | 37,785                    | 5.5                         |
| C-53     | プロシード弘明寺              | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年4月       | -                         | -                         | 12,954                    | 19.0                        |
| C-54     | プロシード鶴ヶ峰              | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年4月       | -                         | -                         | 10,226                    | 7.2                         |
| C-55     | プロシード相模大塚             | 日本建築検査協会株式会社          | 2018年4月       | -                         | -                         | 10,800                    | 12.9                        |
| C-56     | プロシード篠崎2              | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2015年10月29日   | -                         | -                         | 31,140                    | 4.2                         |
| C-57     | プロシード柏トロワ             | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2015年10月29日   | -                         | -                         | 21,000                    | 5.4                         |
| C-58     | プロシード篠崎タワー（注9）        | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 52,259                    | (A) 2.6<br>(B) 4.4          |
| C-59     | プロシード東武練馬             | 日本建築検査協会株式会社          | 2017年4月       | -                         | -                         | 7,122                     | 7.7                         |
| C-60     | プロシード雪谷               | 日本建築検査協会株式会社          | 2017年4月       | -                         | -                         | 14,074                    | 14.0                        |
| C-61     | プロシード市川南              | 日本建築検査協会株式会社          | 2017年4月       | -                         | -                         | 30,662                    | 2.0                         |
| C-62     | プロシード市川妙典             | 日本建築検査協会株式会社          | 2017年4月       | -                         | -                         | 11,480                    | 6.8                         |
| C-63     | プロシード藤沢鶴沼             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年4月       | -                         | -                         | 28,995                    | 14.7                        |
| C-64     | プロシード日本橋堀留町           | 日本建築検査協会株式会社          | 2019年10月      | -                         | -                         | 15,967                    | 7.5                         |
| C-65     | プロシード<br>TX流山セントラルパーク | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年4月       | -                         | -                         | 25,234                    | 2.9                         |
| C-66     | プロシード行徳2              | 日本建築検査協会株式会社          | 2019年10月      | -                         | -                         | 15,987                    | 6.5                         |
| C-67     | プロシード西葛西（注8）          | 日本建築検査協会株式会社          | 2019年10月      | -                         | -                         | 26,643                    | (A) 11.0<br>(B) 8.1         |
| C-68     | プロシード葛西2              | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年3月       | -                         | -                         | 59,104                    | 7.1                         |
| C-69     | プロシード日本橋本町            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 21,872                    | 8.3                         |
| C-70     | プロシード西新宿              | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 23,400                    | 4.5                         |
| C-71     | プロシード鶴の木              | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 5,119                     | 13.9                        |
| C-72     | プロシード南行徳2             | SOMPOリスクマネジメント株式会社    | 2016年5月31日    | -                         | -                         | 21,140                    | 6.4                         |
| C-73     | プロシード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<br>船堀駅前  | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年3月       | -                         | -                         | 10,183                    | 6.6                         |
| C-77     | プロシード錦糸町              | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年9月       | -                         | -                         | 43,851                    | 6.1                         |
| C-78     | プロシードK2               | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年10月      | -                         | -                         | 49,259                    | 3.9                         |

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

| 物件<br>番号 | 物件名                 | 調査業者<br>(注1)          | 報告書日付<br>又は年月 | 緊急<br>修繕費<br>(千円)<br>(注2) | 短期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注3) | 長期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注4) | 地震リスク<br>PML<br>(%)<br>(注5) |
|----------|---------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| C-79     | プロシードK3アネックス        | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年10月      | -                         | -                         | 22,879                    | 5.5                         |
| C-80     | プロシードK5             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年10月      | -                         | -                         | 12,527                    | 6.3                         |
| C-81     | プロシード市川妙典Ⅱ          | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年7月       | -                         | -                         | 38,531                    | 6.7                         |
| G-8      | プロシード太閤通            | 日本建築検査協会株式会社          | 2019年7月       | -                         | -                         | 8,523                     | 11.3                        |
| G-11     | プロシード徳波町            | 日本建築検査協会株式会社          | 2019年4月       | -                         | -                         | 3,938                     | 10.5                        |
| G-13     | プロシード新栄             | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2017年4月25日    | -                         | -                         | 20,470                    | 7.1                         |
| G-14     | プロシード千代田            | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2017年4月25日    | -                         | -                         | 11,660                    | 7.3                         |
| G-15     | プロシード福岡高宮           | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2017年4月25日    | -                         | -                         | 9,280                     | 3.2                         |
| G-17     | プロシード金山             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 31,251                    | 6.0                         |
| G-18     | プロシード吹上             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 18,388                    | 6.2                         |
| G-19     | プロシード豊田             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 14,555                    | 6.7                         |
| G-20     | プロシード北堀江            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 38,451                    | 11.0                        |
| G-21     | プロシード西天満            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 16,032                    | 13.9                        |
| G-22     | プロシード神戸元町           | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年4月       | -                         | -                         | 16,653                    | 8.6                         |
| G-23     | グループホーム<br>たのしい家 大正 | 日本建築検査協会株式会社          | 2019年4月       | -                         | -                         | 2,955                     | 14.8                        |
| G-24     | プロシード金山2            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年10月      | -                         | -                         | 20,596                    | 6.2                         |
| G-25     | プロシード新瑞橋            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年10月      | -                         | -                         | 22,875                    | 6.2                         |
| G-26     | プロシード弁天町            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 37,589                    | 8.1                         |
| G-27     | プロシード長居公園通          | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 30,576                    | 14.4                        |
| G-28     | プロシード西長堀            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 12,988                    | 8.1                         |
| G-29     | プロシード京橋             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 25,309                    | 13.0                        |
| G-30     | プロシード兵庫駅前通          | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 23,042                    | 9.2                         |
| G-31     | プロシード瑞穂             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 8,186                     | 6.2                         |
| G-32     | プロシード大須             | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 5,186                     | 7.6                         |
| G-33     | プロシード仙台小鶴新田         | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2016年9月       | -                         | -                         | 31,228                    | 8.4                         |
| G-34     | プロシード仙台上杉           | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2017年11月      | -                         | -                         | 11,421                    | 4.8                         |
| G-35     | プロシード金山3            | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年9月       | -                         | -                         | 10,153                    | 6.4                         |

| 物件<br>番号      | 物件名         | 調査業者<br>(注1)          | 報告書日付<br>又は年月 | 緊急<br>修繕費<br>(千円)<br>(注2) | 短期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注3) | 長期<br>修繕費<br>(千円)<br>(注4) | 地震リスク<br>PML<br>(%)<br>(注5) |
|---------------|-------------|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| R-2           | プロシード水戸     | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2017年4月25日    | -                         | -                         | 9,740                     | 4.0                         |
| R-3           | プロシード水戸2    | MS&ADインターリスク総研株式会社    | 2015年10月29日   | -                         | -                         | 23,870                    | 3.6                         |
| R-4           | プロシード筑波学園都市 | 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 | 2019年10月      | -                         | -                         | 15,239                    | 3.8                         |
| (ポートフォリオ PML) |             |                       |               |                           |                           |                           | 3.0                         |

