

## 2025年4月期 決算短信 (REIT)

2025年6月13日

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

有価証券報告書提出予定日 2025年7月28日 分配金支払開始予定日 2025年7月15日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年4月期の運用、資産の状況 (2024年11月1日～2025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	%
2025年4月期	3,827	1.5	1,719	0.7	1,384	0.3	1,383	0.4
2024年10月期	3,768	0.3	1,707	△0.0	1,379	△2.7	1,377	△2.2

	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
2025年4月期	円 4,897	% 2.9	% 1.3	% 36.2
2024年10月期	円 4,878	% 2.8	% 1.3	% 36.6

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含む)	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	分配金総額 (利益超過分配 金は含む)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2025年4月期	5,470	5,078	392	1,490	1,383	106	100.0	2.9
2024年10月期	5,250	4,878	372	1,483	1,377	105	100.0	2.8

(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) 2025年4月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び償却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配は含まない) ÷ 登記純利益 × 100

(注3) 2024年10月期における利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額は11百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは93百万円です。

2025年4月期における利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額は13百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは93百万円です。

(注4) 2024年10月期及び2025年4月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合はそれぞれ0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

## (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
2025年4月期	101,988	46,984	46.1	172,473
2024年10月期	103,834	48,821	47.0	172,833

## (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
2025年4月期	4,334	△328	△3,247	4,428
2024年10月期	4,649	△303	△4,172	3,671

2. 2025年10月期の運用状況の予想（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026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 金を含む)	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	円
2025年10月期	3,586	△6.3	1,545	△10.1	1,170	△15.5	1,168	△15.6	4,680	4,288	392
2026年4月期	3,588	0.0	1,533	△0.8	1,143	△2.3	1,141	△2.3	4,580	4,188	392

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2025年10月期）4,288円（2026年4月期）4,188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）

2025年4月期	272,415口	2024年10月期	282,477口
----------	----------	-----------	----------

② 期末自己投資口数

2025年4月期	-口	2024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、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 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、7ページの「2025年10月期及び2026年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
① 当期の概況 .....	2
② 次期の見通し .....	3
(2) 投資リスク .....	8
2. 財務諸表 .....	9
(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 .....	16
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	17
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	31
3. 参考情報 .....	33
(1) 投資状況 .....	33
(2) 投資資産 .....	33
① 価格及び投資比率 .....	33
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要 .....	36
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況 .....	52
④ 運用資産の資本的支出 .....	65
⑤ 貸借状況の概要 .....	66

## 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（以下「ジャスダック」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。ジャスダック上場後、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、それに伴ってジャスダックに2010年8月10日に上場廃止申請を行い、2010年10月1日をもってジャスダックにおける上場を廃止しました。

本投資法人は、資産運用会社であるスタートアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）への投資を運用の中心としています。また、賃貸住宅の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設（以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。）、その他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産並びにこれらの不動産を裏付けとする特定資産も投資対象としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スタート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、当期は、中長期的な投資主価値向上の観点から、2024年12月17日から2025年4月22日の期間で自己投資口を取得し（取得した投資口総数10,062口、取得総額1,737百万円）、2025年4月30日に取得したすべての投資口を消却しました。この結果、当期末時点において、発行済投資口の総口数は272,415口、総資産額は101,988百万円、出資総額（純額）は45,600百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、個人消費においては継続的な物価上昇の影響を受けながらも、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな増加基調を維持し、企業収益においては各国通商政策の影響を受けながらも価格転嫁による採算性向上等を背景に堅調に推移しました。一方、各国通商政策の影響による下振れリスクや日本銀行の政策金利引き上げによる影響に引き続き留意が必要な状況が続いています。

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、首都圏を中心に需給環境は良好であり、その他の大都市圏においても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は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で、稼働や収益が安定的である賃貸住宅に対する投資家の需要は旺盛なため、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、今後の設備更新や日常修繕工事を含めた維持管理費負担によるNOIを総合的に考慮し、2025年2月28日に（C-20）プロシード新小岩（譲渡価格618百万円）を、更に2025年3月21日に（G-30）プロシード兵庫駅前通（譲渡価格1,900百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は100,337百万円、総賃貸可能面積は207,405.45㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスタートアメンティーズ株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料や礼金収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。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.9%、平均稼働率97.3%と安定的に推移しました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に継続して参加しています。本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。さらにESG情報開示の取組みが評価され、最上位から2番目の「Bレベル」の評価を

取得しました。また、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、その取組みに関する情報開示をしています。そのほか保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得の取組みとして、2024年11月にDBJ Green Building認証を（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手及び（C-89）アルファグランデ千桜タワーにて取得しました。本書の日付現在において、DBJ Green Building認証について3物件、CASBEE不動産評価認証について2物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）について5物件の認証を取得しています。

(二) 資金調達概要

当期は、2024年11月18日に償還期限の到来した第1回無担保投資法人債1,000百万円及び2024年11月22日に返済期限の到来した短期借入金415百万円、長期借入金3,700百万円の返済に充当するために、以下の第5回無担保投資法人債2,000百万円の発行並びに長期借入金3,100百万円（借入期間6年6ヶ月）の借入を行いました。

名 称：スタートプロシード投資法人第5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）（グリーンボンド）  
 発行価格：2,000百万円  
 利 率：年1.227%  
 発 行 日：2024年11月18日  
 償 還 期 限：2029年11月16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4,549百万円、長期借入金は42,697百万円、1年内償還予定の投資法人債は1,000百万円、投資法人債は5,000百万円、期末有利子負債残高は53,246百万円、期末総資産有利子負債比率は52.2%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3,827百万円、営業利益1,719百万円、経常利益1,384百万円、当期純利益1,383百万円を計上しました。

また、本投資法人は、当期中において、中長期的な投資主価値向上の観点から、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を総合的に勘案し、証券会社との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、自己投資口を取得したうえ、そのすべてを消却しました。当期において取得・消却した投資口数は10,062口（当該取得・消却前の発行投資口数の総口数に対する割合3.56%）、取得価額の総額は1,737百万円となりました。

上記の自己投資口の消却後、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き全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,078円となりました。

これに加え、本投資法人は、投資法人規約に定める分配方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、出資の払戻しとして当期末時点において保有する定期借地権付建物の物件の減価償却費について、土地を所有権と仮定して算出した減価償却費との差額である93,438,345円及び一時差異等調整引当額として当期の定期借地権償却費・資産除去債務・資産除去債務利息相当額である13,348,335円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は392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、雇用・所得環境の改善による個人消費の回復や堅調な企業収益に支えられた設備投資の拡大等により緩やかな景気の回復が期待されます。一方で、今後の金融政策、金利の動向に留意

