

2020年4月期 決算短信 (REIT)

2020年6月18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7月28日 分配金支払開始予定日 2020年7月17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：無

(百万円未満切捨て)

1. 2020年4月期の運用、資産の状況 (2019年11月1日～2020年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年4月期	3,665	18.4	1,874	37.4	1,685	46.0	1,683	46.1
2019年10月期	3,094	△1.6	1,364	△0.8	1,154	△2.1	1,152	△2.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年4月期	6,635	3.9	1.9	46.0
2019年10月期	4,541	2.7	1.3	37.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年4月期	5,059	1,283	-	-	76.2	3.0
2019年10月期	4,542	1,152	-	-	100.0	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) 2020年4月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額として400百万円を控除した金額を発行済投資口数で除して算出しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年4月期	90,295	43,467	48.1	171,282
2019年10月期	89,804	42,936	47.8	169,188

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年4月期	4,258	△3,473	△1,162	2,985
2019年10月期	2,010	△948	△1,575	3,363

2. 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) 及び2021年4月期の運用状況の予想 (2020年11月1日～2021年4月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年10月期	3,348	△8.7	1,587	△15.3	1,377	△18.3	1,375	△18.3	5,420	-
2021年4月期	3,155	△5.8	1,361	△14.2	1,151	△16.4	1,149	△16.4	4,530	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2020年10月期) 5,420円 (2021年4月期) 4,530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）

2020年4月期	253,777口	2019年10月期	253,777口
----------	----------	-----------	----------

② 期末自己投資口数

2020年4月期	-口	2019年10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、28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10月期及び2021年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は新型コロナウイルス感染拡大防止のため、決算説明会は開催いたしません。決算説明動画を本投資法人のホームページより配信いたします。また、決算説明資料についても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) 投資リスク	7
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
(1) 投資状況	27
(2) 投資資産	27
① 価格及び投資比率	27
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要	30
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況	45
④ 運用資産の資本的支出	57
⑤ 貸借借状況の概要	58

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90,295百万円、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、米中貿易摩擦の長期化、海外における経済の減速や政策の不確実性の高まり等の懸念材料を抱えたものの、企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の堅調な基調などを維持して来ました。一方で、2019年10月の消費増税の影響に加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大により、極めて厳しい状況が続くと見込まれます。ただし、住宅特化型の本投資法人においては、現時点で判明している賃料収入減少等の影響は極めて限定的であり、短期的には運営への影響の懸念は見込まれません。

このような環境下、本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、首都圏、大阪、名古屋、仙台、福岡等の大都市圏においては、安定的な需要が継続しており、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションにおいても、高い稼働率が維持されている状況です。

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

(ハ) 運用実績

当期は、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下等の将来の価格下落リスクを回避する見地から、（G-20）プロシード北堀江を2020年3月27日に譲渡（譲渡価格2,451百万円）し、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手を2020年3月31日に取得（取得価格3,047百万円）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87,811百万円、総賃貸可能面積は193,117.03㎡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株式会社と緊密な連携を取ることにより、賃料水準の改善や礼金收受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。また、継続的に空室を早期商品化へ転換を図ることにより、高稼働率の維持を指向して来ました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて目標ラインとする95.0%を超える稼働率で安定推移し、期中の平均稼働率は96.1%、期末（2020年4月末）の稼働率は95.9%となりました。

(ニ) 資金調達の概要

当期は、2019年11月25日に返済期限の到来した長期借入金2,500百万円の返済に充当するために、長期借入金1,500百万円（借入期間6年）の借入及び以下の第1回無担保投資法人債1,000百万円の発行を行いました。

た。なお、当該借入については、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化しました。

名称 : スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債
(特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価格 : 1,000百万円
利率 : 年0.470%
発行日 : 2019年11月18日
償還期限 : 2024年11月18日
担保及び保証 : 無担保・無保証

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は8,020百万円、長期借入金は36,626百万円、投資法人債は1,000百万円、期末有利子負債残高は45,646百万円、期末総資産有利子負債比率は50.6%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,665百万円、営業利益1,874百万円、経常利益1,685百万円、当期純利益1,683百万円を計上しました。

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ています。

なお、当期は「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」(租税特別措置法第66条の2)の適用により、2020年3月に譲渡したプロシード北堀江の譲渡益の一部(400百万円)を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、当期末処分利益から圧縮積立金に繰り入れた400百万円を控除した残金である1,283百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,059円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

今後の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う世界経済全体への影響により、国内外の景気後退が懸念されており、経済活動や不安定な金融市場の動向など引き続き注視していく必要があると考えられます。

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引き続き高いものがあり、取引価格は高値圏での推移が予想されます。また、賃貸住宅市場においても、テレワークの定着化等による市場への影響は読めないものの、東京圏を中心に引き続き高稼働と賃料単価の上昇傾向は継続するものと考えられます。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

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

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

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

2020年5月29日付にて以下の特定資産（信託受益権）を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先 (注1)	取得価格 (千円) (注2)
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	スタートデベロップメント株式会社	1,240,000
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	スタートデベロップメント株式会社	1,029,000
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	スタートデベロップメント株式会社	824,000
合 計				3,093,000

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

(注2)取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

B. 資産の譲渡

2020年5月29日付にて以下の特定資産（信託受益権）を譲渡しました。

物件番号	物件名	譲渡先	譲渡価格 (千円) (注1)	想定帳簿価格 (千円)	譲渡価格と想定 帳簿価格の差額 (千円)
G-28	プロシード西長堀	国内事業会社(注2)	1,050,000	974,219	75,780
G-29	プロシード京橋		2,300,000	2,105,275	194,724
合 計			3,350,000	3,079,494	270,505

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

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

C. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2020年5月22日に返済期限が到来したタームローン2F（借入金残高4,320百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン2Pの借入を行いました。

	タームローン2P
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	4,320百万円
借入日	2020年5月22日
元本返済期日	2026年5月22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	2020年5月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）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2P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 4,320百万円

金利等 固定支払金利 0.920%

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 2020年5月22日

終了日 2026年5月22日

支払日 2020年5月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）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2Pに係る金利は実質的に0.920%で固定されます。

(ハ) 運用状況の見通し

2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2020年10月期及び2021年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	2020年10月期 (自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日)	2021年4月期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)
営業収益	3,348百万円	3,155百万円
営業利益	1,587百万円	1,361百万円
経常利益	1,377百万円	1,151百万円
当期純利益	1,375百万円	1,149百万円
1口当たり分配金	5,420円	4,530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10月期及び2021年4月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2020年10月期:2020年 5月1日～2020年10月31日 (184日) 2021年 4月期:2020年11月1日～2021年 4月30日 (181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が第29期末（2020年4月30日）に保有している取得済資産（以下「取得済資産」といいます。）に、2020年5月29日付プロシード門前仲町、プロシード舞浜及びプロシード水戸3の取得（以下「本件取得」といいます。）及び同日付プロシード西長堀及びプロシード京橋の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を反映して、本日現在保有している107物件の資産を前提として2021年4月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 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。 本件譲渡による不動産等売却益は、2020年10月期に238百万円を想定しています。 上記の他、現時点で判明している新型コロナウイルス感染拡大による賃料減少等の影響はほぼ受けていない現状を踏まえ、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して、本件取得による資産については、前所有者より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基に費用の変動要素を反映して、それぞれ算出しています。 管理業務費は2020年10月期に202百万円、2021年4月期に202百万円を見込んでいます。 修繕費については、当該営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、2020年10月期に84百万円、2021年4月期に92百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2020年10月期に178百万円、2021年4月期に178百万円を見込んでいます。なお、本件取得による資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等に関して、このうち固定資産税及び都市計画税については一般に不動産等の売買にあたり前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。 減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2020年10月期に644百万円、2021年4月期に646百万円を見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2020年10月期に422百万円、2021年4月期に432百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2020年10月期に165百万円、2021年4月期に165百万円を見込んでいます。 融資関連費用として2020年10月期に41百万円、2021年4月期に41百万円を見込んでいます。 投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2020年10月期に1百万円、2021年4月期に1百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の借入金残高44,646百万円のうち、2021年4月期中に返済期限が到来する借入金3,700百万円について、全額を借換えることを前提としており、2021年4月期末まで借入金残高44,646百万円は増減ありません。 本日現在の投資法人債残高1,000百万円について、2021年4月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 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、2021年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、最近の有価証券報告書（2020年1月29日提出）における「投資リスク」のうち、「①本投資口の性格に関するリスク /ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク」及び「③不動産に関するリスク /ハ. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」については、本日現在、以下のとおりに変更し、また、「⑥その他 /ハ. 新型コロナウイルス感染症の拡大に関するリスク」を追加します。変更箇所は下線で示しています。

① 本投資口の性格に関するリスク

ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金融商品取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れない保証はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権（以下「投資対象不動産等」といいます。）を主な投資対象としていますが、投資対象不動産等の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受けやすいといえます。さらに、投資対象不動産等の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で投資対象不動産等を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。その他、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券に係る市場の将来的な規模並びに同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本投資口が金融商品取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

特に、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大の影響により、経済活動が停滞し、不動産投資信託証券の市場価格も悪影響を受けています。新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号、その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づき、2020年4月7日には東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪府、兵庫県及び福岡県を対象に、新型インフルエンザ等緊急事態宣言が発出され、同年4月16日にはその対象が全都道府県に変更され、当該緊急事態宣言及びこれに伴う措置や要請等により、更なる経済活動の抑制が生じています。本書の日付現在、緊急事態宣言は解除されているものの、今後、新型コロナウイルス感染症の感染が拡大し、また、その影響が長期間にわたる場合には、更なる経済活動の抑制が生じ、金融商品市場や本投資口の市場価格に大きな悪影響が及ぶ可能性があります。