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

(注2) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して1年以内が必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内が必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注5) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会社の調査による2019年10月時点の数値です。

(注6) 緊急修繕費が見込まれている物件については、本書の日付現在、修繕工事はすべて完了しています。

(注7) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注8) (C-44) プロシード中河原及び(C-67) プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注9) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2019年5月1日（第28期中に取得した（G-35）プロシード金山3については取得日の2019年10月1日）以降、2019年10月31日（第28期中に譲渡した（C-13）プロシード東川口については譲渡日前日の2019年9月26日）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、区分所有物件における組合管理費、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

（単位：千円）

| 物件番号                   | C-1                                | C-2                        | C-3                        | C-4                        | C-5                        |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名                    | プロシード市川                            | プロシード東陽町                   | プロシード葛西                    | プロシード三軒茶屋                  | プロシード瑞江                    |
| 運用期間                   | (自) 2019年 5月 1日<br>(至) 2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 |
| (A) 賃貸事業収入             | 43,767                             | 23,020                     | 25,035                     | 19,144                     | 25,138                     |
| 賃貸料収入                  | 41,910                             | 22,949                     | 24,869                     | 18,984                     | 23,888                     |
| その他収入                  | 1,856                              | 70                         | 165                        | 160                        | 1,249                      |
| (B) 賃貸事業費用             | 8,129                              | 1,918                      | 5,130                      | 3,851                      | 7,834                      |
| 賃借料                    | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 物件管理委託費                | 1,600                              | 85                         | 1,315                      | 758                        | 911                        |
| 公租公課                   | 2,702                              | 1,324                      | 1,402                      | 940                        | 2,005                      |
| 水道光熱費                  | 469                                | -                          | 323                        | 439                        | 542                        |
| 修繕費                    | 775                                | -                          | 301                        | 160                        | 2,066                      |
| 定期保守代金                 | 978                                | 119                        | 1,320                      | 828                        | 843                        |
| 保険料                    | 91                                 | 46                         | 50                         | 38                         | 68                         |
| 仲介手数料及び広告費             | 319                                | -                          | 56                         | -                          | 708                        |
| 信託報酬                   | 336                                | 336                        | 336                        | 335                        | 336                        |
| その他賃貸事業費用              | 857                                | 6                          | 23                         | 349                        | 352                        |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 35,637                             | 21,101                     | 19,905                     | 15,292                     | 17,303                     |
| (D) 減価償却費              | 7,871                              | 4,720                      | 5,500                      | 3,620                      | 4,577                      |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 27,766                             | 16,381                     | 14,404                     | 11,672                     | 12,725                     |
| (F) 資本的支出              | 1,607                              | 200                        | 803                        | -                          | 3,307                      |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 34,029                             | 20,900                     | 19,102                     | 15,292                     | 13,996                     |

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

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

（単位：千円）

| 物件番号                   | C-22                               | C-23                       | C-24                       | C-25                       | C-26                       |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名                    | プロシード<br>八千代緑ヶ丘Ⅱ                   | プロシード<br>都立大学              | プロシード<br>都立大学2             | プロシード<br>本所吾妻橋             | プロシード<br>目黒青葉台             |
| 運用期間                   | (自) 2019年 5月 1日<br>(至) 2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 |
| (A) 賃貸事業収入             | 13,356                             | 21,699                     | 21,519                     | 11,322                     | 12,264                     |
| 賃貸料収入                  | 12,321                             | 20,848                     | 21,456                     | 11,322                     | 12,192                     |
| その他収入                  | 1,035                              | 851                        | 63                         | -                          | 72                         |
| (B) 賃貸事業費用             | 3,921                              | 5,491                      | 1,452                      | 957                        | 1,166                      |
| 賃借料                    | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 物件管理委託費                | 472                                | 778                        | -                          | -                          | -                          |
| 公租公課                   | 1,293                              | 901                        | 1,067                      | 599                        | 485                        |
| 水道光熱費                  | 111                                | 273                        | -                          | -                          | -                          |
| 修繕費                    | 745                                | 1,033                      | 16                         | -                          | 87                         |
| 定期保守代金                 | 335                                | 1,378                      | -                          | -                          | 201                        |
| 保険料                    | 35                                 | 25                         | 30                         | 20                         | 52                         |
| 仲介手数料及び広告費             | 171                                | 382                        | -                          | -                          | -                          |
| 信託報酬                   | 336                                | 336                        | 336                        | 336                        | 336                        |
| その他賃貸事業費用              | 420                                | 381                        | 2                          | 2                          | 2                          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 9,434                              | 16,208                     | 20,067                     | 10,364                     | 11,098                     |
| (D) 減価償却費              | 2,371                              | 2,701                      | 3,747                      | 2,555                      | 2,039                      |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 7,062                              | 13,506                     | 16,320                     | 7,808                      | 9,058                      |
| (F) 資本的支出              | 329                                | 24,553                     | 100                        | -                          | -                          |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 9,105                              | △ 8,345                    | 19,967                     | 10,364                     | 11,098                     |

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

| 物件番号                   | C-27                               | C-28                       | C-29                       | C-30                       | C-31                       |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名                    | プロシード<br>杉並宮前                      | プロシード<br>両国                | プロシード<br>三田                | プロシード<br>中野新橋              | プロシード<br>亀戸                |
| 運用期間                   | (自) 2019年 5月 1日<br>(至) 2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 |
| (A) 賃貸事業収入             | 13,788                             | 14,822                     | 40,937                     | 19,994                     | 10,962                     |
| 賃貸料収入                  | 13,788                             | 14,730                     | 40,937                     | 19,956                     | 10,962                     |
| その他収入                  | -                                  | 92                         | 0                          | 38                         | -                          |
| (B) 賃貸事業費用             | 1,101                              | 1,189                      | 4,649                      | 1,442                      | 1,118                      |
| 賃借料                    | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 物件管理委託費                | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 公租公課                   | 734                                | 826                        | 1,939                      | 835                        | 699                        |
| 水道光熱費                  | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 修繕費                    | -                                  | -                          | -                          | 98                         | 51                         |
| 定期保守代金                 | -                                  | -                          | -                          | 97                         | -                          |
| 保険料                    | 29                                 | 24                         | 31                         | 71                         | 26                         |
| 仲介手数料及び広告費             | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 信託報酬                   | 336                                | 336                        | 336                        | 334                        | 334                        |
| その他賃貸事業費用              | 2                                  | 2                          | 2,342                      | 6                          | 6                          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 12,686                             | 13,633                     | 36,287                     | 18,552                     | 9,843                      |
| (D) 減価償却費              | 2,694                              | 2,906                      | 6,163                      | 3,138                      | 2,037                      |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 9,991                              | 10,726                     | 30,124                     | 15,413                     | 7,806                      |
| (F) 資本的支出              | 100                                | 100                        | -                          | 100                        | -                          |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 12,585                             | 13,533                     | 36,287                     | 18,451                     | 9,843                      |