し、物価上昇や供給面での制約、並びに金融資本市場の変動等の影響を十分に注視していくことが必要と考えます。

不動産流通市場においては、世界的な金融引締め等による金利上昇が一旦の落ち着きをみせる中、諸外国に比べた日本市場の相対的な安定性の高さに支えられ、投資家の物件取得意欲は引き続き底堅く、取引価格は高値圏での推移が予想されます。また、賃貸住宅市場においても、東京圏を中心に引き続き高い稼働率と賃料単価の上昇傾向は一定程度継続するものと考えられます。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートアメニティー株式会社及びグループ国内主要都市会社(注)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。

(注)スタートコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスタート北海道株式会社、スタート東北株式会社、スタート東海株式会社、スタート関西株式会社、スタート九州株式会社及びスタート沖縄株式会社を指します。

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスター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、高品質な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。また、大規模修繕工事や設備更新による資産価値向上についても引き続き進めていきます。さらに環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取り組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

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

本投資法人は、2025年5月13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-96	プロシード 桜坂	東京都大田区	スタートデベロップメント株式会社	850,000

(注1)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、2025年5月23日に返済期限が到来したタームローン2N（借入金残高3,049百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン3Fの借入を行いました。

	タームローン3F
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,049百万円
借入日	2025年5月23日
元本返済期日	2031年11月21日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.680%）
利払期日	2025年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保及び保証の有無	無担保・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3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3F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。

	タームローン3Fに係る契約
相手先	株式会社みずほ銀行
想定元本	3,049百万円
金利等	固定支払金利 2.124%(注) 変動受取金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.680%）
開始日	2025年5月23日
終了日	2031年11月21日
支払日	2025年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）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3Fに係る金利は実質的に固定されます。

C. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の特定資産（信託受益権）について、2025年7月2日付にて不動産信託受益権売買契約を締結し、2025年8月1日付にて譲渡する予定です。

物件番号	物件名	所在地	譲渡先	譲渡予定価格 (千円) (注1)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区	国内事業会社 (注2)	264,173

(注1)譲渡予定価格には、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。

(ハ) 運用状況の見通し

2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026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「2025年10月期及び2026年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	2025年10月期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	2026年4月期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
営業収益	3,586百万円	3,588百万円
営業利益	1,545百万円	1,533百万円
経常利益	1,170百万円	1,143百万円
当期純利益	1,168百万円	1,141百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	4,680円	4,580円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	4,288円	4,188円
1口当たり利益超過分配金	392円	392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、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、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。

2025年10月期及び2026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	2025年10月期:2025年 5月1日～2025年10月31日 (184日) 2026年 4月期:2025年11月1日～2026年 4月30日 (181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本書の日付時点で保有している108物件の資産のうち、2025年8月1日付にて(C-12)プロシード幕張本郷2を譲渡することを前提としており、2026年4月期末までにこの他の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費については2025年10月期に242百万円、2026年4月期に242百万円を見込んでいます。</li> <li>修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しており、2025年10月期に120百万円、2026年4月期に132百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2025年10月期に212百万円、2026年4月期に208百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2025年10月期に709百万円、2026年4月期に710百万円を見込んでいます。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2025年10月期に454百万円、2026年4月期に453百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2025年10月期に325百万円、2026年4月期に344百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として2025年10月期に44百万円、2026年4月期に42百万円を見込んでいます。</li> <li>投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2025年10月期に4百万円、2026年4月期に4百万円を見込んでいます。</li> <li>投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、2025年10月期に2百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の借入金残高47,246百万円のうち、2026年4月期中に返済期限が到来する借入金1,500百万円について、全額を借換えることを前提としており、2026年4月期末まで借入金残高47,246百万円は増減ありません。</li> <li>本日現在の投資法人債残高6,000百万円のうち、2026年4月期中に償還期間が到来する1,000百万円について、全額投資法人債の発行もしくは借入等で調達した資金にて返済することを前提としています。また、これを除く投資法人債残高5,000百万円について、2026年4月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数272,415口を前提としており、その後、2026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。</li> </ul>
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。</li> <li>本書日付現在において保有する定期借地権付物件5棟を前提とし、その5棟の減価償却費について土地を所有権と仮定して算出した減価償却費の差分相当額（その他の利益超過分配（出資の払戻し））及び定期借地権償却、資産除去債務償却、資産除去債務利息の計上相当額等（一時差異等調整引当額の分配）を利益超過分配金として、2025年10月期に392円、2026年4月期に392円を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書(2025年1月29日提出)に記載された「投資リスク」をご参照ください。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,264,128	2,167,715
信託現金及び信託預金	2,407,345	2,261,257
営業未収入金	30,594	39,234
前払費用	109,908	109,954
その他	8,607	21,300
流動資産合計	3,820,584	4,599,462
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	55,433,846	54,861,795
減価償却累計額	△13,280,856	△13,720,793
信託建物（純額）	42,152,990	41,141,001
信託構築物	1,307,095	1,339,800
減価償却累計額	△945,847	△961,313
信託構築物（純額）	361,248	378,486
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△5,107	△5,107
信託機械及び装置（純額）	268	268
信託工具、器具及び備品	969,859	998,105
減価償却累計額	△510,717	△548,070
信託工具、器具及び備品（純額）	459,142	450,035
信託土地	54,960,795	53,357,208
有形固定資産合計	97,934,445	95,327,000
無形固定資産		
信託借地権	1,017,085	1,008,691
ソフトウェア	479	406
無形固定資産合計	1,017,564	1,009,098
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	734,611	734,611
長期前払費用	236,225	210,334
繰延税金資産	29	14
その他	57,503	66,190
投資その他の資産合計	1,038,370	1,021,151
固定資産合計	99,990,380	97,357,250
繰延資産		
投資法人債発行費	19,672	29,307
投資口交付費	4,143	2,071
繰延資産合計	23,815	31,379
資産合計	103,834,781	101,988,093

（単位：千円）

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	415,500	-
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,749,000	4,549,000
営業未払金	186,765	172,193
未払金	259,008	259,554
未払費用	72,158	100,388
未払法人税等	1,185	695
未払消費税等	49,769	46,140
前受金	1,648	2,130
その他	253	99
流動負債合計	8,735,289	6,130,201
固定負債		
投資法人債	4,000,000	5,000,000
長期借入金	41,097,000	42,697,000
信託預り敷金及び保証金	873,477	866,489
資産除去債務	307,663	310,120
固定負債合計	46,278,141	48,873,609
負債合計	55,013,431	55,003,811
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	48,082,645	48,082,645
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 -	※1 △11,581
その他の出資総額控除額	※2 △639,413	※2 △2,470,257
出資総額控除額合計	△639,413	△2,481,838
出資総額（純額）	47,443,232	45,600,807
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,378,117	1,383,474
剰余金合計	1,378,117	1,383,474
投資主資本合計	48,821,350	46,984,281
純資産合計	※3 48,821,350	※3 46,984,281
負債純資産合計	103,834,781	101,988,093