③ 不動産に関するリスク

ハ. 災害等による建物の毀損、滅失、劣化及び感染症の発生等のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風、ひょう、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、液状化、竜巻、暴風雨及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値に影響を受ける可能性があります。また、不動産の所在地又はその周辺地域における新型インフルエンザ等の発生等により、不動産の正常な運営に支障をきたし、その価値に影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、地震保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（前記「2 投資方針（1）投資方針 ⑦ 保険付保方針」をご参照下さい。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

⑥ その他

ハ. 新型コロナウイルス感染症の拡大に関するリスク

新型コロナウイルスの感染が世界中に拡大しており、また、それに伴う政府や地方公共団体による施策により、国内外の経済活動に停滞が生じています。今後、当該感染症の感染が拡大し長期化する場合には、一部商業テナントで賃貸しているテナントの信用力悪化や賃料減額請求の可能性のほか、退去に伴う空室リスクが発生する可能性があります。また、賃貸住宅についても、入居者の経済的理由からの退去に伴う空室リスクが発生する可能性があります。

また、本資産運用会社は役職員の感染防止の目的で、テレワークを活用した業務形態に移行していますが、業務の中にはこれに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行の終息時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,350,833	1,079,720
信託現金及び信託預金	2,012,701	1,905,599
営業未収入金	26,364	32,501
前払費用	92,283	86,311
その他	2,462	2,295
流動資産合計	3,484,645	3,106,428
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,623,256	44,899,168
減価償却累計額	△8,722,662	△9,128,351
信託建物（純額）	35,900,594	35,770,816
信託構築物	1,233,580	1,250,939
減価償却累計額	△688,351	△722,413
信託構築物（純額）	545,228	528,525
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△4,064	△4,369
信託機械及び装置（純額）	1,312	1,007
信託工具、器具及び備品	378,412	401,987
減価償却累計額	△215,918	△232,407
信託工具、器具及び備品（純額）	162,494	169,579
信託土地	48,978,128	49,999,491
信託建設仮勘定	-	1,903
有形固定資産合計	85,587,757	86,471,323
無形固定資産		
ソフトウェア	1,584	990
無形固定資産合計	1,584	990
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	170,326	145,848
繰延税金資産	79	80
その他	14,295	14,932
投資その他の資産合計	730,576	706,735
固定資産合計	86,319,918	87,179,049
繰延資産		
投資法人債発行費	-	10,143
繰延資産合計	-	10,143
資産合計	89,804,563	90,295,621

(単位：千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	6,820,000	8,020,000
営業未払金	183,992	83,142
未払金	202,979	226,220
未払費用	906	2,974
未払法人税等	1,932	1,956
未払消費税等	4,665	37,056
前受金	2,112	2,484
その他	770	9,555
流動負債合計	7,217,358	8,383,390
固定負債		
投資法人債	-	1,000,000
長期借入金	38,826,000	36,626,000
信託預り敷金及び保証金	693,105	685,827
資産除去債務	131,848	132,935
固定負債合計	39,650,953	38,444,763
負債合計	46,868,312	46,828,153
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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,152,707	1,683,923
剰余金合計	1,251,707	1,782,923
投資主資本合計	42,936,251	43,467,467
純資産合計	※2 42,936,251	※2 43,467,467
負債純資産合計	89,804,563	90,295,621

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,089,056	※1 3,116,596
不動産等売却益	※2 5,882	※2 549,257
営業収益合計	3,094,939	3,665,853
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,321,692	※1 1,362,896
資産運用報酬	263,286	276,731
資産保管手数料	8,468	8,455
一般事務委託手数料	27,117	26,605
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	108,559	115,108
営業費用合計	1,730,322	1,790,997
営業利益	1,364,616	1,874,856
営業外収益		
受取利息	18	17
受取保険金	3,783	12,815
未払分配金戻入	649	806
その他	16	-
営業外収益合計	4,467	13,639
営業外費用		
支払利息	164,602	156,820
投資法人債利息	-	2,111
投資法人債発行費償却	-	1,127
投資口交付費償却	4,243	-
融資関連費用	45,135	42,156
その他	540	450
営業外費用合計	214,521	202,666
経常利益	1,154,562	1,685,829
税引前当期純利益	1,154,562	1,685,829
法人税、住民税及び事業税	1,934	1,959
法人税等調整額	1	△1
法人税等合計	1,936	1,958
当期純利益	1,152,626	1,683,871
前期繰越利益	80	52
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,152,707	1,683,923

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期未処分 利益又は 当期未処理 損失(△)	剰余金合計
圧縮積立金				任意積立金 合計			
当期首残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,152,707	1,251,707
当期変動額							
剰余金の配当						△1,152,655	△1,152,655
当期純利益						1,683,871	1,683,871
当期変動額合計	-	-	-	-	-	531,215	531,215
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,683,923	1,782,923

(単位:千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本 合計	
当期首残高	42,936,251	42,936,251
当期変動額		
剰余金の配当	△1,152,655	△1,152,655
当期純利益	1,683,871	1,683,871
当期変動額合計	531,215	531,215
当期末残高	43,467,467	43,467,467

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,152,707,292円	1,683,923,202円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,152,655,134円 (4,542円)	1,283,857,843円 (5,059円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	400,000,000円
IV 次期繰越利益	52,158円	65,359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1,152,655,134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>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で、実際に繰り入れた400,000,000円を控除した残額である1,283,857,843円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,154,562	1,685,829
減価償却費	620,100	629,689
投資法人債発行費償却	-	1,127
投資口交付費償却	4,243	-
受取利息	△18	△17
支払利息	164,602	158,932
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,370	△6,136
前払費用の増減額(△は増加)	△1,386	5,971
未払消費税等の増減額(△は減少)	△8,767	32,390
営業未払金の増減額(△は減少)	28,095	△40,902
未払金の増減額(△は減少)	743	22,698
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,297	24,478
信託有形固定資産の売却による減少額	190,933	1,893,390
その他	2,436	9,604
小計	2,180,213	4,417,055
利息の受取額	18	17
利息の支払額	△168,022	△156,864
法人税等の支払額	△1,951	△1,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,010,257	4,258,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△943,033	△3,465,999
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	43,217	54,063
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,968	△61,341
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	△948,420	△3,473,913
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,049,000	1,500,000
長期借入金の返済による支出	△3,449,000	△2,500,000
投資法人債の発行による収入	-	1,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△11,270
分配金の支払額	△1,175,697	△1,151,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,575,697	△1,162,576
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△513,860	△378,215
現金及び現金同等物の期首残高	3,877,396	3,363,535
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,363,535	※ 2,985,319

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2019年10月31日)	当 期 (2020年4月30日)
総消却口数	3,000口	3,000口
消却総額	545,913千円	545,913千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2019年10月31日)	当 期 (2020年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当 期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,686,527	2,702,981
共益費	182,780	184,708
駐車場収入	84,552	86,881
付帯収入	1,868	1,757
その他賃貸事業収入	133,328	140,266
不動産賃貸事業収益合計	3,089,056	3,116,596
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	195,441	197,926
修繕費	84,148	100,990
公租公課	179,388	187,937
信託報酬	34,624	34,210
水道光熱費	54,907	54,704
損害保険料	7,723	8,004
減価償却費	619,506	629,095
その他賃貸事業費用	145,950	150,026
不動産賃貸事業費用合計	1,321,692	1,362,896
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,767,364	1,753,699

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（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

当期(自2019年11月1日 至2020年4月30日)

プロシード北堀江

不動産等売却収入	2,457,467
不動産等売却原価	1,893,390
その他売却費用	14,820
不動産等売却益	549,257

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自2019年5月1日 至2019年10月31日)	当期 (自2019年11月1日 至2020年4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	253,777口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位:千円)

	前期 (自2019年5月1日 至2019年10月31日)	当期 (自2019年11月1日 至2020年4月30日)
現金及び預金	1,350,833	1,079,720
信託現金及び信託預金	2,012,701	1,905,599
現金及び現金同等物	3,363,535	2,985,319

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
1年内	88,193	88,193
1年超	3,307,314	3,263,218
合計	3,395,507	3,351,411

(注)上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

（単位：千円）

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

2020年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注3）	1,079,720	1,079,720	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,905,599	1,905,599	-
(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）	8,020,000	8,011,687	△ 8,312
(5) 投資法人債（注5）	1,000,000	998,087	△ 1,912
(6) 長期借入金（注4）	36,626,000	36,649,668	23,668
(7) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	693,105	685,827

※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10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

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

金銭債権の決算日（2020年4月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,079,720	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,905,599	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	84	-	-	535,790

（注4）借入金及び投資法人債の決算日（2019年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

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

借入金及び投資法人債の決算日（2020年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,020,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	-
長期借入金	-	8,640,000	9,963,500	6,873,500	6,600,000	4,549,000

（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10月31日）

該当事項はありません。

当期（2020年4月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの
前期(2019年10月31日)

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

(単位:千円)

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

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期(2020年4月30日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,949,000	8,249,000	(注)	-

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(4)1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金の時価に含めて記載しています。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	79	80
資産除去債務	42,521	42,898
繰延税金資産小計	42,600	42,978
評価性引当額	△ 42,521	△ 42,898
繰延税金資産合計	79	80
繰延税金資産の純額	79	80