（単位：千円）

| 物件番号                   | C-32                               | C-33                       | C-34                       | C-35                       | C-36                       |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名                    | プロシード<br>高田馬場                      | プロシード<br>新高円寺              | プロシード<br>高円寺南              | プロシード<br>蓮根                | プロシード<br>大井町               |
| 運用期間                   | (自) 2019年 5月 1日<br>(至) 2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 |
| (A) 賃貸事業収入             | 7,620                              | 23,278                     | 8,298                      | 9,342                      | 25,176                     |
| 賃貸料収入                  | 7,620                              | 23,112                     | 8,298                      | 9,342                      | 25,170                     |
| その他収入                  | -                                  | 166                        | -                          | -                          | 6                          |
| (B) 賃貸事業費用             | 602                                | 1,341                      | 679                        | 940                        | 2,150                      |
| 賃借料                    | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 物件管理委託費                | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 公租公課                   | 242                                | 792                        | 287                        | 483                        | 1,366                      |
| 水道光熱費                  | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 修繕費                    | -                                  | 25                         | 25                         | 97                         | 330                        |
| 定期保守代金                 | -                                  | 90                         | -                          | -                          | -                          |
| 保険料                    | 19                                 | 92                         | 27                         | 19                         | 112                        |
| 仲介手数料及び広告費             | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 信託報酬                   | 334                                | 334                        | 334                        | 334                        | 334                        |
| その他賃貸事業費用              | 6                                  | 6                          | 6                          | 6                          | 6                          |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 7,017                              | 21,937                     | 7,618                      | 8,401                      | 23,025                     |
| (D) 減価償却費              | 1,236                              | 3,672                      | 903                        | 2,168                      | 5,354                      |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 5,781                              | 18,264                     | 6,714                      | 6,233                      | 17,671                     |
| (F) 資本的支出              | -                                  | 122                        | -                          | -                          | 739                        |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 7,017                              | 21,815                     | 7,618                      | 8,401                      | 22,286                     |

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

| 物件番号                   | C-37                               | C-38                       | C-39                       | C-40                       | C-41                       |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名                    | プロシード<br>十条                        | プロシード<br>白楽                | プロシード<br>新丸子               | プロシード<br>本八幡               | プロシード<br>西新井               |
| 運用期間                   | (自) 2019年 5月 1日<br>(至) 2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 |
| (A) 賃貸事業収入             | 16,427                             | 9,062                      | 17,534                     | 11,540                     | 302,635                    |
| 賃貸料収入                  | 16,362                             | 8,646                      | 17,436                     | 11,171                     | 290,717                    |
| その他収入                  | 65                                 | 416                        | 98                         | 369                        | 11,917                     |
| (B) 賃貸事業費用             | 1,480                              | 969                        | 1,174                      | 5,387                      | 97,803                     |
| 賃借料                    | -                                  | -                          | -                          | -                          | 35,754                     |
| 物件管理委託費                | -                                  | -                          | -                          | 414                        | 10,965                     |
| 公租公課                   | 876                                | 529                        | 765                        | 610                        | 15,714                     |
| 水道光熱費                  | -                                  | -                          | -                          | 146                        | 8,616                      |
| 修繕費                    | 132                                | 63                         | -                          | 2,902                      | 7,046                      |
| 定期保守代金                 | -                                  | -                          | -                          | 621                        | 16,996                     |
| 保険料                    | 35                                 | 37                         | 70                         | 35                         | 653                        |
| 仲介手数料及び広告費             | -                                  | -                          | -                          | 128                        | 1,683                      |
| 信託報酬                   | 334                                | 334                        | 334                        | 335                        | 336                        |
| その他賃貸事業費用              | 102                                | 5                          | 5                          | 194                        | 36                         |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 14,946                             | 8,093                      | 16,359                     | 6,153                      | 204,831                    |
| (D) 減価償却費              | 2,671                              | 1,404                      | 2,099                      | 4,052                      | 93,849                     |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 12,274                             | 6,689                      | 14,260                     | 2,101                      | 110,982                    |
| (F) 資本的支出              | 175                                | 122                        | -                          | 19,173                     | 2,493                      |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 14,770                             | 7,971                      | 16,359                     | △ 13,019                   | 202,337                    |

（単位：千円）

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

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

| 物件番号                   | C-47                               | C-48                       | C-49                       | C-50                       | C-51                       |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 物件名                    | プロシード<br>三鷹                        | プロシード<br>柏エスト              | プロシード<br>柏ノール              | プロシード<br>行徳駅前              | プロシード<br>船橋本町              |
| 運用期間                   | (自) 2019年 5月 1日<br>(至) 2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 | 2019年 5月 1日<br>2019年10月31日 |
| (A) 賃貸事業収入             | 16,190                             | 21,323                     | 20,421                     | 11,482                     | 19,138                     |
| 賃貸料収入                  | 16,128                             | 20,447                     | 19,934                     | 10,890                     | 18,684                     |
| その他収入                  | 62                                 | 876                        | 486                        | 591                        | 453                        |
| (B) 賃貸事業費用             | 1,902                              | 5,071                      | 4,710                      | 3,035                      | 3,457                      |
| 賃借料                    | -                                  | -                          | -                          | -                          | -                          |
| 物件管理委託費                | 483                                | 570                        | 540                        | 411                        | 523                        |
| 公租公課                   | 861                                | 1,210                      | 1,370                      | 598                        | 1,000                      |
| 水道光熱費                  | -                                  | 398                        | 453                        | 167                        | 162                        |
| 修繕費                    | 184                                | 480                        | 367                        | 405                        | 166                        |
| 定期保守代金                 | -                                  | 1,127                      | 1,176                      | 489                        | 871                        |
| 保険料                    | 31                                 | 41                         | 42                         | 32                         | 31                         |
| 仲介手数料及び広告費             | -                                  | 617                        | 222                        | 446                        | 259                        |
| 信託報酬                   | 336                                | 336                        | 336                        | 336                        | 336                        |
| その他賃貸事業費用              | 5                                  | 290                        | 201                        | 147                        | 107                        |
| (C) 賃貸事業収支 = (A) - (B) | 14,287                             | 16,252                     | 15,710                     | 8,447                      | 15,680                     |
| (D) 減価償却費              | 2,546                              | 4,699                      | 5,037                      | 3,434                      | 3,613                      |
| (E) 賃貸事業損益 = (C) - (D) | 11,741                             | 11,552                     | 10,672                     | 5,012                      | 12,066                     |
| (F) 資本的支出              | -                                  | 100                        | 108                        | 200                        | 200                        |
| (G) NCF = (C) - (F)    | 14,287                             | 16,151                     | 15,602                     | 8,246                      | 15,479                     |