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	当期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,620,089	※1 3,621,840
不動産等売却益	※2 148,859	※2 205,458
営業収益合計	3,768,949	3,827,299
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,559,676	※1 1,607,483
資産運用報酬	335,858	333,015
資産保管手数料	8,811	8,784
一般事務委託手数料	20,204	21,709
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	136,042	135,624
営業費用合計	2,061,793	2,107,818
営業利益	1,707,156	1,719,480
営業外収益		
受取利息	7,492	36,691
受取保険金	1,389	107
未払分配金戻入	1,041	789
その他	346	11,312
営業外収益合計	10,269	48,901
営業外費用		
支払利息	264,825	302,531
投資法人債利息	17,297	25,684
投資法人債発行費償却	4,061	4,330
投資口交付費償却	2,071	2,071
融資関連費用	48,842	44,255
その他	557	5,312
営業外費用合計	337,656	384,185
経常利益	1,379,769	1,384,196
税引前当期純利益	1,379,769	1,384,196
法人税、住民税及び事業税	1,228	901
法人税等調整額	593	15
法人税等合計	1,821	917
当期純利益	1,377,947	1,383,279
前期繰越利益	170	194
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,378,117	1,383,474

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額 控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	48,082,645	-	△545,913	△545,913	47,536,732
当期変動額					
利益超過分配			△93,499	△93,499	△93,499
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	-	-	△93,499	△93,499	△93,499
当期末残高	48,082,645	-	△639,413	△639,413	47,443,232

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	1,409,730	1,409,730	48,946,462	48,946,462
当期変動額				
利益超過分配			△93,499	△93,499
剰余金の配当	△1,409,560	△1,409,560	△1,409,560	△1,409,560
当期純利益	1,377,947	1,377,947	1,377,947	1,377,947
当期変動額合計	△31,612	△31,612	△125,112	△125,112
当期末残高	1,378,117	1,378,117	48,821,350	48,821,350

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額 控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	48,082,645	-	△639,413	△639,413	47,443,232
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△11,581		△11,581	△11,581
その他の利益超過分配			△93,499	△93,499	△93,499
剰余金の配当					
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却			△1,737,343	△1,737,343	△1,737,343
当期変動額合計	-	△11,581	△1,830,843	△1,842,425	△1,842,425
当期末残高	48,082,645	△11,581	△2,470,257	△2,481,838	45,600,807

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計			
当期首残高	1,378,117	1,378,117	-	48,821,350	48,821,350
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配				△11,581	△11,581
その他の利益超過分配				△93,499	△93,499
剰余金の配当	△1,377,922	△1,377,922		△1,377,922	△1,377,922
当期純利益	1,383,279	1,383,279		1,383,279	1,383,279
自己投資口の取得			△1,737,343	△1,737,343	△1,737,343
自己投資口の消却			1,737,343	-	-
当期変動額合計	5,356	5,356	-	△1,837,068	△1,837,068
当期末残高	1,383,474	1,383,474	-	46,984,281	46,984,281

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	(自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	(自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,378,117,785円	1,383,474,609円
II 利益超過分配金加算額	105,081,444円	106,786,680円
うち一時差異等調整引当額	11,581,557円	13,348,335円
うちその他の出資総額控除額	93,499,887円	93,438,345円
III 分配金の額	1,483,004,250円	1,490,110,050円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,250円)	(5,470円)
うち利益分配金	1,377,922,806円	1,383,323,370円
(うち1口当たり利益分配金)	(4,878円)	(5,078円)
うち一時差異等調整引当額	11,581,557円	13,348,335円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(41円)	(49円)
うちその他の利益超過分配金	93,499,887円	93,438,345円
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(331円)	(343円)
IV 次期繰越利益	194,979円	151,239円

区分	前期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	当期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)
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せん。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,377,922,806円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、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の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）694,946,508円の100分の13.5に相当する額である93,499,887円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である11,581,557円（一時差異等調整引当額）の合計額である105,081,444円を利益を超える分配として分配することといたしました。</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せん。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数272,415口の整数倍の最大値となる1,383,323,370円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、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の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）696,068,946円の100分の13.4に相当する額である93,438,345円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である13,348,335円（一時差異等調整引当額）の合計額である106,786,680円を利益を超える分配として分配することといたしました。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）	当期 （自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,379,769	1,384,196
減価償却費	703,408	704,053
投資法人債発行費償却	4,061	4,330
投資口交付費償却	2,071	2,071
受取利息	△7,492	△36,691
支払利息	282,122	328,215
営業未収入金の増減額（△は増加）	9,961	△8,639
前払費用の増減額（△は増加）	487	△46
未払消費税等の増減額（△は減少）	36,944	△3,629
営業未払金の増減額（△は減少）	20,251	△37,781
未払金の増減額（△は減少）	△29,494	△831
長期前払費用の増減額（△は増加）	16,328	25,891
信託有形固定資産の売却による減少額	2,498,889	2,248,261
その他	6,764	△10,699
小計	4,924,074	4,598,702
利息の受取額	7,492	36,691
利息の支払額	△274,490	△299,986
法人税等の支払額	△7,965	△1,391
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,649,110	4,334,016
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△254,293	△313,194
無形固定資産の取得による支出	△308	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	52,432	47,181
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△67,983	△54,169
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△32,895	△8,687
投資活動によるキャッシュ・フロー	△303,048	△328,870
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△2,669,500	△415,500
長期借入れによる収入	5,061,000	3,100,000
長期借入金の返済による支出	△5,061,000	△3,700,000
投資法人債の発行による収入	-	2,000,000
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△13,966
自己投資口の取得による支出	-	△1,737,343
利益分配金の支払額	△1,409,452	△1,375,755
利益超過分配金の支払額	△93,499	△105,081
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,172,452	△3,247,647
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	173,610	757,499
現金及び現金同等物の期首残高	3,497,863	3,671,474
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,671,474	※ 4,428,973

（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。また、信託借地権については、定期借地契約の契約期間に基づく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>①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>②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>①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>②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>a. 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>b. 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 信託現金及び信託預金</li> <li>b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>c. 信託借地権</li> <li>d. 信託差入敷金及び保証金</li> <li>e. 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>②消費税等の処理方法 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>

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	5,039
信託定期借地権	借地権償却費の発生	8,368
増加小計		13,407
その他	-	△ 1,826
減少小計		△ 1,826
合計		11,581

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	5,065
信託定期借地権	借地権償却費の発生	8,378
増加小計		13,443
その他	-	△ 95
減少小計		△ 95
合計		13,348

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

(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. 一時差異等調整引当額

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当の発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,353	-	4,353	-	4,353	-
信託定期借地権	借地権償却費の発生	7,228	-	7,228	-	7,228	-

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
総消却口数	3,000口	13,062口
消却総額	545,913千円	2,283,257千円