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

(単位:%)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
法定実効税率	31.51	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.46	△ 23.96
評価性引当額の増減	0.02	0.02
圧縮積立金繰入額	-	△ 7.46
その他	0.10	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.12

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前 期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当 期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
期首残高	130,769	131,848
時の経過による調整額	1,078	1,087
期末残高	131,848	132,935

(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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(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	スタートアメンティ株式会社	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	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	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	スタートデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	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	スタート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)のうちスタート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)のうちスタート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。

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	83,456	営業未払金	78,718
							修繕工事費	226,634		
							保守点検費	114,459		
							広告宣伝費	62,718		
							更新手数料	21,221		
賃料収入等(注2)	336,641	信託預り敷金及び保証金(注2)	81,344							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	308,196	未払金	179,908
							機関運営事務報酬の支払	400	未払金	440
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	3,047,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(283,972千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,289,525千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(52,669千円)を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(56,901千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(628,925千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(24,443千円)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16,758千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬14,706千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 2019年5月1日 至 2019年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年11月1日 至 2020年4月30日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	85,431,006	85,587,757
期中増減額（注2）	156,750	883,566
期末残高	85,587,757	86,471,323
期末時価（注3）	97,776,000	98,423,000

（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、（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。

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手の取得（3,276,966千円）及び資本的支出（137,548千円）によるものであり、主な減少理由は、（G-20）プロシード北堀江の譲渡（1,893,390千円）及び減価償却費（629,095千円）によるものです。

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
1口当たり純資産額	169,188円	171,282円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,541円	6,635円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
当期純利益（千円）	1,152,626	1,683,871
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）	1,152,626	1,683,871
期中平均投資口数（口）	253,777	253,777

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注2) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第28期 (2019年10月31日現在)		第29期 (2020年4月30日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	59,929,738	66.7	62,811,863	69.6
		政令指定都市	24,221,956	27.0	22,239,473	24.6
		地方主要都市	1,436,063	1.6	1,418,084	1.6
小計			85,587,757	95.3	86,469,420	95.8
預金・その他の資産(注3)			4,216,806	4.7	3,826,200	4.2
資産総額計			89,804,563	100.0	90,295,621	100.0

	第28期 (2019年10月31日現在)		第29期 (2020年4月30日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注4)	46,868,312	52.2	46,828,153	51.9
純資産総額(注4)	42,936,251	47.8	43,467,467	48.1

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

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

(注3) 「預金・その他の資産」は、第29期(2020年4月30日現在)において、計上している信託建設仮勘定(1,903千円)を含んでいます。

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額及びその比率を、「金額」については千円未満を切捨てて、「総資産に対する比率」については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

2020年4月30日(第29期末)現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.2	1,003,867	1,370,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.7	575,463	875,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	600,211	811,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	618,412	600,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	623,103	761,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	447,710	571,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	326,191	305,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	339,200	340,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	273,975	319,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	295,159	330,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	226,844	247,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	237,004	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	173,612	249,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	93,118	109,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	879,092	966,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	481,334	485,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	464,219	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	499,630	553,000

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	0.4	395,156	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.4	351,456	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	0.9	766,163	798,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	710,683	822,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	296,791	455,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	451,087	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	429,737	484,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	429,162	574,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.8	1,416,242	1,660,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7	673,394	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	344,872	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	251,832	269,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.8	781,725	894,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	308,446	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	315,368	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	981,240	950,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	558,249	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	259,351	185,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.7	664,820	605,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.3	269,617	336,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.9	3,201,450	6,900,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	402,444	573,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	177,120	178,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.3	1,219,662	1,330,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	289,755	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	328,406	333,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	527,240	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.8	673,654	719,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	622,464	622,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	274,522	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	494,206	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.0	958,262	839,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	566,396	598,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	363,923	378,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	231,652	223,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.0	800,531	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.6	473,226	669,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8	1,383,461	2,240,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	409,283	573,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	362,476	393,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	700,929	947,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	527,598	634,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.8	765,619	900,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7	1,512,623	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	929,608	1,180,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.9	831,482	902,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.0	957,686	998,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9	845,276	916,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.8	2,598,306	2,560,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.9	2,646,159	2,670,000
	C-71	プロシード鶉の木	917,000	1.0	934,580	974,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.2	1,099,668	1,140,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	2.1	1,939,211	2,000,000
	C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	1.1	1,045,464	1,050,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.9	4,451,781	4,430,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	259,911	421,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.4	2,247,790	2,170,000
	C-78	プロシードK2	1,170,000	1.3	1,241,348	1,280,000
	C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	306,766	313,000
	C-80	プロシードK5	269,000	0.3	289,990	276,000
	C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.9	841,083	828,000
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.5	3,265,277	3,160,000
		小計	63,987,000	72.9	62,811,863	71,968,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	337,897	480,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	225,500	243,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.9	638,485	961,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.4	250,144	384,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.5	428,159	511,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2	944,286	1,370,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	461,289	650,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	204,053	293,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.0	871,557	1,180,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9	779,710	995,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	157,877	185,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.3	2,037,414	2,290,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.4	2,148,474	2,240,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5	2,244,653	2,300,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.2	1,107,110	1,080,000
	G-28	プロシード西長堀	942,000	1.1	974,616	934,000
	G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.3	2,106,094	2,040,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9	1,724,815	1,750,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6	562,166	550,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.9	843,544	886,000
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.8	735,309	776,000	
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8	1,611,017	1,690,000	
G-35	プロシード金山3	770,000	0.9	845,293	826,000	
		小計	22,247,800	25.3	22,239,473	24,614,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	304,153	486,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5	344,105	530,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	769,825	825,000
		小計	1,576,200	1.8	1,418,084	1,841,000
		ポートフォリオ 合計	87,811,000	100.0	86,469,420	98,423,000

(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、2020年4月30日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額の合計額)をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2020年4月30日(第29期末)現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057(注3)	3,573.96	RC/7F	1997年4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	1991年6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	1991年6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	1993年3月12日	16(7)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	1989年9月24日	22(10)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	1991年10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	1994年3月10日	15(7)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	1991年4月3日	12(3)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	2005年11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	2005年7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	1992年6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	1991年3月15日	27(9)
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	1997年2月12日	27(32)
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	1997年2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	2006年3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	2003年3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年1月26日	29(1)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	2006年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	1992年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	1994年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	1991年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	1990年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	1989年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	1991年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	1992年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	1989年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	1991年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	1988年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	2004年 1月9日	25(1)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	2007年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	2007年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	1991年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	1989年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	1991年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	1988年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	1988年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	2007年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	2007年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	2007年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	2006年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	1989年 2月10日	104(1)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	2009年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 (一部専有 部分は 共有持分)	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F ・B2F	2008年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	2007年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	1991年 10月7日	35(0)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	1997年 2月10日	66(17)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	2003年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注11)	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 (注12)	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注13)	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 (注13)	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F ・B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	1997年 3月10日	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 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市 港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) (注14)
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	所有権	所有権	544.16	2,770.59	SRC/9F	2005年 7月1日	64(11)
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年 2月10日	59(20)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年 3月2日	24(25)
C-80	プロシードK5	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年 2月13日	17(0)
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC/5F	2003年 3月15日	58(1)
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市 中区	所有権	所有権	944.24	3,606.42	RC/7F	2015年 7月2日	76(23)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市 中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード徳波町	愛知県名古屋市 千種区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市 昭和区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市 北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市 中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市 大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) (注15)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市 瑞穂区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市 港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市 住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年 5月28日	81(24)
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市 西区	所有権	所有権	267.73	1,893.87	RC/14F	2008年 2月15日	52(5)
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市 都島区	所有権	所有権	1,152.52	3,682.60	RC/13F	2008年 1月16日	120(30)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市 兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市 瑞穂区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市 宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市 青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年 8月9日	60(15)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
合計					91,331.49	221,117.87	-	-	5,225 (1,377)

- (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、2020年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は25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2020年4月30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、JLL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、2020年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、JLL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。