（単位：千円）

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

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

スターツプロシード投資法人（8979）2019年10月期決算短信

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

（単位：千円）

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

④ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

| 物件名<br>(所在地)                | 目的         | 予定期間                     | 工事予定金額 (千円)<br>(注) |       |       |
|-----------------------------|------------|--------------------------|--------------------|-------|-------|
|                             |            |                          | 総額                 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| プロシード西新宿<br>(東京都新宿区)        | 外装リフレッシュ工事 | 自 2020年 1月<br>至 2020年 4月 | 66,000             | -     | -     |
| プロシード福岡高宮<br>(福岡県福岡市南区)     | 外装リフレッシュ工事 | 自 2019年 7月<br>至 2019年12月 | 45,360             | -     | -     |
| プロシード仙台小鶴新田<br>(宮城県仙台市宮城野区) | 外装リフレッシュ工事 | 自 2020年 2月<br>至 2020年 4月 | 44,000             | -     | -     |
| プロシード太閤通<br>(愛知県名古屋市中村区)    | 外壁等改修工事    | 自 2019年 7月<br>至 2019年12月 | 38,500             | -     | -     |
| プロシード都立大学2<br>(東京都目黒区)      | 外装リフレッシュ工事 | 自 2020年 2月<br>至 2020年 4月 | 33,000             | -     | -     |
| プロシード幕張本郷2<br>(千葉県千葉市花見川区)  | 屋上防水工事     | 自 2020年 3月<br>至 2020年 4月 | 6,480              | -     | -     |

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第28期において、本投資法人が取得済資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は117,980千円であり、当期費用に区分された修繕費84,148千円と合わせて202,129千円の費用を要する工事を実施しています。

| 物件名<br>(所在地)             | 目的         | 実施期間                     | 支出総額 (千円)<br>(注) |
|--------------------------|------------|--------------------------|------------------|
| プロシード都立大学<br>(東京都目黒区)    | 外壁改修工事     | 自 2019年 5月<br>至 2019年 9月 | 24,336           |
| プロシード本八幡<br>(千葉県市川市)     | 外装リフレッシュ工事 | 自 2019年 5月<br>至 2019年 9月 | 18,849           |
| プロシード太閤通<br>(愛知県名古屋市中村区) | 屋上防水工事     | 自 2019年 8月<br>至 2019年 9月 | 5,184            |
| その他                      |            |                          | 69,611           |
| 合 計                      |            |                          | 117,980          |

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

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

(単位：千円)

| 営業期間     | 第24期                           | 第25期                           | 第26期                           | 第27期                           | 第28期                           |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|          | 自 2017年 5月 1日<br>至 2017年10月31日 | 自 2017年11月 1日<br>至 2018年 4月30日 | 自 2018年 5月 1日<br>至 2018年10月31日 | 自 2018年11月 1日<br>至 2019年 4月30日 | 自 2019年 5月 1日<br>至 2019年10月31日 |
| 当期首積立金残高 | 300,000                        | 350,000                        | 400,000                        | 450,000                        | 500,000                        |
| 当期積立額    | 50,000                         | 50,000                         | 50,000                         | 50,000                         | 50,000                         |
| 当期積立金取崩額 | -                              | -                              | -                              | -                              | -                              |
| 次期繰越額    | 350,000                        | 400,000                        | 450,000                        | 500,000                        | 550,000                        |