※3. 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 (2024年10月31日)	当期 (2025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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	当 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	3,135,621	3,133,475
共益費	220,382	220,446
駐車場収入	108,095	105,786
付帯収入	1,375	1,046
その他賃貸事業収入	154,614	161,086
不動産賃貸事業収益合計	3,620,089	3,621,840
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	243,031	242,927
修繕費	98,276	137,724
公租公課	210,786	215,115
信託報酬	35,204	35,157
水道光熱費	57,361	54,772
損害保険料	14,486	14,399
減価償却費	703,340	704,462
その他賃貸事業費用	197,187	202,922
不動産賃貸事業費用合計	1,559,676	1,607,483
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	2,060,413	2,014,357

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

プロシード錦糸町	
不動産等売却収入	2,388,664
不動産等売却原価	2,216,036
その他売却費用	24,308
不動産等売却益	148,319

(単位:千円)

プロシード大泉学園	
不動産等売却収入	284,914
不動産等売却原価	282,853
その他売却費用	1,520
不動産等売却益	539

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位:千円)

プロシード新小岩	
不動産等売却収入	620,570
不動産等売却原価	512,368
その他売却費用	11,932
不動産等売却益	96,269

（単位：千円）

プロシード兵庫駅前通	
不動産等売却収入	1,912,813
不動産等売却原価	1,735,893
その他売却費用	67,730
不動産等売却益	109,188

(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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	当 期 (自 2024年11月 1日 至 2025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	282,477口	272,415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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	当 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)
現金及び預金	1,264,128	2,167,715
信託現金及び信託預金	2,407,345	2,261,257
現金及び現金同等物	3,671,474	4,428,973

(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 (2024年10月31日)	当 期 (2025年4月30日)
1年内	126,623	127,158
1年超	4,920,164	4,878,227
合計	5,046,787	5,005,386

(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、主に金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により、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

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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。

前期（2024年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 短期借入金 (注2)	415,500	415,500	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債 (注2)	1,000,000	998,046	△ 1,953
(3) 1年内返済予定の長期借入金 (注2)	6,749,000	6,716,277	△ 32,722
(4) 投資法人債 (注2)	4,000,000	3,988,215	△ 11,784
(5) 長期借入金 (注2)	41,097,000	46,526,403	5,429,403
(6) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2025年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 短期借入金	-	-	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債 (注2)	1,000,000	997,768	△ 2,231
(3) 1年内返済予定の長期借入金 (注2)	4,549,000	4,519,508	△ 29,491
(4) 投資法人債 (注2)	5,000,000	4,980,829	△ 19,170
(5) 長期借入金 (注2)	42,697,000	46,733,576	4,036,576
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 短期借入金

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。

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び(4) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日（2024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
短期借入金	415,500	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,749,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	-	1,500,000	1,500,000
長期借入金	-	5,820,000	10,681,000	5,773,500	8,390,000	10,432,500

借入金及び投資法人債の決算日（2025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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	4,549,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,500,000	2,000,000	1,500,000
長期借入金	-	10,020,000	7,881,000	7,073,500	7,722,500	10,000,000

（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（2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2025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（2024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	40,656,000	33,907,000	(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(3)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2025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	36,956,000	32,407,000	(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(3)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金のうち対象となる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 (2024年10月31日)	当 期 (2025年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	29	14
信託借地権償却	11,490	14,354
資産除去債務	104,974	105,813
繰延税金資産小計	116,495	120,182
評価性引当額	△ 116,465	△ 120,167
繰延税金資産合計	29	14
繰延税金資産の純額	29	14

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 (2024年10月31日)	当 期 (2025年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.68	△ 31.74
評価性引当額の増減	0.27	0.27
その他	0.08	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	0.07

(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（52～65年）と見積り、割引率は1.531～1.672%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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	当 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)
期首残高	305,227	307,663
時の経過による調整額	2,436	2,456
期末残高	307,663	310,120

（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 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	97,395	営業未払金	130,304
							修繕工事費	289,359		
							保守点検費	141,312		
							広告宣伝費	59,674		
							更新手数料	23,674		
							賃料収入等 (注2)	260,966	信託預り敷金及び保証金 (注2)	
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)	352,370	未払金	226,284
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	385
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200

(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、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（199,216千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,348,126千円）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（61,749千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（37,319千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（822,803千円）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（21,743千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、物件譲渡に係る譲渡報酬16,511千円が含まれています。

当期（自 2024年11月1日 至 2025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先	委託管理料	97,251	営業未払金	169,040
							修繕工事費	363,422		
							保守点検費	141,344		
							広告宣伝費	63,268		
							更新手数料	27,422		
賃料収入等(注2)	261,224	信託預り敷金及び保証金(注2)	56,841							
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)	355,866	未払金	223,434
							機関運営事務報酬の支払	900	未払金	990
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200

(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、スタートアメンティ―株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（198,955千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,349,308千円）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（62,268千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメンティ―株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（37,180千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（815,806千円）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（19,661千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、物件譲渡に係る譲渡報酬22,851千円が含まれています。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年11月1日 至 2025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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	当 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)
貸借対照表計上額 (注1)		
期首残高	101,943,490	98,951,530
期中増減額 (注2)	△ 2,991,959	△ 2,615,838
期末残高	98,951,530	96,335,692
期末時価 (注3)	120,690,000	118,613,000

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

(注2) 前期増減額のうち主な増加理由は、資本的支出 (192,746千円) によるものであり、主な減少理由は、(C-77) プロシード錦糸町、(C-45) プロシード大泉学園の譲渡 (2,498,889千円) 及び減価償却費 (703,340千円) によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、資本的支出 (332,202千円) によるものであり、主な減少理由は、(C-20) プロシード新小岩、(G-30) プロシード兵庫駅前通の譲渡 (2,248,261千円) 及び減価償却費 (704,462千円) によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査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。

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却 (注2)	2,673,578	148,859
水道光熱費収入	24,516	24,516
その他	-	3,595,573
合計	2,698,094	3,768,949

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却 (注2)	2,533,383	205,458
水道光熱費収入	18,765	18,765
その他	-	3,603,075
合計	2,552,149	3,827,299

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）	当 期 （自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日）
1口当たり純資産額	172,833円	172,473円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,878円	4,897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 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）	当 期 （自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日）
当期純利益（千円）	1,377,947	1,383,279
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）	1,377,947	1,383,279
期中平均投資口数（口）	282,477	282,421

（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）
2022年11月 1日	公 募 増 資	28,700	282,477	5,852,188	47,536,732	（注14）
2024年 7月16日	利益を超える 金 銭 の 分 配 （出資の払戻し）	-	282,477	△93,499	47,443,232	（注15）
2025年 1月22日	利益を超える 金 銭 の 分 配 （出資の払戻し）	-	282,477	△93,499	47,349,732	（注16）
2025年 4月30日	消 却	△10,062	272,415	△1,737,343	45,612,388	（注17）

（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。なお、一次差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