2020年4月30日(第29期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額(千円)(注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格(千円)(注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
C-1	プロシード市川	株式会社中央不動産鑑定所	1,370,000	947,000	1,380,000	5.0	1,360,000	4.8	5.2
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央不動産鑑定所	875,000	488,000	889,000	4.6	869,000	4.4	4.8
C-3	プロシード葛西	株式会社中央不動産鑑定所	811,000	483,000	817,000	4.5	809,000	4.3	4.7
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	600,000	575,000	604,000	4.3	598,000	4.1	4.5
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	761,000	683,000	762,000	4.7	760,000	4.5	4.9
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央不動産鑑定所	571,000	361,000	571,000	5.4	571,000	5.2	5.6
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	305,000	339,000	306,000	5.2	304,000	5.0	5.4
C-9	プロシード行徳	株式会社中央不動産鑑定所	340,000	281,000	343,000	5.2	339,000	5.0	5.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央不動産鑑定所	319,000	223,000	321,000	5.5	318,000	5.3	5.7
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	330,000	240,000	331,000	5.1	330,000	4.9	5.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社アセットリサーチ	247,000	291,000	246,000	5.9	247,000	5.6	6.0
C-14	プロシード船堀	株式会社アセットリサーチ	247,000	209,000	251,000	4.9	246,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価研究所	249,000	260,000	248,000	5.0	249,000	4.8	5.1
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社中央不動産鑑定所	109,000	111,000	109,000	6.2	109,000	6.0	6.4
C-17	プロシード松溝	株式会社中央不動産鑑定所	966,000	548,000	972,000	4.3	964,000	4.1	4.5
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央不動産鑑定所	485,000	447,000	489,000	4.4	483,000	4.2	4.6
C-19	プロシード浦安	株式会社アセットリサーチ	456,000	538,000	454,000	6.0	456,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	553,000	477,000	553,000	5.2	553,000	4.9	5.3
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	386,000	653,000	391,000	6.1	385,000	5.8	6.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	348,000	611,000	352,000	6.1	347,000	5.8	6.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	798,000	470,000	806,000	4.2	794,000	4.0	4.4
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	822,000	625,000	828,000	4.4	819,000	4.2	4.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	455,000	246,000	461,000	4.4	453,000	4.2	4.6
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	466,000	353,000	467,000	4.2	466,000	3.9	4.3
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	484,000	424,000	487,000	4.4	482,000	4.2	4.5
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	574,000	309,000	582,000	4.4	571,000	4.2	4.6
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,660,000	1,120,000	1,680,000	4.1	1,650,000	3.9	4.2
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	700,000	481,000	706,000	4.5	698,000	4.2	4.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	346,000	265,000	346,000	5.0	346,000	4.7	5.1
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	269,000	142,000	250,000	4.7	269,000	4.5	4.9
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	894,000	489,000	769,000	4.5	889,000	4.2	4.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	251,000	158,000	252,000	4.7	251,000	4.4	4.8
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	267,000	207,000	269,000	5.0	267,000	4.7	5.1
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	950,000	793,000	960,000	4.7	949,000	4.4	4.8
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	558,000	346,000	563,000	5.0	558,000	4.7	5.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	185,000	187,000	186,000	5.5	185,000	5.2	5.6
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	605,000	388,000	585,000	4.9	603,000	4.6	5.0
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	336,000	224,000	339,000	4.7	335,000	4.5	4.9
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,900,000	6,070,000	7,090,000 (注4)	4.6 (注4)	6,820,000	4.4	4.8
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	573,000	466,000	579,000	4.4	571,000	4.2	4.6
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	178,000	155,000	178,000	5.0	178,000	4.8	5.1
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,330,000	1,040,000	1,340,000	4.8	1,330,000	4.6	4.9
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	282,000	238,000	281,000	4.9	282,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	333,000	236,000	334,000	4.5	332,000	4.3	4.6
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	409,000	565,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	719,000	309,000	731,000	4.5	707,000	4.3	4.7
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	622,000	269,000	632,000	4.5	612,000	4.3	4.7
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	372,000	352,000	375,000	4.6	372,000	4.3	4.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	598,000	284,000	602,000	4.8	598,000	4.5	4.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	839,000	438,000	842,000	5.0	838,000	4.8	5.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	598,000	470,000	597,000	5.0	598,000	4.8	5.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	378,000	284,000	375,000	5.2	379,000	5.0	5.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	223,000	222,000	223,000	5.3	223,000	5.1	5.4
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,140,000	907,000	1,140,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	JLL森井鑑定 株式会社	669,000	303,000	679,000	4.5	658,000	4.3	4.7
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	1,310,000	2,270,000	4.5	2,230,000	4.3	4.9
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	573,000	375,000	575,000	4.4	572,000	4.2	4.5
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	393,000	342,000	396,000	4.7	392,000	4.5	4.8
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	947,000	905,000	952,000	4.6	945,000	4.4	4.7
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	634,000	394,000	638,000	4.5	632,000	4.3	4.6
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	900,000	625,000	899,000	5.0	900,000	4.8	5.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,730,000	1,210,000	1,760,000	3.9	1,710,000	3.7	4.1
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	990,000	1,210,000	5.2	1,160,000	5.0	5.5
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	902,000	580,000	912,000	4.9	897,000	4.7	5.1
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	998,000	1,607,000	1,020,000	4.9	988,000	4.7	5.1
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	916,000	806,000	924,000	4.3	913,000	4.1	4.5
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,560,000	1,620,000	2,620,000	4.0	2,530,000	3.8	4.2
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,670,000	1,670,000	2,760,000	4.0	2,630,000	3.8	4.2
C-71	プロシード鶉の木	株式会社 中央不動産鑑定所	974,000	797,000	982,000	4.4	971,000	4.2	4.6

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,140,000	1,450,000	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 中央不動産鑑定所	2,000,000	1,470,000	1,990,000	5.1	2,000,000	4.9	5.3
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,050,000	803,000	1,040,000	5.1	1,050,000	4.9	5.3
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,430,000	2,570,000	4,520,000	4.5	4,390,000	4.3	4.7
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社 中央不動産鑑定所	421,000	541,000	428,000	4.5	418,000	4.4	4.7
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,170,000	1,170,000	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 株式会社	1,280,000	968,000	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 株式会社	313,000	274,000	318,000	4.8	308,000	4.6	5.0
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	276,000	163,000	280,000	4.6	271,000	4.4	4.8
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	828,000	428,000	822,000	4.5	830,000	4.3	4.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	株式会社 中央不動産鑑定所	3,160,000	2,310,000	3,260,000	3.8	3,110,000	3.5	4.0
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	480,000	368,000	481,000	5.0	480,000	4.8	5.2
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	243,000	238,000	244,000	4.8	243,000	4.6	5.0
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	961,000	715,000	960,000	4.9	961,000	4.7	5.1
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	384,000	329,000	387,000	4.9	383,000	4.7	5.1
G-15	プロシード福岡高宮	JLL森井鑑定 株式会社	511,000	268,000	516,000	4.9	506,000	4.6	5.1
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,370,000	802,000	1,370,000	4.7	1,370,000	4.5	4.9
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	650,000	529,000	654,000	4.7	648,000	4.5	4.9
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	293,000	295,000	292,000	5.3	293,000	5.1	5.5
G-21	プロシード西天満	JLL森井鑑定 株式会社	1,180,000	613,000	1,200,000	4.2	1,160,000	4.0	4.4
G-22	プロシード神戸元町	JLL森井鑑定 株式会社	995,000	610,000	1,010,000	4.5	979,000	4.3	4.7
G-23	グループホーム たのしい家 大正	JLL森井鑑定 株式会社	185,000	117,000	187,000	5.8	183,000 (注5)	5.6	6.0
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,290,000	2,200,000	2,370,000	4.6	2,260,000	4.4	4.8
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	1,700,000	2,250,000	4.7	2,230,000	4.5	4.9
G-26	プロシード弁天町	JLL森井鑑定 株式会社	2,300,000	867,000	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 株式会社	1,080,000	544,000	1,100,000	4.5	1,060,000	4.3	4.7

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-28	プロシード西長堀	JLL森井鑑定 株式会社	934,000	496,000	951,000	4.2	917,000	4.0	4.4
G-29	プロシード京橋	JLL森井鑑定 株式会社	2,040,000	807,000	2,080,000	4.3	1,990,000	4.1	4.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	JLL森井鑑定 株式会社	1,750,000	696,000	1,770,000	4.5	1,720,000	4.3	4.7
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	550,000	377,000	560,000	4.9	545,000	4.7	5.1
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	886,000	782,000	884,000	4.7	887,000	4.5	4.9
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	776,000	519,000	786,000	5.1	771,000	4.9	5.3
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,690,000	1,450,000	1,680,000	5.0	1,690,000	4.8	5.2
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	826,000	877,000	825,000	4.8	826,000	4.6	5.0
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	486,000	315,000	485,000	5.2	487,000	5.0	5.3
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	530,000	377,000	532,000	5.2	529,000	5.0	5.3
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	825,000	763,000	831,000	5.2	823,000	5.0	5.4
合計			98,423,000	71,476,000	99,479,000	-	97,699,000	-	-

(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 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	28,491	5.9
C-2	プロシード東陽町	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	23,010	8.6
C-3	プロシード葛西	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	23,640	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	21,025	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	17,915	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	8,811	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	7,864	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	22,110	4.8
C-14	プロシード船堀	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	4,747	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月	-	-	14,313	3.3
C-17	プロシード松溝	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	11,500	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	11,171	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	18,976	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,362	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	8,782	6.9

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-23	プロシード都立大学	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,215	8.3
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2019年4月	-	-	8,590	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,232	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,263	6.9
C-29	プロシード三田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	52,630	8.7
C-30	プロシード中野新橋	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	24,165	10.4
C-31	プロシード亀戸	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	10.0
C-34	プロシード高円寺南	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	8,488	11.7
C-35	プロシード蓮根	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,895	6.8
C-36	プロシード大井町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	22,338	7.2
C-38	プロシード白楽	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,497	11.7
C-40	プロシード本八幡	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,997	4.4
C-41	プロシード西新井(注7)	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	99,552	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	10,990	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,626	6.6
C-44	プロシード中河原(注8)	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	12,980	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,987	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	16,367	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2017年4月	-	-	15,933	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2017年4月	-	-	14,858	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,592	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2017年4月	-	-	10,196	5.7