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

(イ) 賃貸借状況の概要

2019年10月31日（第28期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

| 地域              | 物件番号 | 物件名           | 総賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 総賃貸可能戸数<br>(戸)<br>(注3) | 賃貸戸数<br>(戸)<br>(注4) | 年間賃料<br>収入<br>(千円)<br>(注5) | 敷金等<br>(千円)<br>(注6) | マスター<br>リース種別<br>(注7) |
|-----------------|------|---------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| 首都圏<br>主要<br>都市 | C-1  | プロシード市川       | 3,322.17               | 3,256.06            | 50                     | 49                  | 80,122                     | 8,091               | 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<br>及び固定賃料      |
|                 | C-3  | プロシード葛西       | 1,243.80               | 1,243.80            | 57                     | 57                  | 50,245                     | 5,700               | パス・スルー                |
|                 | C-4  | プロシード三軒茶屋     | 1,019.27               | 1,019.27            | 9                      | 9                   | 36,288                     | 5,107               | パス・スルー                |
|                 | C-5  | プロシード瑞江       | 2,076.68               | 2,076.68            | 28                     | 28                  | 49,662                     | 7,579               | パス・スルー                |
|                 | C-6  | プロシード船橋宮本     | 1,685.73               | 1,560.33            | 33                     | 30                  | 39,805                     | 16,810              | パス・スルー                |
|                 | C-7  | プロシード南葛西      | 1,045.28               | 1,045.28            | 16                     | 16                  | 24,312                     | 1,736               | パス・スルー                |
|                 | C-9  | プロシード行徳       | 1,218.56               | 1,096.52            | 20                     | 18                  | 22,260                     | 2,728               | パス・スルー                |
|                 | C-10 | プロシード幕張本郷     | 963.00                 | 820.50              | 34                     | 29                  | 20,340                     | 825                 | パス・スルー                |
|                 | C-11 | プロシード南行徳      | 838.95                 | 812.90              | 26                     | 25                  | 22,206                     | 3,076               | パス・スルー                |
|                 | C-12 | プロシード幕張本郷2    | 1,104.84               | 954.18              | 22                     | 19                  | 17,436                     | 1,537               | パス・スルー                |
|                 | C-14 | プロシード船堀       | 479.52                 | 479.52              | 24                     | 24                  | 17,124                     | 1,493               | パス・スルー                |
|                 | C-15 | プロシード竹ノ塚      | 860.55                 | 860.55              | 15                     | 15                  | 15,804                     | 1,971               | パス・スルー                |
|                 | C-16 | プロシードせんげん台2   | 695.81                 | 531.44              | 12                     | 9                   | 7,380                      | 654                 | パス・スルー                |
|                 | C-17 | プロシード松溝       | 890.22                 | 870.09              | 40                     | 39                  | 51,372                     | 3,975               | パス・スルー                |
|                 | C-18 | プロシード参宮橋      | 527.88                 | 509.34              | 26                     | 25                  | 26,964                     | 2,019               | パス・スルー                |
|                 | C-19 | プロシード浦安       | 1,786.58               | 1,694.51            | 21                     | 20                  | 33,780                     | 3,810               | パス・スルー                |
|                 | C-20 | プロシード新小岩      | 1,629.07               | 1,549.11            | 27                     | 26                  | 36,852                     | 3,768               | 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                  | 29,840                     | 2,778               | パス・スルー                |
|                 | C-22 | プロシード八千代緑ヶ丘II | 1,605.12               | 1,538.24            | 24                     | 23                  | 25,644                     | 2,805               | パス・スルー                |
|                 | C-23 | プロシード都立大学     | 808.65                 | 787.37              | 37                     | 36                  | 42,276                     | 3,146               | 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                     | 3,261               | 固定賃料                  |
|                 | C-25 | プロシード本所吾妻橋    | 570.53                 | 570.53              | 19                     | 19                  | 22,644                     | 1,393               | 固定賃料                  |
|                 | C-26 | プロシード目黒青葉台    | 485.15                 | 485.15              | 24                     | 24                  | 24,324                     | 2,079               | 固定賃料                  |
|                 | C-27 | プロシード杉並宮前     | 680.50                 | 680.50              | 29                     | 29                  | 27,300                     | 2,087               | 固定賃料                  |
|                 | C-28 | プロシード両国       | 702.54                 | 702.54              | 27                     | 27                  | 27,672                     | 2,266               | 固定賃料                  |
|                 | C-29 | プロシード三田       | 1,500.57               | 1,500.57            | 72                     | 72                  | 81,874                     | 7,182               | 固定賃料                  |
|                 | C-30 | プロシード中野新橋     | 849.08                 | 849.08              | 50                     | 50                  | 39,912                     | 3,607               | 固定賃料                  |
|                 | C-31 | プロシード亀戸       | 853.98                 | 853.98              | 23                     | 23                  | 21,924                     | 1,756               | 固定賃料                  |
|                 | C-32 | プロシード高田馬場     | 278.36                 | 278.36              | 17                     | 17                  | 15,240                     | 1,036               | 固定賃料                  |
|                 | C-33 | プロシード新高円寺     | 1,040.24               | 1,040.24            | 57                     | 57                  | 46,224                     | 6,147               | 固定賃料                  |
|                 | C-34 | プロシード高円寺南     | 337.05                 | 337.05              | 20                     | 20                  | 16,596                     | 1,169               | 固定賃料                  |
|                 | C-35 | プロシード蓮根       | 587.13                 | 587.13              | 29                     | 29                  | 18,684                     | 1,718               | 固定賃料                  |
|                 | C-36 | プロシード大井町      | 961.88                 | 961.88              | 59                     | 59                  | 50,340                     | 11,800              | 固定賃料                  |
|                 | C-37 | プロシード十条       | 1,206.90               | 1,206.90            | 30                     | 30                  | 32,724                     | 3,674               | 固定賃料                  |
|                 | C-38 | プロシード白楽       | 445.16                 | 445.16              | 27                     | 27                  | 17,292                     | 1,249               | 固定賃料                  |
|                 | C-39 | プロシード新丸子      | 759.00                 | 759.00              | 46                     | 46                  | 34,872                     | 8,852               | 固定賃料                  |
|                 | C-40 | プロシード本八幡      | 602.39                 | 602.39              | 25                     | 25                  | 22,344                     | 1,798               | パス・スルー                |
|                 | C-41 | プロシード西新井      | 20,137.85              | 19,975.14           | 294                    | 291                 | 564,263                    | 95,376              | パス・スルー                |
|                 | C-42 | プロシード調布       | 764.48                 | 764.48              | 26                     | 26                  | 32,412                     | 5,362               | パス・スルー                |
|                 | C-43 | プロシードT X 六町   | 518.31                 | 518.31              | 20                     | 20                  | 13,383                     | 859                 | パス・スルー                |
|                 | C-44 | プロシード中河原      | 3,061.94               | 3,007.11            | 54                     | 53                  | 76,596                     | 36,877              | パス・スルー                |
|                 | C-45 | プロシード大泉学園     | 483.43                 | 483.43              | 29                     | 29                  | 19,236                     | 877                 | パス・スルー                |
|                 | C-46 | プロシード千歳烏山     | 449.96                 | 449.96              | 28                     | 28                  | 20,304                     | 1,107               | パス・スルー                |
|                 | C-47 | プロシード三鷹       | 739.48                 | 739.48              | 47                     | 47                  | 32,256                     | 5,640               | パス・スルー                |
|                 | C-48 | プロシード柏エスタ     | 1,279.93               | 1,247.64            | 44                     | 43                  | 42,624                     | 3,250               | パス・スルー                |
|                 | C-49 | プロシード柏ノール     | 1,391.55               | 1,364.32            | 47                     | 46                  | 39,768                     | 1,403               | パス・スルー                |
|                 | C-50 | プロシード行徳駅前     | 659.68                 | 659.68              | 24                     | 24                  | 22,392                     | 1,744               | パス・スルー                |
|                 | C-51 | プロシード船橋本町     | 996.44                 | 971.69              | 40                     | 39                  | 36,768                     | 2,151               | パス・スルー                |
|                 | C-52 | プロシード西川口      | 1,630.24               | 1,426.46            | 104                    | 91                  | 52,116                     | 2,815               | パス・スルー                |