（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。

- (注14) 1口当たり発行価格210,941円（発行価額（引受価額）203,909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15) 2024年6月14日開催の本投資法人役員会において、第37期（2024年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年7月16日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2024年12月16日開催の本投資法人役員会において、第38期（2024年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年1月22日よりその支払を開始しました。
- (注17) 2024年12月17日から2025年4月22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（10,062口）については、2025年4月24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2025年4月30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38期 (2024年10月31日現在)		第39期 (2025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・ 高齢者向け	首都圏主要都市	71,721,742	69.1	70,948,412	69.6
		政令指定都市	23,394,238	22.5	21,557,376	21.1
	施設	地方主要都市	2,181,499	2.1	2,160,736	2.1
		その他	1,654,049	1.6	1,669,165	1.6
小 計			98,951,530	95.3	96,335,692	94.5
預金・その他の資産			4,883,250	4.7	5,652,400	5.5
資産総額計			103,834,781	100.0	101,988,093	100.0

	第38期 (2024年10月31日現在)		第39期 (2025年4月30日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	55,013,431	53.0	55,003,811	53.9
純資産総額(注3)	48,821,350	47.0	46,984,281	46.1

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

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

(注3) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額及びその比率を、「金額」については千円未満を切捨て、「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

2025年4月30日（第39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	1.1	962,079	1,590,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6	552,725	1,000,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.7	570,202	918,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	595,975	689,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6	597,765	834,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4	424,042	624,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	339,296	342,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.3	332,956	367,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	271,761	349,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	283,189	363,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.2	217,652	252,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.2	227,671	258,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	162,771	259,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	84,745	122,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	0.9	869,106	1,120,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5	477,062	558,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.4	437,194	470,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.8	715,166	900,000

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-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3	286,245	524,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	442,411	500,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	412,954	514,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.4	411,865	643,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5	1,384,423	1,590,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3	356,223	358,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2	241,551	290,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7	748,967	912,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	0.9	950,225	968,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.5	534,325	568,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.2	2,584,795	6,870,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	377,317	619,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	171,004	186,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.1	1,179,478	1,440,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	319,331	342,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	514,717	594,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7	647,864	761,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7	593,394	645,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3	251,502	388,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5	472,645	622,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	533,910	575,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	350,201	387,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2	217,793	222,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.6	1,172,072	2,320,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4	392,066	613,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3	344,207	408,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.7	679,804	1,060,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5	503,345	679,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.7	723,192	932,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.5	1,478,722	2,000,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.0	753,708	1,160,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8	793,964	1,010,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	0.9	933,721	1,130,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7	795,716	1,080,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4	2,561,184	2,850,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5	2,669,303	2,830,000
	C-71	プロシード鵜の木	917,000	0.9	875,452	1,140,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.1	1,000,784	1,310,000
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	1.8	1,857,058	2,270,000
	C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	1.0	1,003,751	1,180,000
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.3	4,308,214	4,880,000	
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	234,962	446,000	
C-78	プロシードK2	1,170,000	1.2	1,285,842	1,400,000	
C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	298,205	327,000	
C-80	プロシードK5	269,000	0.3	282,250	283,000	
C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.8	829,085	871,000	
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.0	3,116,760	3,230,000	
C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2	1,245,759	1,490,000	
C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0	1,033,417	1,390,000	

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-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.1	1,099,470	1,230,000
	C-86	プロシード新川	500,000	0.5	528,987	570,000
	C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5	570,254	554,000
	C-88	プロシード石川台	810,000	0.8	841,091	924,000
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.8	2,978,901	3,030,000
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.9	8,117,302	8,090,000
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.5	1,669,165	1,790,000
	C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7	792,386	799,000
	C-93	プロシード松戸	498,000	0.5	528,166	516,000
	C-94	プロシード篠崎2	1,130,000	1.1	1,179,374	1,250,000
	C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9	1,035,404	974,000
	小計		75,586,000	75.3	72,617,578	89,549,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4	311,781	520,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	216,275	263,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.8	582,241	927,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	226,044	363,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.5	390,749	538,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0	850,142	1,570,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.5	411,705	662,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	182,623	337,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	0.9	826,899	1,230,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8	808,959	1,100,000
	G-23	プロシード大正 (注5)	158,000	0.2	146,621	178,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.0	1,971,872	2,510,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1	2,003,300	2,250,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.2	2,225,556	2,470,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.1	1,074,834	1,090,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5	526,190	541,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.8	753,865	955,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7	722,832	810,000
	G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.6	1,444,953	1,880,000
	G-35	プロシード金山3	770,000	0.8	748,271	952,000
	G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8	856,146	867,000
G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3	1,384,430	1,360,000	
G-38	プロシード西大路	745,454	0.7	807,149	844,000	
G-39	プロシード新安城	780,000	0.8	851,174	782,000	
G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1	1,232,756	1,210,000	
	小計		22,351,254	22.3	21,557,376	26,209,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	272,977	496,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.4	308,429	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.8	770,021	923,000
	R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8	809,308	911,000
		小計		2,400,200	2.4	2,160,736
ポートフォリオ 合計			100,337,454	100.0	96,335,692	118,613,000

(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、2025年4月30日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

(注5) 2025年6月9日付で、物件名称を「グループホーム たのしい家大正」から変更しています。以下、同じです。

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2025年4月30日（第39期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	1997年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年 6月29日	9(7)
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-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	2003年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	2006年 2月6日	72(0)

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-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-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-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	53(35)
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-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)
C-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8)	5,405.88 (注9)	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)

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-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10)	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11)	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12)	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 (注12)	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(109)
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13)
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	60(20)
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年 3月2日	24(25)
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)
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	所有権	所有権	665.38	1,777.37	RC/7F	2020年 1月18日	48(3)
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	所有権	所有権	922.85	2,151.57	RC/5F	2020年 3月10日	66(9)
C-85	プロシード 流山おおたかの森	千葉県流山市	所有権 (共有)	区分 所有権	4,200.00 (注14)	1,641.62	RC/14F	2020年 2月4日	50(0)
C-86	プロシード新川	東京都中央区	所有権	所有権	136.18	818.50	SRC/10F	2009年 8月5日	18(1)
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区	所有権	所有権	256.26	864.64	RC/6F	2007年 9月10日	19(2)

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-88	プロシード石川台	東京都大田区	所有権	所有権	519.50	1,333.89	RC/5F・ B1F	2021年 11月24日	25(2)
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	東京都千代田区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権	3,428.28 （注15）	4,258.99	RC/25F	2018年 4月16日	68(0)
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	神奈川県横浜市 中区	所有権	所有権	1,676.56	12,208.74	SRC/18 F・B2F	2007年 12月20日	147(103)
C-91	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区	(A)定期 借地権及 び転定期 借地権 (B)所有 権(共有)	区分 所有権	(A) 3,688.67 (B) 1,920.97 (注16)	(A) 3,371.10 (B) 505.99	(A)SRC/ 18F・B2F (B)SRC/ 18F・B1F (注17)	(A)2008年 3月17日 (B)2008年 4月20日 (注17)	4(1)
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区	所有権	所有権	224.06	1,155.13	RC/10F	2021年 9月27日	34(1)
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	237.85	983.16	RC/8F	2003年 2月11日	29(0)
C-94	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18）	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-95	プロシード新松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	431.51	1,613.30	RC/9F	2023年 9月1日	52(3)
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	295.78	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市 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	プロシード大正	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19)
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	74(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-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)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
G-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)
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	197.90	1,235.16	RC/14F	2015年 3月13日	26(1)
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区	所有権	所有権	417.01	1,975.49	RC/9F	2008年 11月21日	63(0)
G-38	プロシード西大路	京都府京都市下京区	所有権	所有権	330.60	1,943.56	RC/8F	2013年 3月7日	36(2)
G-39	プロシード新安城	愛知県安城市	所有権	所有権	515.75	1,933.31	RC/9F	2024年 3月6日	47(6)
G-40	プロシード日赤通り	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	892.55	2,098.55	RC/8F	2023年 3月27日	61(21)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年 9月20日	60(15)
合計					100,841.46	239,197.30	-	-	5,244 (1,388)