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	37,785	5.5
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,226	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,800	12.9
C-56	プロシード篠崎2	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注9)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	52,259	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	7,122	7.7
C-60	プロシード雪谷	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	14,074	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	30,662	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,480	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	28,995	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,967	7.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	25,234	2.9
C-66	プロシード行徳2	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,987	6.5
C-67	プロシード西葛西(注8)	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	26,643	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	-	-	59,104	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	21,872	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	23,400	4.5
C-71	プロシード鶴の木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	5,119	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月31日	-	-	21,140	6.4
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	81,874	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	-	-	10,183	6.6
C-77	プロシード錦糸町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年9月	-	-	43,851	6.1
C-78	プロシードK2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-79	プロシードK3アネックス	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	22,879	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	12,527	6.3
C-81	プロシード市川妙典II	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年7月	-	-	38,531	6.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2020年3月	-	-	28,121	15.0
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	11,660	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,280	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	31,251	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	18,388	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	14,555	6.7
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	16,032	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	2,955	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年10月	-	-	20,596	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年10月	-	-	22,875	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	37,589	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-28	プロシード西長堀	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	12,988	8.1
G-29	プロシード京橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	25,309	13.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	8,186	6.2
G-32	プロシード大須	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	5,186	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	31,228	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年11月	-	-	11,421	4.8
G-35	プロシード金山3	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年9月	-	-	10,153	6.4

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
R-2	プロシード水戸	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,740	4.0
R-3	プロシード水戸2	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	23,870	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年10月	-	-	15,239	3.8
(ポートフォリオ PML)							3.1

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

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

(注3) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して1年以内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会社の調査による2020年4月時点の数値です。

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

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

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

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

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11月1日（第29期中に取得した（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手については取得日の2020年3月31日）以降、2020年4月30日（第29期中に譲渡した（G-20）プロシード北堀江については譲渡日前日の2020年3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11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	43,356	23,003	28,714	20,031	26,355
賃貸料収入	40,724	22,949	23,657	18,650	25,494
その他収入	2,631	54	5,056	1,381	861
(B) 賃貸事業費用	9,369	1,947	8,600	4,375	5,433
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,550	85	1,245	744	960
公租公課	2,701	1,324	1,402	940	2,004
水道光熱費	466	-	331	441	515
修繕費	1,185	9	1,707	508	230
定期保守代金	1,381	139	1,216	1,014	965
保険料	91	46	50	38	68
仲介手数料及び広告費	998	-	1,287	350	-
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	658	6	1,021	2	351
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,986	21,055	20,114	15,656	20,922
(D) 減価償却費	7,913	4,727	5,509	3,623	4,594
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,073	16,328	14,604	12,033	16,327
(F) 資本的支出	3,986	-	600	325	321
(G) NCF = (C) - (F)	29,999	21,055	19,513	15,330	20,600

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-6	C-7	C-9	C-10	C-11
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷	プロシード 南行徳
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	21,181	13,465	12,940	11,014	12,234
賃貸料収入	20,170	12,524	11,916	10,283	11,462
その他収入	1,010	941	1,023	730	772
(B) 賃貸事業費用	5,227	3,956	3,522	4,102	3,309
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	761	471	465	385	432
公租公課	1,194	1,128	798	676	768
水道光熱費	708	282	112	419	181
修繕費	1,015	341	737	1,333	662
定期保守代金	804	799	300	264	366
保険料	47	83	29	27	27
仲介手数料及び広告費	245	104	278	457	325
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	112	409	463	202	209
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,953	9,509	9,418	6,912	8,925
(D) 減価償却費	4,338	2,748	2,166	1,629	1,793
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,614	6,761	7,251	5,283	7,132
(F) 資本的支出	-	-	1,051	200	214
(G) NCF = (C) - (F)	15,953	9,509	8,366	6,711	8,710

(単位：千円)

物件番号	C-12	C-14	C-15	C-16	C-17
物件名	プロシード 幕張本郷2	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	9,432	9,427	8,244	4,695	28,132
賃貸料収入	9,004	8,245	8,069	4,686	26,613
その他収入	428	1,181	175	9	1,518
(B) 賃貸事業費用	2,725	2,649	2,805	1,465	5,622
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	345	306	308	184	1,013
公租公課	695	404	570	260	1,097
水道光熱費	142	737	135	46	376
修繕費	372	243	950	25	443
定期保守代金	285	273	211	184	1,149
保険料	47	17	32	23	27
仲介手数料及び広告費	385	161	172	398	994
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	113	169	89	6	184
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,707	6,777	5,438	3,229	22,509
(D) 減価償却費	1,826	1,158	1,398	1,111	3,673
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,880	5,619	4,040	2,118	18,836
(F) 資本的支出	440	-	1,652	-	663
(G) NCF = (C) - (F)	6,267	6,777	3,786	3,229	21,846

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-21	C-22
物件名	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,262	18,480	19,489	15,635	13,482
賃貸料収入	13,689	17,993	18,863	15,214	13,078
その他収入	1,573	486	626	421	404
(B) 賃貸事業費用	3,426	4,736	6,753	3,264	3,053
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	534	693	728	577	501
公租公課	690	1,182	1,207	1,409	1,292
水道光熱費	180	332	310	210	109
修繕費	205	1,118	2,607	199	223
定期保守代金	908	700	982	362	335
保険料	15	44	43	39	35
仲介手数料及び広告費	468	147	351	-	86
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	87	180	185	129	134
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,835	13,743	12,736	12,371	10,429
(D) 減価償却費	1,320	3,521	3,320	2,975	2,387
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,515	10,222	9,416	9,395	8,041
(F) 資本的支出	100	665	5,461	398	1,097
(G) NCF=(C)-(F)	11,735	13,078	7,274	11,972	9,331

(単位：千円)

物件番号	C-23	C-24	C-25	C-26	C-27
物件名	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	22,861	21,519	11,322	12,264	13,804
賃貸料収入	21,883	21,456	11,322	12,192	13,788
その他収入	977	63	-	72	16
(B) 賃貸事業費用	4,484	1,438	955	1,211	1,102
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	812	-	-	-	-
公租公課	900	1,070	597	482	730
水道光熱費	191	-	-	-	-
修繕費	300	-	-	179	4
定期保守代金	1,234	-	-	158	-
保険料	25	30	20	52	29
仲介手数料及び広告費	440	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	243	2	2	2	2
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,376	20,081	10,366	11,053	12,702
(D) 減価償却費	2,853	3,749	2,555	2,035	2,698
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,523	16,331	7,810	9,017	10,003
(F) 資本的支出	-	205	-	308	-
(G) NCF=(C)-(F)	18,376	19,875	10,366	10,744	12,702

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-28	C-29	C-30	C-31	C-32
物件名	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	14,790	40,937	20,027	10,962	7,620
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956	10,962	7,620
その他収入	60	0	71	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,190	4,647	1,500	1,311	629
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	822	1,938	835	699	242
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	4	-	156	244	27
定期保守代金	-	-	97	-	-
保険料	24	31	71	26	19
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	334	334	334
その他賃貸事業費用	2	2,342	6	6	6
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	13,599	36,289	18,526	9,650	6,990
(D) 減価償却費	2,918	6,163	3,111	2,008	1,228
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,681	30,126	15,415	7,642	5,761
(F) 資本的支出	100	-	300	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	13,499	36,289	18,226	9,650	6,990

(単位：千円)

物件番号	C-33	C-34	C-35	C-36	C-37
物件名	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根	プロシード 大井町	プロシード 十条
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	24,162	8,298	9,342	25,174	16,444
賃貸料収入	23,112	8,298	9,342	25,170	16,362
その他収入	1,050	-	-	4	82
(B) 賃貸事業費用	1,475	658	842	1,898	1,358
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	792	287	483	1,366	876
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	160	3	-	78	73
定期保守代金	90	-	-	-	-
保険料	92	27	19	112	35
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	39
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,687	7,639	8,499	23,276	15,086
(D) 減価償却費	3,638	896	2,167	5,364	2,681
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	19,048	6,743	6,332	17,912	12,405
(F) 資本的支出	132	-	101	132	174
(G) NCF=(C)-(F)	22,555	7,639	8,397	23,144	14,911

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-38	C-39	C-40	C-41	C-42
物件名	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡	プロシード 西新井	プロシード 調布
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	8,962	17,474	11,829	305,189	17,067
賃貸料収入	8,646	17,436	10,932	291,653	15,717
その他収入	316	38	896	13,535	1,350
(B) 賃貸事業費用	906	1,296	3,191	102,127	4,158
賃借料	-	-	-	35,754	-
物件管理委託費	-	-	406	10,966	576
公租公課	528	765	611	15,716	889
水道光熱費	-	-	125	9,250	171
修繕費	-	120	500	11,059	586
定期保守代金	-	-	689	16,205	787
保険料	37	70	35	653	32
仲介手数料及び広告費	-	-	268	1,742	652
信託報酬	334	334	335	336	336
その他賃貸事業費用	6	6	219	443	124
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,056	16,178	8,638	203,061	12,909
(D) 減価償却費	1,371	2,115	4,253	93,942	3,638
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,684	14,063	4,384	109,118	9,271
(F) 資本的支出	-	306	430	1,393	100
(G) NCF = (C) - (F)	8,056	15,871	8,208	201,667	12,809

(単位：千円)

物件番号	C-43	C-44	C-45	C-46	C-47
物件名	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	6,854	41,812	10,449	10,653	16,172
賃貸料収入	6,593	40,497	9,531	9,882	16,128
その他収入	261	1,315	917	771	44
(B) 賃貸事業費用	1,984	7,853	2,642	2,461	1,922
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	188	1,174	267	286	483
公租公課	383	2,250	395	324	858
水道光熱費	164	497	169	169	-
修繕費	504	1,637	476	298	144
定期保守代金	270	1,276	539	609	62
保険料	15	168	41	36	31
仲介手数料及び広告費	51	297	112	174	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	70	216	305	224	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,870	33,959	7,806	8,192	14,249
(D) 減価償却費	915	6,320	1,069	1,092	2,540
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,954	27,638	6,736	7,099	11,709
(F) 資本的支出	100	1,349	207	552	811
(G) NCF = (C) - (F)	4,770	32,610	7,598	7,640	13,438