| 地域              | 物件番号        | 物件名                 | 総賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 総賃貸可能戸数<br>(戸)<br>(注3) | 賃貸戸数<br>(戸)<br>(注4) | 年間賃料<br>収入<br>(千円)<br>(注5) | 敷金等<br>(千円)<br>(注6) | マスター<br>リース種別<br>(注7) |
|-----------------|-------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| 首都圏<br>主要<br>都市 | C-53        | プロシード弘明寺            | 1,246.48               | 1,007.28            | 77                     | 62                  | 34,272                     | 1,622               | パス・スルー                |
|                 | C-54        | プロシード鶴ヶ峰            | 855.00                 | 718.20              | 50                     | 42                  | 23,304                     | 1,117               | パス・スルー                |
|                 | C-55        | プロシード相模大塚           | 741.24                 | 741.24              | 29                     | 29                  | 16,836                     | 1,241               | パス・スルー                |
|                 | C-56        | プロシード篠崎2            | 2,134.07               | 2,072.53            | 35                     | 33                  | 60,677                     | 11,243              | パス・スルー                |
|                 | C-57        | プロシード柏トロワ           | 1,149.95               | 1,037.95            | 38                     | 34                  | 37,470                     | 5,489               | パス・スルー                |
|                 | C-58        | プロシード篠崎タワー          | 5,117.49               | 4,974.15            | 88                     | 86                  | 161,592                    | 21,146              | パス・スルー                |
|                 | C-59        | プロシード東武練馬           | 779.84                 | 779.84              | 35                     | 35                  | 33,084                     | 2,486               | パス・スルー                |
|                 | C-60        | プロシード雪谷             | 600.62                 | 583.45              | 35                     | 34                  | 24,751                     | 2,099               | パス・スルー                |
|                 | C-61        | プロシード市川南            | 1,635.59               | 1,553.51            | 66                     | 63                  | 54,238                     | 4,403               | パス・スルー                |
|                 | C-62        | プロシード市川妙典           | 945.00                 | 903.00              | 45                     | 43                  | 34,128                     | 2,627               | パス・スルー                |
|                 | C-63        | プロシード藤沢鶴沼           | 2,005.76               | 1,946.11            | 25                     | 24                  | 59,088                     | 19,570              | パス・スルー                |
|                 | C-64        | プロシード日本橋堀留町         | 1,904.45               | 1,851.15            | 37                     | 36                  | 81,744                     | 9,092               | 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               | 2,784.15            | 73                     | 70                  | 81,060                     | 9,454               | パス・スルー                |
|                 | C-66        | プロシード行徳2            | 1,626.54               | 1,570.65            | 59                     | 57                  | 51,084                     | 5,116               | パス・スルー                |
|                 | C-67        | プロシード西葛西            | 2,993.52               | 2,939.15            | 63                     | 62                  | 68,640                     | 5,392               | パス・スルー                |
|                 | C-68        | プロシード葛西2            | 2,140.59               | 2,140.59            | 29                     | 29                  | 58,944                     | 6,004               | パス・スルー                |
|                 | C-69        | プロシード日本橋本町          | 2,553.89               | 2,467.74            | 84                     | 80                  | 113,940                    | 10,344              | パス・スルー                |
|                 | C-70        | プロシード西新宿            | 2,461.88               | 2,461.88            | 66                     | 66                  | 120,792                    | 11,644              | パス・スルー                |
|                 | C-71        | プロシード鶴の木            | 1,260.58               | 1,129.87            | 29                     | 26                  | 48,060                     | 5,091               | パス・スルー                |
|                 | C-72        | プロシード南行徳2           | 2,832.74               | 2,684.82            | 36                     | 34                  | 67,428                     | 8,351               | パス・スルー                |
|                 | C-73        | プロシードCO-Z 東館        | 6,873.33               | 6,752.99            | 112                    | 110                 | 137,126                    | 22,405              | パス・スルー                |
|                 | C-74        | プロシードCO-Z 西館        | 3,716.05               | 3,716.05            | 71                     | 71                  | 76,528                     | 9,470               | パス・スルー                |
|                 | C-75        | プロシード新横浜            | 5,457.56               | 5,359.25            | 226                    | 222                 | 230,700                    | 17,851              | パス・スルー                |
|                 | C-76        | ライフサポートレジデンス船堀駅前    | 1,408.71               | 1,408.71            | 2                      | 2                   | 23,548                     | 9,129               | パス・スルー                |
|                 | C-77        | プロシード錦糸町            | 2,302.92               | 2,272.74            | 64                     | 63                  | 100,668                    | 11,529              | パス・スルー                |
|                 | C-78        | プロシードK 2            | 4,099.04               | 3,912.49            | 59                     | 56                  | 81,672                     | 11,674              | パス・スルー                |
|                 | C-79        | プロシードK 3 アネックス      | 1,590.30               | 1,459.26            | 24                     | 22                  | 20,880                     | 2,155               | パス・スルー                |
|                 | C-80        | プロシードK 5            | 788.95                 | 687.44              | 17                     | 15                  | 16,788                     | 5,119               | パス・スルー                |
| C-81            | プロシード市川妙典II | 1,218.00            | 1,218.00               | 58                  | 58                     | 53,592              | 8,352                      | パス・スルー              |                       |
|                 |             | 小計                  | 136,915.43             | 133,031.10          | 3,572                  | 3,460               | 4,160,872                  | 546,313             | -                     |
| 指定<br>指定<br>都市  | G-8         | プロシード大閘通            | 1,101.56               | 1,078.51            | 44                     | 43                  | 32,363                     | 2,663               | パス・スルー                |
|                 | G-11        | プロシード穂波町            | 620.22                 | 473.26              | 10                     | 8                   | 11,700                     | 1,069               | パス・スルー                |
|                 | G-13        | プロシード新栄             | 1,958.44               | 1,784.49            | 77                     | 70                  | 57,204                     | 1,798               | パス・スルー                |
|                 | G-14        | プロシード千代田            | 922.40                 | 922.40              | 30                     | 30                  | 27,960                     | 1,762               | パス・スルー                |
|                 | G-15        | プロシード福岡高宮           | 1,312.29               | 1,180.26            | 46                     | 41                  | 30,811                     | 2,167               | パス・スルー                |
|                 | G-17        | プロシード金山             | 2,733.58               | 2,667.34            | 94                     | 92                  | 86,004                     | 6,049               | パス・スルー                |
|                 | G-18        | プロシード吹上             | 1,204.65               | 1,145.97            | 48                     | 46                  | 38,920                     | 2,069               | パス・スルー                |
|                 | G-19        | プロシード豊田             | 752.04                 | 752.04              | 27                     | 27                  | 21,429                     | 1,746               | パス・スルー                |
|                 | G-20        | プロシード北堀江            | 4,146.18               | 3,504.38            | 106                    | 90                  | 124,956                    | 7,281               | パス・スルー                |
|                 | G-21        | プロシード西天満            | 1,775.89               | 1,666.77            | 56                     | 53                  | 60,816                     | 1,755               | パス・スルー                |
|                 | G-22        | プロシード神戸元町           | 1,590.64               | 1,466.37            | 61                     | 56                  | 54,431                     | 1,730               | 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               | 4,007.14            | 72                     | 68                  | 124,919                    | 27,609              | パス・スルー                |
|                 | G-25        | プロシード新瑞橋            | 5,335.93               | 4,879.52            | 72                     | 65                  | 131,589                    | 29,551              | パス・スルー                |
|                 | G-26        | プロシード弁天町            | 4,134.70               | 4,013.18            | 126                    | 122                 | 124,107                    | 8,380               | パス・スルー                |
|                 | G-27        | プロシード長居公園通          | 2,170.80               | 1,903.24            | 81                     | 71                  | 54,664                     | 1,391               | パス・スルー                |
|                 | G-28        | プロシード西長堀            | 1,506.18               | 1,332.39            | 52                     | 46                  | 44,724                     | 562                 | パス・スルー                |
|                 | G-29        | プロシード京橋             | 3,274.56               | 2,946.92            | 120                    | 108                 | 97,848                     | 2,090               | パス・スルー                |
| G-30            | プロシード兵庫駅前通  | 3,086.99            | 2,886.35               | 117                 | 109                    | 98,604              | 11,272                     | パス・スルー              |                       |
| G-31            | プロシード瑞穂     | 1,126.40            | 1,016.34               | 40                  | 36                     | 31,116              | 1,513                      | パス・スルー              |                       |
| G-32            | プロシード大須     | 1,851.30            | 1,823.25               | 66                  | 65                     | 57,276              | 3,251                      | パス・スルー              |                       |
| G-33            | プロシード仙台小鶴新田 | 1,913.28            | 1,694.52               | 63                  | 56                     | 43,818              | 4,784                      | パス・スルー              |                       |
| G-34            | プロシード仙台上杉   | 3,409.93            | 3,115.93               | 108                 | 98                     | 101,844             | 8,995                      | パス・スルー              |                       |
| G-35            | プロシード金山3    | 1,799.52            | 1,691.43               | 60                  | 56                     | 52,164              | 3,947                      | パス・スルー              |                       |
|                 |             | 小計                  | 52,428.21              | 48,434.72           | 1,577                  | 1,457               | 1,521,272                  | 135,437             | -                     |