（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-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9）（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10）（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11）（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12）（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13）（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、2025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全28戸中26戸です。以下同じです。

（注14）（C-85）プロシード流山おおたかの森の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、1,616,791分の173,186です。

（注15）（C-89）アルファグランデ千桜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、1,918,531分の463,859です。

（注16）（C-91）篠崎ツインプレイスの土地の面積は、それぞれ敷地全体の面積であり、20番街区の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130,208、21番街区の所有権の共有持分（敷地権）の割合は、531,525分の53,875です。

- (注17) (C-91) 篠崎ツインプレイスについては、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A)：20番街区、(B)：21番街区のそれぞれについて記載しています。
- (注18) (C-94) 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19) (G-23) プロシード大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対し一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。以下同じです。

（ロ）不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルから不動産鑑定評価書又は価格調査報告書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2025年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルと本投資法人の間には、利害関係はありません。

2025年4月30日（第39期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,590,000	1,600,000	4.4	1,580,000	4.2	4.6
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,000,000	1,020,000	4.0	997,000	3.8	4.2
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	918,000	928,000	3.9	914,000	3.7	4.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	689,000	688,000	3.7	690,000	3.5	3.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	834,000	826,000	4.1	837,000	3.9	4.3
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	624,000	613,000	4.8	629,000	4.6	5.0
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	342,000	342,000	4.6	342,000	4.4	4.8
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	367,000	367,000	4.6	367,000	4.4	4.8
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	349,000	350,000	4.9	349,000	4.7	5.1
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	363,000	4.5	363,000	4.3	4.7
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	252,000	250,000	5.7	253,000	5.4	5.8
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	258,000	258,000	4.8	258,000	4.5	4.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	259,000	258,000	4.7	259,000	4.5	4.8
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	122,000	122,000	5.6	122,000	5.4	5.8
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	1,130,000	3.7	1,120,000	3.5	3.9
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	558,000	561,000	3.8	556,000	3.6	4.0
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	470,000	472,000	5.8	470,000	5.5	5.9

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	900,000	915,000	3.8	894,000	3.6	4.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	524,000	532,000	3.6	521,000	3.4	3.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	500,000	503,000	4.0	498,000	3.7	4.1
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	514,000	519,000	4.1	512,000	3.9	4.2
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	643,000	654,000	3.8	638,000	3.6	4.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,590,000	1,610,000	3.6	1,580,000	3.4	3.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	358,000	361,000	4.9	357,000	4.6	5.0
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	290,000	282,000	4.1	290,000	3.9	4.3
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	912,000	842,000	4.4	893,000	4.1	4.5
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	968,000	976,000	4.6	966,000	4.3	4.7
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	568,000	571,000	4.9	568,000	4.6	5.0
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,870,000	7,120,000 (注3)	4.0 (注3)	6,760,000	3.8	4.2
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	619,000	636,000	3.8	612,000	3.6	4.0
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	186,000	186,000	4.7	186,000	4.5	4.8
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,440,000	1,450,000	4.5	1,430,000	4.3	4.6
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	342,000	345,000	4.2	341,000	4.0	4.3
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	594,000	574,000	4.5	589,000	4.2	4.6
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	761,000	772,000	4.2	749,000	4.0	4.4
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	645,000	655,000	4.2	635,000	4.0	4.4
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	388,000	391,000	4.3	388,000	4.0	4.4
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	622,000	627,000	4.6	620,000	4.3	4.7
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	575,000	575,000	4.8	575,000	4.6	4.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	387,000	387,000	4.9	387,000	4.7	5.0
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	222,000	223,000	5.0	222,000	4.8	5.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,320,000	2,370,000	4.4	2,300,000	4.2	4.8
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	613,000	617,000	4.1	611,000	3.9	4.2
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	408,000	410,000	4.3	407,000	4.1	4.4
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	1,060,000	1,060,000	4.1	1,060,000	3.9	4.2
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	679,000	683,000	4.0	677,000	3.8	4.1
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	932,000	928,000	4.7	933,000	4.5	4.8
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	2,000,000	2,030,000	3.3	1,990,000	3.1	3.5
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	1,160,000	1,160,000	5.3	1,160,000	5.0	5.6
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,010,000	1,020,000	4.3	1,010,000	4.1	4.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	1,130,000	1,140,000	4.3	1,130,000	4.1	4.5
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,080,000	1,090,000	3.7	1,070,000	3.5	3.9
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,850,000	2,880,000	3.4	2,840,000	3.2	3.6
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,830,000	2,860,000	3.4	2,810,000	3.2	3.6
C-71	プロシード鶴の木	株式会社 中央不動産鑑定所	1,140,000	1,150,000	3.8	1,130,000	3.6	4.0
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,310,000	1,310,000	4.1	1,310,000	3.9	4.3
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,270,000	2,260,000	4.6	2,270,000	4.4	4.8
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,180,000	4.6	1,180,000	4.4	4.8
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,880,000	4,980,000	3.9	4,830,000	3.7	4.1
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	446,000	454,000	4.0	443,000	3.9	4.2
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,400,000	1,410,000	4.4	1,390,000	4.2	4.6
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	327,000	331,000	4.5	322,000	4.3	4.7
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	283,000	287,000	4.3	279,000	4.1	4.5
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	871,000	899,000	4.0	859,000	3.8	4.2
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	3,230,000	3,330,000	3.6	3,190,000	3.3	3.8
C-83	プロシード門前仲町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,490,000	1,520,000	3.4	1,480,000	3.2	3.6