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-48	C-49	C-50	C-51	C-52
物件名	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	22,256	20,209	11,946	19,730	30,743
賃貸料収入	21,702	19,123	11,430	18,453	27,207
その他収入	553	1,086	515	1,277	3,536
(B) 賃貸事業費用	4,760	5,738	2,559	4,413	9,676
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	599	517	429	514	747
公租公課	1,209	1,370	599	1,002	1,591
水道光熱費	394	429	148	165	2,129
修繕費	647	897	278	815	773
定期保守代金	1,147	1,196	509	836	2,069
保険料	41	42	32	31	66
仲介手数料及び広告費	154	586	75	381	1,563
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	231	361	149	330	398
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,495	14,471	9,387	15,317	21,067
(D) 減価償却費	4,686	5,042	3,446	3,637	5,278
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,809	9,429	5,941	11,679	15,788
(F) 資本的支出	322	-	110	567	103
(G) NCF = (C) - (F)	17,172	14,471	9,277	14,749	20,964

(単位：千円)

物件番号	C-53	C-54	C-55	C-56	C-57
物件名	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	20,100	12,118	8,917	34,909	20,521
賃貸料収入	17,699	11,486	8,255	32,386	19,682
その他収入	2,400	632	661	2,523	838
(B) 賃貸事業費用	6,346	4,620	2,920	7,977	5,414
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	502	315	234	916	734
公租公課	1,015	743	537	2,008	1,123
水道光熱費	2,041	294	237	1,523	213
修繕費	538	1,163	601	509	1,225
定期保守代金	971	848	623	-	1,105
保険料	119	35	76	32	38
仲介手数料及び広告費	568	667	-	376	373
信託報酬	336	336	336	337	337
その他賃貸事業費用	252	215	272	2,274	264
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,754	7,498	5,997	26,932	15,106
(D) 減価償却費	4,736	2,370	1,554	8,993	5,609
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,018	5,127	4,442	17,938	9,496
(F) 資本的支出	-	100	286	2,627	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,754	7,398	5,711	24,305	15,106

スタートプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-58	C-59	C-60	C-61	C-62
物件名	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典
運用期間 (自)	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日
(至)	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	90,949	18,253	13,969	31,212	18,841
賃貸料収入	84,327	16,571	12,344	29,483	17,127
その他収入	6,621	1,681	1,625	1,728	1,714
(B) 賃貸事業費用	30,623	4,107	4,029	7,529	3,796
賃借料	5,913	-	-	-	-
物件管理委託費	2,335	453	351	812	496
公租公課	5,631	824	674	1,506	837
水道光熱費	846	273	1,092	1,318	130
修繕費	2,324	599	325	1,342	380
定期保守代金	-	1,143	684	996	577
保険料	176	27	60	61	33
仲介手数料及び広告費	947	214	296	789	598
信託報酬	315	275	315	315	315
その他賃貸事業費用	12,134	296	229	387	427
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	60,325	14,145	9,940	23,682	15,044
(D) 減価償却費	24,890	2,812	1,970	3,203	3,330
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,435	11,332	7,969	20,478	11,714
(F) 資本的支出	898	538	534	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	59,427	13,607	9,405	23,682	15,044

(単位：千円)

物件番号	C-63	C-64	C-65	C-66	C-67
物件名	プロシード 藤沢鶴沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード T X 流山セントラルパーク	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西
運用期間 (自)	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日
(至)	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	33,937	43,125	41,950	27,567	39,007
賃貸料収入	31,170	41,561	40,883	26,260	36,988
その他収入	2,766	1,564	1,066	1,307	2,018
(B) 賃貸事業費用	9,025	6,511	10,687	6,433	9,833
賃借料	-	-	2,429	-	-
物件管理委託費	1,209	1,167	1,157	736	1,047
公租公課	2,297	1,949	2,105	1,822	2,975
水道光熱費	2,037	540	255	527	457
修繕費	487	1,020	945	1,137	2,103
定期保守代金	2,100	771	340	972	1,726
保険料	176	54	83	49	164
仲介手数料及び広告費	197	186	744	619	385
信託報酬	315	350	275	315	275
その他賃貸事業費用	203	471	2,350	254	699
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,912	36,614	31,262	21,133	29,174
(D) 減価償却費	6,945	4,559	18,531	5,198	4,077
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,966	32,055	12,730	15,934	25,096
(F) 資本的支出	-	1,181	-	200	6,089
(G) NCF = (C) - (F)	24,912	35,432	31,262	20,933	23,084

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-68	C-69	C-70	C-71	C-72
物件名	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿	プロシード 鶉の木	プロシード 南行徳2
運用期間	(自) 2019年11月1日 (至) 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日
(A) 賃貸事業収入	31,426	62,820	62,993	28,614	38,002
賃貸料収入	29,592	59,505	58,868	25,969	36,157
その他収入	1,834	3,314	4,125	2,644	1,844
(B) 賃貸事業費用	7,044	11,615	11,003	4,450	7,058
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	836	1,654	1,707	752	1,033
公租公課	2,154	2,872	3,189	984	2,552
水道光熱費	315	624	479	159	384
修繕費	1,186	2,742	962	189	449
定期保守代金	1,440	1,701	1,749	667	1,349
保険料	77	90	96	92	105
仲介手数料及び広告費	186	451	1,386	740	577
信託報酬	275	375	375	275	275
その他賃貸事業費用	573	1,101	1,057	588	331
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,382	51,204	51,989	24,163	30,943
(D) 減価償却費	5,636	5,895	6,295	6,041	10,225
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,746	45,309	45,694	18,122	20,718
(F) 資本的支出	366	431	1,335	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	24,016	50,773	50,654	24,163	30,943

(単位：千円)

物件番号	C-73	C-74	C-75	C-76	C-77
物件名	プロシード CO-Z東館	プロシード CO-Z西館	プロシード 新横浜	ライフサポートレ ジデンス船堀駅前	プロシード錦糸町
運用期間	(自) 2019年11月1日 (至) 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日	2019年11月1日 2020年4月30日
(A) 賃貸事業収入	76,872	42,746	123,798	11,774	53,687
賃貸料収入	72,709	41,413	120,601	11,774	51,658
その他収入	4,163	1,333	3,196	-	2,029
(B) 賃貸事業費用	16,029	7,132	21,228	2,037	9,178
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,017	1,148	3,317	117	1,440
公租公課	4,422	2,403	6,109	1,576	2,868
水道光熱費	2,481	680	770	-	724
修繕費	2,045	882	1,811	-	822
定期保守代金	3,231	1,057	5,527	-	1,821
保険料	232	124	222	66	98
仲介手数料及び広告費	442	177	1,834	-	401
信託報酬	275	275	325	275	315
その他賃貸事業費用	881	382	1,309	2	686
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	60,843	35,614	102,569	9,736	44,508
(D) 減価償却費	14,048	7,099	20,208	3,008	6,512
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	46,795	28,515	82,360	6,728	37,996
(F) 資本的支出	2,155	677	232	-	4,069
(G) NCF=(C)-(F)	58,688	34,937	102,337	9,736	40,439

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-78	C-79	C-80	C-81	C-82
物件名	プロシードK 2	プロシード K 3 アネックス	プロシードK 5	プロシード 市川妙典Ⅱ	ザ・パークハビオ 横浜山手
運用期間 (自)	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2020年 3月31日
(至)	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	43,738	11,359	8,738	26,835	12,794
賃貸料収入	42,392	10,788	8,648	26,796	11,295
その他収入	1,346	570	89	39	1,498
(B) 賃貸事業費用	8,643	5,159	2,515	3,031	3,053
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,159	306	232	751	10
公租公課	3,297	1,160	727	1,075	1,372
水道光熱費	511	244	204	134	1
修繕費	484	1,897	44	8	14
定期保守代金	1,880	576	850	618	293
保険料	148	47	25	40	89
仲介手数料及び広告費	363	454	69	-	613
信託報酬	275	275	275	375	-
その他賃貸事業費用	525	197	86	27	660
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,094	6,200	6,223	23,803	9,740
(D) 減価償却費	4,711	1,346	855	1,956	2,494
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,383	4,853	5,367	21,846	7,245
(F) 資本的支出	3,196	4,420	304	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	31,898	1,779	5,918	23,803	9,740

(単位：千円)

物件番号	G-8	G-11	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 太閤通	プロシード 穂波町	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
運用期間 (自)	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日
(至)	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,571	7,171	32,668	14,102	17,729
賃貸料収入	15,885	6,898	30,524	13,855	17,054
その他収入	686	272	2,143	246	675
(B) 賃貸事業費用	6,874	2,491	8,156	4,118	7,958
賃借料	66	-	108	360	-
物件管理委託費	592	270	1,197	509	648
公租公課	1,102	601	2,135	992	1,223
水道光熱費	226	83	527	229	160
修繕費	2,623	221	788	496	3,838
定期保守代金	1,069	240	1,605	966	936
保険料	71	30	76	34	39
仲介手数料及び広告費	782	705	1,380	164	659
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	2	2	29	115
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,697	4,679	24,511	9,983	9,771
(D) 減価償却費	5,289	2,540	9,013	3,685	5,115
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,407	2,138	15,498	6,297	4,656
(F) 資本的支出	33,427	961	-	-	34,797
(G) NCF = (C) - (F)	△ 23,730	3,718	24,511	9,983	△ 25,025

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位:千円)