| 地域             | 物件番号 | 物件名         | 総賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 総賃貸可能戸数<br>(戸)<br>(注3) | 賃貸戸数<br>(戸)<br>(注4) | 年間賃料<br>収入<br>(千円)<br>(注5) | 敷金等<br>(千円)<br>(注6) | マスター<br>リース種別<br>(注7) |
|----------------|------|-------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| 地方<br>主要<br>都市 | R-2  | プロシード水戸     | 1,223.83               | 1,223.83            | 36                     | 36                  | 33,822                     | 3,165               | パス・スルー                |
|                | R-3  | プロシード水戸2    | 1,381.34               | 1,259.09            | 36                     | 33                  | 31,278                     | 2,679               | パス・スルー                |
|                | R-4  | プロシード筑波学園都市 | 2,659.71               | 2,265.29            | 34                     | 29                  | 48,924                     | 5,509               | パス・スルー                |
|                | 小計   |             |                        | 5,264.88            | 4,748.21               | 106                 | 98                         | 114,024             | 11,354                |
| ポートフォリオ 合計     |      |             | 194,608.52             | 186,214.03          | 5,255                  | 5,015               | 5,796,168                  | 693,105             | -                     |

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

(ロ) 稼働率の推移

第28期（2019年5月1日～2019年10月31日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

| 地域          | 物件番号 | 物件名       | 稼働率 (%)<br>(注) |             |             |             |             |              |
|-------------|------|-----------|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|             |      |           | 2019年<br>5月    | 2019年<br>6月 | 2019年<br>7月 | 2019年<br>8月 | 2019年<br>9月 | 2019年<br>10月 |
| 首都圏<br>主要都市 | C-1  | プロシード市川   | 98.2           | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 98.1        | 98.0         |
|             | C-2  | プロシード東陽町  | 100.0          | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-3  | プロシード葛西   | 98.3           | 98.3        | 98.3        | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-4  | プロシード三軒茶屋 | 100.0          | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-5  | プロシード瑞江   | 92.9           | 96.5        | 96.5        | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-6  | プロシード船橋宮本 | 100.0          | 100.0       | 100.0       | 97.5        | 95.0        | 92.6         |
|             | C-7  | プロシード南葛西  | 86.4           | 86.4        | 86.4        | 93.2        | 93.2        | 100.0        |
|             | C-9  | プロシード行徳   | 95.0           | 95.0        | 95.0        | 95.0        | 95.0        | 90.0         |
|             | C-10 | プロシード幕張本郷 | 91.1           | 88.2        | 85.2        | 85.2        | 85.2        | 85.2         |

| 地域          | 物件番号      | 物件名          | 稼働率（%）<br>（注） |             |             |             |             |              |
|-------------|-----------|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
|             |           |              | 2019年<br>5月   | 2019年<br>6月 | 2019年<br>7月 | 2019年<br>8月 | 2019年<br>9月 | 2019年<br>10月 |
| 首都圏<br>主要都市 | C-11      | プロシード南行徳     | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 96.9         |
|             | C-12      | プロシード幕張本郷2   | 100.0         | 100.0       | 95.5        | 86.4        | 86.4        | 86.4         |
|             | C-13      | プロシード東川口     | 96.8          | 96.8        | 93.5        | 90.3        | -           | -            |
|             | C-14      | プロシード船堀      | 95.8          | 91.7        | 95.8        | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-15      | プロシード竹ノ塚     | 93.3          | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-16      | プロシードせんげん台2  | 84.3          | 76.4        | 76.4        | 84.3        | 84.3        | 76.4         |
|             | C-17      | プロシード松濤      | 97.7          | 97.7        | 93.2        | 95.4        | 97.7        | 97.7         |
|             | C-18      | プロシード参宮橋     | 100.0         | 100.0       | 88.3        | 88.6        | 92.5        | 96.5         |
|             | C-19      | プロシード浦安      | 100.0         | 100.0       | 94.8        | 91.2        | 89.7        | 94.8         |
|             | C-20      | プロシード新小岩     | 100.0         | 100.0       | 95.7        | 95.7        | 95.7        | 95.1         |
|             | C-21      | プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ | 96.3          | 96.3        | 96.3        | 96.3        | 100.0       | 100.0        |
|             | C-22      | プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ | 95.8          | 87.5        | 87.5        | 87.5        | 91.7        | 95.8         |
|             | C-23      | プロシード都立大学    | 92.1          | 92.1        | 92.1        | 97.4        | 97.4        | 97.4         |
|             | C-24      | プロシード都立大学2   | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-25      | プロシード本所吾妻橋   | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-26      | プロシード目黒青葉台   | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-27      | プロシード杉並宮前    | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-28      | プロシード両国      | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-29      | プロシード三田      | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-30      | プロシード中野新橋    | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-31      | プロシード亀戸      | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-32      | プロシード高田馬場    | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-33      | プロシード新高円寺    | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-34      | プロシード高円寺南    | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-35      | プロシード蓮根      | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-36      | プロシード大井町     | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-37      | プロシード十条      | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-38      | プロシード白楽      | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-39      | プロシード新丸子     | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |
|             | C-40      | プロシード本八幡     | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 96.5        | 100.0        |
|             | C-41      | プロシード西新井     | 99.2          | 98.8        | 99.0        | 98.7        | 98.8        | 99.2         |
|             | C-42      | プロシード調布      | 100.0         | 96.1        | 96.6        | 93.1        | 100.0       | 100.0        |
|             | C-43      | プロシードTX六町    | 95.0          | 95.0        | 80.2        | 85.2        | 95.3        | 100.0        |
|             | C-44      | プロシード中河原     | 91.8          | 95.0        | 95.0        | 95.0        | 96.4        | 98.2         |
|             | C-45      | プロシード大泉学園    | 93.1          | 96.6        | 96.6        | 96.6        | 100.0       | 100.0        |
| C-46        | プロシード千歳烏山 | 100.0        | 96.4          | 96.4        | 96.4        | 100.0       | 100.0       |              |
| C-47        | プロシード三鷹   | 100.0        | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       |              |
| C-48        | プロシード柏エスト | 92.9         | 97.6          | 90.8        | 90.8        | 97.5        | 97.5        |              |
| C-49        | プロシード柏ノール | 100.0        | 100.0         | 100.0       | 94.0        | 98.0        | 98.0        |              |
| C-50        | プロシード行徳駅前 | 95.7         | 95.7          | 87.4        | 95.7        | 100.0       | 100.0       |              |
| C-51        | プロシード船橋本町 | 97.5         | 100.0         | 97.5        | 100.0       | 100.0       | 97.5        |              |
| C-52        | プロシード西川口  | 94.2         | 95.2          | 92.3        | 92.3        | 86.5        | 87.5        |              |
| C-53        | プロシード弘明寺  | 83.3         | 82.1          | 80.8        | 80.8        | 80.8        | 80.8        |              |
| C-54        | プロシード鶴ヶ峰  | 86.0         | 84.0          | 82.0        | 82.0        | 84.0        | 84.0        |              |
| C-55        | プロシード相模大塚 | 100.0        | 96.1          | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       |              |