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,390,000	1,400,000	3.8	1,380,000	3.6	4.0
C-85	プロシード 流山おおたかの森	株式会社 中央不動産鑑定所	1,230,000	1,220,000	4.0	1,230,000	3.8	4.2
C-86	プロシード新川	株式会社 中央不動産鑑定所	570,000	579,000	3.4	566,000	3.2	3.6
C-87	プロシード錦糸町2	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	565,000	3.5	549,000	3.3	3.7
C-88	プロシード石川台	株式会社 中央不動産鑑定所	924,000	928,000	3.6	922,000	3.4	3.8
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	3,030,000	3,090,000	3.8	3,000,000	3.7	3.9
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	8,090,000	8,270,000	3.6	8,010,000	3.3	3.8
C-91	篠崎ツインプレイス	株式会社 中央不動産鑑定所	1,790,000	1,750,000	4.8	1,800,000	4.6	5.2
C-92	プロシード南砂町	株式会社 中央不動産鑑定所	799,000	805,000	3.7	796,000	3.5	3.9
C-93	プロシード松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	516,000	525,000	4.1	506,000	3.9	4.3
C-94	プロシード篠崎2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,250,000	1,260,000	3.7	1,240,000	3.5	3.9
C-95	プロシード新松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	974,000	991,000	4.1	956,000	3.9	4.3
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	520,000	521,000	4.4	519,000	4.2	4.6
G-11	プロシード徳波町	株式会社 中央不動産鑑定所	263,000	268,000	4.2	261,000	4.0	4.4
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	927,000	925,000	4.3	928,000	4.1	4.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	366,000	4.3	361,000	4.1	4.5
G-15	プロシード福岡高宮	J L L 森井鑑定 株式会社	538,000	545,000	4.5	530,000	4.3	4.7
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,570,000	1,590,000	4.1	1,560,000	3.9	4.3
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	662,000	668,000	4.1	659,000	3.9	4.3
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	337,000	333,000	4.7	339,000	4.5	4.9
G-21	プロシード西天満	J L L 森井鑑定 株式会社	1,230,000	1,250,000	3.9	1,210,000	3.7	4.1
G-22	プロシード神戸元町	J L L 森井鑑定 株式会社	1,100,000	1,120,000	4.2	1,080,000	4.0	4.4
G-23	プロシード大正	J L L 森井鑑定 株式会社	178,000	180,000	6.0	176,000	5.8 (注4)	6.2
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,510,000	2,590,000	4.0	2,470,000	3.8	4.2
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,250,000	2,280,000	4.1	2,240,000	3.9	4.3
G-26	プロシード弁天町	J L L 森井鑑定 株式会社	2,470,000	2,510,000	4.1	2,430,000	3.9	4.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-27	プロシード長居公園通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,090,000	1,110,000	4.2	1,070,000	4.0	4.4
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	541,000	547,000	4.3	539,000	4.1	4.5
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	955,000	961,000	4.1	952,000	3.9	4.3
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	810,000	817,000	4.5	807,000	4.3	4.7
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,880,000	1,890,000	4.4	1,880,000	4.2	4.6
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	952,000	962,000	4.2	947,000	4.0	4.4
G-36	プロシード釣鐘	株式会社三友シス テムアブレイザル	867,000	891,000	3.5	867,000	3.3	3.7
G-37	プロシード深江橋	株式会社 中央不動産鑑定所	1,360,000	1,390,000	3.6	1,350,000	3.4	3.8
G-38	プロシード西大路	株式会社三友シス テムアブレイザル	844,000	856,000	3.8	832,000	3.6	3.9
G-39	プロシード新安城	株式会社 中央不動産鑑定所	782,000	778,000	4.6	784,000	4.4	4.8
G-40	プロシード日赤通り	株式会社三友シス テムアブレイザル	1,210,000	1,220,000	3.9	1,200,000	3.7	4.0
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	496,000	499,000	4.9	494,000	4.7	5.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	525,000	528,000	4.9	524,000	4.7	5.0
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	923,000	930,000	4.6	920,000	4.4	4.8
R-5	プロシード水戸3	株式会社 立地評価研究所	911,000	905,000	4.8	914,000	4.6	4.9
合計			118,613,000	120,026,000	-	117,796,000	-	-

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

(注2) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

(注3) (C-41) プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間等を考慮して、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

(注4) (G-23) プロシード大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個別性に係るリスクとして、グループホームという建物用途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、東京海上ディーアール株式会社、日本建築検査協会株式会社及びSOMPOリスクマネジメント株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、東京海上ディーアール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	2024年4月	-	-	39,992	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	23,455	8.6
C-3	プロシード葛西	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	28,398	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	24,941	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	17,915	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	49,922	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	12,000	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	12,000	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	18,666	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	11,400	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	25,000	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	2024年12月	-	-	9,150	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	16,007	3.3
C-17	プロシード松溝	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	13,800	5.3
C-18	プロシード参宮橋	日本建築検査協会株式会社	2025年3月	-	-	13,250	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	17,200	7.8
C-24	プロシード都立大学2	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	8,189	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	10,200	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	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	16,642	7.1

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-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	6,800	6.9
C-29	プロシード三田	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	28,406	8.7
C-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-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	2021年10月	-	-	24,078	7.2
C-41	プロシード西新井（注6）	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	124,699	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	MS&ADインターリスク総研株式会社	2022年4月	-	-	29,270	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原（注7）	日本建築検査協会株式会社	2023年7月	-	-	27,239	(A) 10.7 (B) 11.8
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	10,191	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	14,056	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	29,308	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	28,546	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	2022年4月	-	-	14,928	5.2
C-51	プロシード船橋本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	25,820	5.7
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	16,500	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	14,000	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	2023年4月	-	-	15,500	12.9
C-58	プロシード篠崎タワー（注8）	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	86,146	(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	2022年4月	-	-	11,106	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	17,745	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	22,623	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	2022年10月	-	-	17,138	6.8
C-63	プロシード藤沢鷗沼	東京海上ディーアール株式会社	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

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-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上ディーアール株式会社	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7）	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	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	42,578	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	35,214	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	52,413	4.5
C-71	プロシード鶯の木	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	12,405	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2020年10月27日	-	-	33,560	6.4
C-73	プロシードCO-Z 東館	東京海上ディーアール株式会 社	2024年1月	-	-	87,425	6.0
C-74	プロシードCO-Z 西館	東京海上ディーアール株式会 社	2024年1月	-	-	75,937	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	138,995	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	22,962	6.6
C-78	プロシードK2	東京海上ディーアール株式会社	2025年4月	-	-	57,038	3.9
C-79	プロシードK3 アネックス	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	26,700	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	16,172	6.3
C-81	プロシード市川妙典II	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	53,903	6.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	28,121	15.0
C-83	プロシード門前仲町	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	8,287	9.7
C-84	プロシード舞浜	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	9,506	7.4
C-85	プロシード流山おおたかの森 (注9)	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月	-	-	5,671	0.1
C-86	プロシード新川	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	12,091	8.2
C-87	プロシード錦糸町2	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	-	-	13,611	7.4
C-88	プロシード石川台	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月	-	-	3,267	13.4
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	15,252	2.3
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	195,604	6.8
C-91	篠崎ツインプレイス（注10）	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	(A) 37,419 (B) 15,240	(A) 3.0 (B) 3.0
C-92	プロシード南砂町	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	2,768	8.0