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-20	G-21
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江	プロシード 西天満
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 3月26日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	45,646	19,877	11,774	53,063	32,652
賃貸料収入	43,323	19,281	10,270	51,084	31,042
その他収入	2,322	596	1,504	1,979	1,609
(B) 賃貸事業費用	12,099	5,294	3,580	23,319	7,309
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,222	527	285	1,444	889
公租公課	2,780	1,431	761	10,614	1,824
水道光熱費	890	434	222	2,189	666
修繕費	2,731	912	784	3,752	707
定期保守代金	2,106	900	524	2,641	1,110
保険料	90	47	28	474	98
仲介手数料及び広告費	1,373	723	654	1,831	1,667
信託報酬	315	315	315	252	275
その他賃貸事業費用	18	2	4	117	71
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	33,546	14,583	8,193	29,743	25,342
(D) 減価償却費	10,242	5,771	2,611	10,412	5,541
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,304	8,811	5,582	19,331	19,801
(F) 資本的支出	-	100	-	1,644	247
(G) NCF=(C)-(F)	33,546	14,483	8,193	28,099	25,094

(単位:千円)

物件番号	G-22	G-23	G-24	G-25	G-26
物件名	プロシード 神戸元町	グループホーム たのしい家 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町
運用期間	(自) 2019年11月 1日 (至) 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日	2019年11月 1日 2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	28,690	6,000	66,349	68,126	65,723
賃貸料収入	26,904	6,000	64,436	66,578	63,202
その他収入	1,786	-	1,912	1,548	2,521
(B) 賃貸事業費用	8,081	845	17,662	17,301	11,260
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	772	120	1,841	1,806	1,777
公租公課	1,803	387	4,514	4,488	4,172
水道光熱費	557	-	880	1,527	631
修繕費	2,080	-	2,992	2,671	1,018
定期保守代金	1,364	-	3,764	3,956	1,572
保険料	51	60	163	169	117
仲介手数料及び広告費	1,175	-	3,076	2,307	1,639
信託報酬	275	275	350	350	325
その他賃貸事業費用	2	2	79	26	6
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	20,609	5,154	48,686	50,824	54,462
(D) 減価償却費	5,246	1,624	17,502	15,796	6,568
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,363	3,530	31,183	35,027	47,894
(F) 資本的支出	104	-	-	-	660
(G) NCF=(C)-(F)	20,505	5,154	48,686	50,824	53,802

スターツプロシード投資法人(8979)2020年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	G-27	G-28	G-29	G-30	G-31
物件名	プロシード 長居公園通	プロシード 西長堀	プロシード 京橋	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂
運用期間 (自)	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日
(至)	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	30,297	24,795	52,122	50,782	16,886
賃貸料収入	28,434	24,177	49,815	49,943	16,771
その他収入	1,862	618	2,306	838	115
(B) 賃貸事業費用	8,976	5,785	11,259	15,315	4,534
賃借料	-	-	-	-	420
物件管理委託費	798	665	1,419	1,378	464
公租公課	2,144	1,679	3,175	3,119	1,271
水道光熱費	1,051	360	588	1,015	362
修繕費	1,516	661	2,081	3,719	222
定期保守代金	1,546	840	1,872	2,236	793
保険料	124	43	156	105	40
仲介手数料及び広告費	1,463	1,203	1,636	3,421	683
信託報酬	325	325	325	315	275
その他賃貸事業費用	6	6	6	3	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,321	19,009	40,862	35,467	12,352
(D) 減価償却費	4,125	2,382	4,910	6,123	3,922
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,195	16,627	35,951	29,343	8,430
(F) 資本的支出	418	121	126	627	594
(G) NCF = (C) - (F)	20,903	18,888	40,736	34,840	11,758

(単位：千円)

物件番号	G-32	G-33	G-34	G-35
物件名	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉	プロシード 金山3
運用期間 (自)	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日
(至)	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	29,711	24,673	55,965	27,894
賃貸料収入	28,621	23,545	53,886	26,620
その他収入	1,089	1,127	2,078	1,274
(B) 賃貸事業費用	6,472	5,926	11,421	7,423
賃借料	-	-	757	-
物件管理委託費	781	671	1,536	743
公租公課	2,422	1,371	3,676	1,128
水道光熱費	258	649	478	264
修繕費	726	916	619	1,269
定期保守代金	1,030	1,009	1,559	1,309
保険料	63	63	105	39
仲介手数料及び広告費	912	752	2,409	2,393
信託報酬	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	218	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,238	18,747	44,544	20,471
(D) 減価償却費	9,655	5,825	16,827	9,678
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,582	12,922	27,717	10,792
(F) 資本的支出	-	200	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,238	18,547	44,544	20,471

(単位:千円)

物件番号	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市
運用期間 (自)	2019年11月 1日	2019年11月 1日	2019年11月 1日
(至)	2020年 4月30日	2020年 4月30日	2020年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,902	17,808	25,557
賃貸料収入	16,019	15,749	24,881
その他収入	883	2,058	675
(B) 賃貸事業費用	3,805	4,163	6,576
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	606	581	688
公租公課	875	996	2,050
水道光熱費	168	193	528
修繕費	231	473	589
定期保守代金	1,197	751	1,506
保険料	42	42	80
仲介手数料及び広告費	123	614	609
信託報酬	336	337	350
その他賃貸事業費用	221	172	175
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,097	13,644	18,980
(D) 減価償却費	4,831	5,343	8,223
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,266	8,301	10,756
(F) 資本的支出	-	-	419
(G) NCF = (C) - (F)	13,097	13,644	18,560

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以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード西新宿 (東京都新宿区)	外装リフレッシュ工事	自 2020年 8月 至 2020年10月	66,000	-	-
プロシード仙台小鶴新田 (宮城県仙台市宮城野区)	外装リフレッシュ工事	自 2020年 8月 至 2020年10月	44,000	-	-
プロシード都立大学2 (東京都目黒区)	外装リフレッシュ工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	33,000	-	-
プロシード行徳2 (千葉県市川市)	0502号室室内改修工事	自 2020年 5月 至 2020年 7月	8,800	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自 2020年 9月 至 2020年10月	6,480	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第29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137,548千円であり、当期費用に区分された修繕費100,990千円と合わせて238,539千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額(千円) (注)
プロシード福岡高宮 (福岡県福岡市南区)	外壁改修工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	33,756
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	28,466
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	屋上防水工事	自 2019年 7月 至 2019年12月	4,860
その他			70,464
合 計			137,548

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:千円)

営業期間	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日
当期首積立金残高	350,000	400,000	450,000	500,000	550,000
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	400,000	450,000	500,000	550,000	600,000

(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

2020年4月30日(第29期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,165.30	50	48	78,526	8,095	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,239	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	36,648	5,137	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	49,686	7,581	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,569.70	33	31	40,213	16,596	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	985.52	16	15	22,872	1,864	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,612	2,821	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	905.70	34	32	22,428	771	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	812.90	26	25	22,254	3,018	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,004.40	22	20	18,612	1,258	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,232	1,551	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,804	1,885	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,876	787	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	849.62	40	38	50,388	4,090	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	28,200	2,114	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,713.06	21	20	34,044	3,961	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,551.27	27	26	37,485	3,811	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,738.88	27	26	28,724	2,778	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,471.36	24	22	24,588	2,720	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	43,572	3,247	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	3,184	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	2,084	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,169	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,278	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	3,608	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,760	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,103	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	1,225	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	3,676	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,246	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	2,852	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	22,428	1,802	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,456.97	294	284	551,471	94,877	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	738.15	26	25	31,632	5,376	パス・スルー
	C-43	プロシードT X 六町	518.31	492.34	20	19	12,687	807	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,931.89	54	51	74,688	36,595	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,376	847	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	433.89	28	27	19,680	1,000	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	1,239.93	44	43	42,288	3,333	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,327.19	47	45	38,964	1,535	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,428	1,747	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	37,896	1,930	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,551.74	104	99	57,072	3,005	パス・スルー

地域	物件 番号	物件名	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,056.16	77	65	35,652	1,544	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	769.50	50	45	24,972	911	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	664.35	29	25	14,724	1,095	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	62,945	11,264	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	40,434	5,644	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	4,978.75	88	85	161,520	20,419	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	759.29	35	34	32,256	2,494	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	583.45	35	34	24,972	2,049	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,587.62	66	64	55,558	4,413	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	924.00	45	44	35,196	2,835	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,820.00	25	22	55,620	19,706	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,904.45	37	37	84,180	9,120	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	2,886.91	73	71	83,604	9,662	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,571.60	59	57	51,144	4,706	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,906.44	63	61	68,412	5,345	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,022.36	29	27	55,332	6,008	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,489.04	84	82	116,052	10,354	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,392.67	66	64	117,780	12,211	パス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,260.58	29	29	53,892	5,470	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,680.05	36	34	67,608	8,170	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z 東館	6,873.33	6,601.97	112	108	134,414	22,144	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z 西館	3,716.05	3,466.73	71	66	71,448	9,219	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,310.27	226	220	229,176	18,360	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	2,180.60	64	60	96,840	11,546	パス・スルー
	C-78	プロシードK 2	4,099.04	4,027.86	59	58	84,300	11,789	パス・スルー
	C-79	プロシードK 3 アネックス	1,590.30	1,590.30	24	24	22,992	2,053	パス・スルー
	C-80	プロシードK 5	788.95	729.08	17	16	17,736	2,698	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	
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,603.25	76	74	127,464	12,339	パス・スルー	
		小計	139,570.12	135,177.33	3,648	3,537	4,286,296	549,708	-
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,077.28	44	43	32,687	2,663	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,372	1,211	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,882.09	77	74	60,468	1,736	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	832.70	30	27	25,092	1,834	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	34,639	2,001	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,521.50	94	86	81,132	5,761	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,102.38	48	44	37,336	1,768	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	654.52	27	23	18,867	1,668	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,775.89	56	56	65,040	1,823	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,416.75	61	54	52,571	1,659	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	4,053.82	72	69	127,007	27,999	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,983.72	72	67	134,169	29,674	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,109.61	126	125	127,758	8,174	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	1,851.10	81	69	53,061	996	パス・スルー
	G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,477.37	52	51	49,632	873	パス・スルー
	G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,862.48	120	105	94,752	1,475	パス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,710.79	117	102	93,216	9,898	パス・スルー
G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,126.40	40	40	34,632	1,513	パス・スルー	
G-32	プロシード大須	1,851.30	1,767.15	66	63	55,752	2,784	パス・スルー	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,809.44	63	59	46,632	4,489	パス・スルー	
G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,232.87	108	103	105,924	9,342	パス・スルー	
G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,661.69	60	56	51,876	4,028	パス・スルー	
		小計	48,282.03	45,324.78	1,471	1,373	1,409,619	125,372	-