| 地域          | 物件番号       | 物件名               | 稼働率（%）<br>（注） |             |             |             |             |              |       |
|-------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------|
|             |            |                   | 2019年<br>5月   | 2019年<br>6月 | 2019年<br>7月 | 2019年<br>8月 | 2019年<br>9月 | 2019年<br>10月 |       |
| 首都圏<br>主要都市 | C-56       | プロシード篠崎2          | 100.0         | 98.6        | 97.1        | 97.1        | 95.3        | 97.1         |       |
|             | C-57       | プロシード柏トロワ         | 92.7          | 95.1        | 95.1        | 95.1        | 95.1        | 90.3         |       |
|             | C-58       | プロシード篠崎タワー        | 100.0         | 100.0       | 99.2        | 96.4        | 97.4        | 97.2         |       |
|             | C-59       | プロシード東武練馬         | 95.0          | 97.3        | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |       |
|             | C-60       | プロシード雪谷           | 91.5          | 97.2        | 100.0       | 94.3        | 97.2        | 97.1         |       |
|             | C-61       | プロシード市川南          | 96.8          | 98.5        | 96.8        | 98.5        | 98.5        | 95.0         |       |
|             | C-62       | プロシード市川妙典         | 100.0         | 100.0       | 97.8        | 97.8        | 95.6        | 95.6         |       |
|             | C-63       | プロシード藤沢鶴沼         | 97.0          | 97.0        | 97.0        | 97.0        | 97.0        | 97.0         |       |
|             | C-64       | プロシード日本橋堀留町       | 92.4          | 97.2        | 98.4        | 98.4        | 97.2        | 97.2         |       |
|             | C-65       | プロシードTX流山セントラルパーク | 96.3          | 97.9        | 97.9        | 93.9        | 94.8        | 93.5         |       |
|             | C-66       | プロシード行徳2          | 98.4          | 96.6        | 94.9        | 94.9        | 96.6        | 96.6         |       |
|             | C-67       | プロシード西葛西          | 98.3          | 96.8        | 96.5        | 96.4        | 98.2        | 98.2         |       |
|             | C-68       | プロシード葛西2          | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |       |
|             | C-69       | プロシード日本橋本町        | 99.1          | 99.1        | 98.2        | 100.0       | 98.3        | 96.6         |       |
|             | C-70       | プロシード西新宿          | 97.0          | 97.0        | 98.0        | 100.0       | 100.0       | 100.0        |       |
|             | C-71       | プロシード鶴の木          | 96.8          | 100.0       | 96.4        | 92.8        | 92.8        | 89.6         |       |
|             | C-72       | プロシード南行徳2         | 92.1          | 92.0        | 91.9        | 94.6        | 100.0       | 94.8         |       |
|             | C-73       | プロシードCO-Z東館       | 97.4          | 97.4        | 99.1        | 98.1        | 99.1        | 98.2         |       |
|             | C-74       | プロシードCO-Z西館       | 95.5          | 97.0        | 100.0       | 97.0        | 100.0       | 100.0        |       |
|             | C-75       | プロシード新横浜          | 95.9          | 96.4        | 96.0        | 96.6        | 96.8        | 98.2         |       |
|             | C-76       | ライフサポートレジデンス船堀駅前  | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |       |
|             | C-77       | プロシード錦糸町          | 100.0         | 98.7        | 97.4        | 93.8        | 97.4        | 98.7         |       |
|             | C-78       | プロシードK2           | 96.9          | 98.3        | 98.3        | 98.3        | 96.9        | 95.4         |       |
|             | C-79       | プロシードK3アネックス      | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 95.9        | 91.8         |       |
|             | C-80       | プロシードK5           | 94.4          | 94.4        | 94.7        | 94.7        | 94.7        | 87.1         |       |
|             | C-81       | プロシード市川妙典II       | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |       |
|             | 小計         |                   |               | 97.3        | 97.5        | 97.1        | 96.8        | 97.4         | 97.2  |
|             | 政令<br>指定都市 | G-8               | プロシード太閤通      | 93.6        | 95.6        | 100.0       | 97.8        | 97.8         | 97.9  |
|             |            | G-11              | プロシード穂波町      | 64.3        | 69.7        | 69.7        | 69.7        | 69.7         | 76.3  |
|             |            | G-13              | プロシード新栄       | 91.1        | 95.0        | 93.4        | 92.4        | 93.6         | 91.1  |
|             |            | G-14              | プロシード千代田      | 93.2        | 96.5        | 96.5        | 96.5        | 96.5         | 100.0 |
| G-15        |            | プロシード福岡高宮         | 96.2          | 96.2        | 98.1        | 98.1        | 93.7        | 89.9         |       |
| G-17        |            | プロシード金山           | 92.0          | 95.3        | 96.5        | 97.7        | 100.0       | 97.6         |       |
| G-18        |            | プロシード吹上           | 100.0         | 95.6        | 95.6        | 93.2        | 93.2        | 95.1         |       |
| G-19        |            | プロシード豊田           | 100.0         | 96.8        | 96.8        | 96.8        | 100.0       | 100.0        |       |
| G-20        |            | プロシード北堀江          | 88.8          | 86.9        | 88.3        | 90.9        | 89.7        | 84.5         |       |
| G-21        |            | プロシード西天満          | 94.7          | 92.9        | 88.3        | 87.5        | 87.5        | 93.9         |       |
| G-22        |            | プロシード神戸元町         | 93.7          | 95.3        | 95.3        | 95.3        | 93.7        | 92.2         |       |
| G-23        |            | グループホームたのしい家 大正   | 100.0         | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0       | 100.0        |       |
| G-24        |            | プロシード金山2          | 98.7          | 96.2        | 95.9        | 93.6        | 94.1        | 95.0         |       |
| G-25        |            | プロシード新瑞橋          | 94.8          | 93.6        | 91.3        | 91.3        | 92.6        | 91.4         |       |

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

（注）本表には、2019年5月から2019年10月（（C-13）プロシード東川口については2019年8月）まで（（G-35）プロシード金山3については2019年10月のみ）の各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

2019年10月31日（第28期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

| テナント名              | 業種             | 年間賃料収入<br>（千円）<br>（注2） | 賃貸面積<br>（㎡）<br>（注3） | 面積比率<br>（%）<br>（注4） | 敷金等<br>（千円）<br>（注5） |
|--------------------|----------------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| スターツアメニティー株式会社（注1） | 不動産賃貸業・管理業・建設業 | 5,744,004              | 186,214.03          | 100.0               | 693,105             |

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

（注2）「年間賃料収入」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約等に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、マスターリース種別が「固定賃料」の物件の場合には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく月額賃料を年換算（12倍）した金額の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。

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

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

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

（注5）「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要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。）。