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
地方 主要 都市	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,096.63	36	32	30,402	3,014	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,336.34	36	35	33,270	2,376	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,333.91	34	30	50,292	5,356	パス・スルー
	小計			5,264.88	4,766.88	106	97	113,964	10,746
ポートフォリオ 合計			193,117.03	185,268.99	5,225	5,007	5,809,879	685,827	-

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

(ロ) 稼働率の推移

第29期（2019年11月1日～2020年4月30日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2019年 11月	2019年 12月	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	96.0	92.3	90.4	98.2	100.0	95.3
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	96.5	91.3	86.1	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	89.9	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	92.6	92.6	95.0	93.1	93.1	93.1
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.3
	C-9	プロシード行徳	90.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	85.2	88.1	88.1	88.1	91.1	94.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2019年 11月	2019年 12月	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月
首都圏 主要都市	C-11	プロシード南行徳	96.9	93.8	96.9	96.9	100.0	96.9
	C-12	プロシード幕張本郷2	90.9	86.4	86.4	86.4	81.8	90.9
	C-14	プロシード船堀	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	92.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	95.5	100.0	97.7	93.2	100.0	95.4
	C-18	プロシード参宮橋	96.4	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	95.9
	C-20	プロシード新小岩	97.3	94.6	97.3	95.2	95.2	95.2
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	95.8	95.8	100.0	95.8	95.8	91.7
	C-23	プロシード都立大学	100.0	100.0	100.0	97.4	97.4	100.0
	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	96.5	92.4	100.0	95.9	96.5	100.0
	C-41	プロシード西新井	99.1	99.1	98.5	98.5	98.0	96.6
	C-42	プロシード調布	96.3	93.0	100.0	89.4	96.7	96.6
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	95.0	95.0	90.3	95.0
	C-44	プロシード中河原	98.2	98.2	100.0	100.0	98.6	95.8
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	100.0
	C-46	プロシード千歳烏山	96.4	96.4	96.4	96.4	100.0	96.4
C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
C-48	プロシード柏エスト	97.5	97.5	97.5	100.0	96.9	96.9	
C-49	プロシード柏ノール	91.0	93.3	91.2	93.6	95.9	95.4	
C-50	プロシード行徳駅前	100.0	100.0	100.0	96.0	100.0	100.0	
C-51	プロシード船橋本町	97.5	97.5	97.5	100.0	95.0	100.0	
C-52	プロシード西川口	89.4	92.3	92.3	91.3	96.1	95.2	
C-53	プロシード弘明寺	83.3	83.3	87.3	87.3	87.3	84.7	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	78.0	80.0	86.0	90.0	92.0	90.0	
C-55	プロシード相模大塚	97.2	97.2	94.7	94.7	89.6	89.6	

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)						
			2019年 11月	2019年 12月	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月	
首都圏 主要都市	C-56	プロシード篠崎2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-57	プロシード柏トロワ	90.3	90.3	92.7	95.1	100.0	97.6	
	C-58	プロシード篠崎タワー	97.2	97.4	98.8	97.7	99.0	97.3	
	C-59	プロシード東武練馬	94.7	97.3	100.0	100.0	100.0	97.4	
	C-60	プロシード雪谷	94.3	91.4	100.0	100.0	100.0	97.1	
	C-61	プロシード市川南	100.0	97.7	98.2	95.9	98.9	97.1	
	C-62	プロシード市川妙典	97.8	100.0	95.6	91.1	97.8	97.8	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.7	
	C-64	プロシード日本橋堀留町	94.1	97.2	97.2	100.0	100.0	100.0	
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	92.6	96.0	98.2	96.6	98.2	97.0	
	C-66	プロシード行徳2	96.6	96.8	92.7	91.3	96.8	96.6	
	C-67	プロシード西葛西	100.0	98.5	98.5	97.1	97.1	97.1	
	C-68	プロシード葛西2	100.0	100.0	95.9	95.9	97.0	94.5	
	C-69	プロシード日本橋本町	98.2	99.1	97.0	96.0	96.1	97.5	
	C-70	プロシード西新宿	98.2	94.2	94.6	97.9	98.2	97.2	
	C-71	プロシード鶴の木	93.2	96.4	100.0	93.0	96.7	100.0	
	C-72	プロシード南行徳2	97.3	97.3	97.3	100.0	96.4	94.6	
	C-73	プロシードCO-Z東館	98.2	98.2	98.2	98.2	96.3	96.1	
	C-74	プロシードCO-Z西館	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	93.3	
	C-75	プロシード新横浜	98.6	98.1	98.5	97.7	97.5	97.3	
	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	96.5	100.0	98.7	100.0	97.3	94.7	
	C-78	プロシードK2	95.4	98.3	98.3	96.9	98.3	98.3	
	C-79	プロシードK3アネックス	91.6	83.1	87.5	91.8	100.0	100.0	
	C-80	プロシードK5	87.1	87.1	92.4	92.4	92.4	92.4	
	C-81	プロシード市川妙典II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	-	-	-	-	95.6	98.1	
			小計	97.3	97.3	97.5	97.5	97.8	96.9
	政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	97.9	89.1	89.1	93.4	100.0	97.8
		G-11	プロシード穂波町	88.2	87.3	87.3	87.3	100.0	100.0
G-13		プロシード新栄	92.6	91.3	93.6	97.5	100.0	96.1	
G-14		プロシード千代田	100.0	96.7	96.7	96.7	100.0	90.3	
G-15		プロシード福岡高宮	94.4	96.3	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-17		プロシード金山	94.3	94.2	95.7	95.9	95.3	92.2	
G-18		プロシード吹上	93.2	91.2	90.7	90.7	93.5	91.5	
G-19		プロシード豊田	93.5	96.7	93.5	93.6	83.8	87.0	
G-20		プロシード北堀江	85.3	85.3	85.2	83.6	-	-	
G-21		プロシード西天満	95.5	91.7	97.7	97.7	98.5	100.0	
G-22		プロシード神戸元町	92.1	89.0	89.0	89.1	87.4	89.1	
G-23		グループホームたのしい家 大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-24		プロシード金山2	97.2	93.9	92.8	94.5	97.4	96.1	
G-25		プロシード新瑞橋	90.1	90.1	92.4	93.7	96.1	93.4	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2019年 11月	2019年 12月	2020年 1月	2020年 2月	2020年 3月	2020年 4月
政令 指定都市	G-26	プロシード弁天町	95.8	95.8	96.5	97.1	97.1	99.4
	G-27	プロシード長居公園通	88.8	91.4	88.9	89.0	87.7	85.3
	G-28	プロシード西長堀	90.4	92.3	96.2	96.1	100.0	98.1
	G-29	プロシード京橋	91.7	90.1	90.1	88.4	88.3	87.4
	G-30	プロシード兵庫駅前通	93.5	92.7	93.5	93.5	95.1	87.8
	G-31	プロシード瑞穂	90.2	90.2	92.7	94.8	100.0	100.0
	G-32	プロシード大須	97.0	98.5	95.5	90.9	95.5	95.5
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	87.2	86.2	88.6	92.2	97.3	94.6
	G-34	プロシード仙台上杉	91.4	92.2	92.2	93.1	100.0	94.8
	G-35	プロシード金山3	90.2	89.3	98.5	92.3	97.0	92.3
		小計	92.4	91.7	92.7	92.9	95.9	93.9
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	94.7	94.7	94.7	94.7	94.7	89.6
	R-3	プロシード水戸2	87.9	87.9	85.6	77.6	96.7	96.7
	R-4	プロシード筑波学園都市	87.8	87.8	87.8	88.2	87.8	87.8
		小計	89.4	89.4	88.8	86.9	91.7	90.5
		ポートフォリオ 合計	95.8	95.6	96.0	96.0	97.1	95.9

（注）本表には、2019年11月（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手については2020年3月（G-20）プロシード北堀江については2020年2月）までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

2020年4月30日（第29期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料収入 （千円） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）	敷金等 （千円） （注5）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,682,415	182,665.74	98.6	673,488

（注1）スタート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ト信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

（注2）「年間賃料収入」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転賃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賃借契約に基づく転賃面積の合計
- （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賃部分の転賃面積の合計と「固定賃料」の賃貸部分の賃貸面積の合計

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

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