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-93	プロシード松戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	24,470	5.0
C-94	プロシード篠崎2	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	64,800	0.2
C-95	プロシード新松戸	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,010	4.1
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月13日	-	-	65,970	7.1
G-14	プロシード千代田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月4日	-	-	29,150	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	13,814	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	49,295	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	29,048	6.2
G-19	プロシード豊田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	27,160	6.7
G-21	プロシード西天満	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	21,468	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月	-	-	11,490	8.6
G-23	プロシード大正	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	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	20,596	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	22,875	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	61,328	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	-	-	39,693	14.4
G-31	プロシード瑞穂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	33,850	6.2
G-32	プロシード大須	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	32,060	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	27,608	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	41,954	4.8
G-35	プロシード金山3	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	-	-	10,153	6.4
G-36	プロシード釣鐘	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	14,792	10.4
G-37	プロシード深江橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	40,916	11.6
G-38	プロシード西大路	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月	-	-	38,127	8.8
G-39	プロシード新安城	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	17,467	6.3
G-40	プロシード日赤通り	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,448	6.0
R-2	プロシード水戸	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,980	4.0
R-3	プロシード水戸2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	15,239	3.8

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-5	プロシード水戸3	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	10,161	2.5
(ポートフォリオ PML)							2.9

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

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

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

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

(注5) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、東京海上ディーアール株式会社の調査によるこのPMLは、2025年4月時点の数値です。

(注6) (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7) (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8) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注9) (C-85) プロシード流山おおたかの森の長期修繕費については、一棟全体にかかる長期修繕費を本物件の敷地権割合で按分した金額を記載しています。

(注10) (C-91) 篠崎ツインプレイスは独立した2棟の建物から成り立っているため、A：20番街区、B：21番街区の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。

- ・2024年11月1日以降、2025年4月30日（第39期中に譲渡した（C-20）プロシード新小岩については譲渡日前日の2025年2月27日、（G-30）プロシード兵庫駅前通については譲渡日前日の2025年3月21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）	2024年11月 1日				
（至）	2025年 4月30日				
(A) 賃貸事業収入	45,887	23,573	29,267	21,009	28,141
賃貸料収入	43,364	23,500	24,497	20,004	26,211
その他収入	2,522	73	4,770	1,004	1,930
(B) 賃貸事業費用	10,220	2,086	9,829	4,112	7,615
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,632	105	1,292	798	987
公租公課	2,802	1,358	1,437	992	2,062
水道光熱費	487	-	259	288	422
修繕費	2,550	148	3,014	266	1,635
定期保守代金	1,047	59	1,216	1,015	938
保険料	147	72	81	64	118
仲介手数料及び広告費	307	-	973	-	454
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	909	6	1,217	352	660
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,667	21,487	19,437	16,896	20,526
(D) 減価償却費	5,981	2,438	2,961	3,670	4,415
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,685	19,049	16,475	13,225	16,110
(F) 資本的支出	138	2,787	104	4,337	924
(G) NCF = (C) - (F)	35,529	18,699	19,332	12,559	19,601

（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) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	23,985	13,050	13,338	12,770	12,996
賃貸料収入	22,706	13,050	12,942	11,945	12,083
その他収入	1,279	-	396	825	913
(B) 賃貸事業費用	4,373	8,590	2,875	2,890	3,188
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	854	483	498	441	458
公租公課	1,223	1,161	829	682	800
水道光熱費	221	326	123	472	175
修繕費	334	5,232	579	256	572
定期保守代金	856	836	250	448	434
保険料	78	152	51	44	45
仲介手数料及び広告費	87	-	92	55	80
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	382	61	114	155	285
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,611	4,459	10,463	9,879	9,807
(D) 減価償却費	4,297	2,604	2,329	1,911	1,865
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,314	1,854	8,133	7,968	7,941
(F) 資本的支出	118	32,082	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	19,492	△ 27,623	10,463	9,879	9,807

（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) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,273	9,151	8,508	5,117	28,352
賃貸料収入	10,808	8,461	8,340	4,909	27,749
その他収入	464	689	168	207	603
(B) 賃貸事業費用	2,453	2,918	1,837	2,111	5,375
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	411	312	319	190	1,052
公租公課	666	421	571	235	1,179
水道光熱費	190	559	144	52	433
修繕費	277	489	67	932	537
定期保守代金	285	402	211	184	1,255
保険料	80	28	56	41	42
仲介手数料及び広告費	76	221	-	65	395
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	129	146	130	71	143
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,819	6,232	6,671	3,006	22,977
(D) 減価償却費	2,190	1,050	1,163	1,020	2,316
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,629	5,181	5,507	1,985	20,661
(F) 資本的支出	127	108	-	731	363
(G) NCF = (C) - (F)	8,692	6,123	6,671	2,274	22,613

（単位：千円）

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-24	C-25
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 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 2月27日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,839	19,319	14,235	21,519	12,569
賃貸料収入	14,085	18,522	13,592	21,456	11,617
その他収入	1,754	796	643	63	951
(B) 賃貸事業費用	3,886	4,528	6,677	1,834	3,353
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	525	701	518	-	319
公租公課	726	1,213	4,130	1,133	611
水道光熱費	197	297	366	-	145
修繕費	556	791	298	314	1,015
定期保守代金	931	700	776	-	374
保険料	24	75	63	47	32
仲介手数料及び広告費	370	125	-	-	320
信託報酬	336	336	271	336	336
その他賃貸事業費用	218	286	252	2	198
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,953	14,790	7,558	19,685	9,215
(D) 減価償却費	1,008	2,906	2,356	2,261	1,188
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,945	11,884	5,201	17,423	8,026
(F) 資本的支出	130	2,684	-	122	3,095
(G) NCF = (C) - (F)	11,823	12,106	7,558	19,562	6,119

（単位：千円）

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-31
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 亀戸
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	14,154	13,803	14,790	40,937	10,978
賃貸料収入	13,504	13,788	14,730	40,937	10,962
その他収入	650	15	60	-	16
(B) 賃貸事業費用	3,613	2,492	1,251	4,807	1,191
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	377	-	-	-	-
公租公課	511	760	873	2,041	715
水道光熱費	181	-	-	-	-
修繕費	676	1,346	-	43	91
定期保守代金	951	-	-	-	-
保険料	82	47	39	43	44
仲介手数料及び広告費	264	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	334
その他賃貸事業費用	231	2	2	2,342	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,541	11,310	13,538	36,130	9,786
(D) 減価償却費	1,266	1,218	1,539	2,846	2,054
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,275	10,092	11,999	33,283	7,732
(F) 資本的支出	229	-	-	-	108
(G) NCF = (C) - (F)	10,312	11,310	13,538	36,130	9,678

（単位：千円）

物件番号	C-32	C-33	C-36	C-37	C-41
物件名	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 西新井
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	7,620	24,132	25,173	16,427	305,085
賃貸料収入	7,620	23,112	25,170	16,362	297,498
その他収入	-	1,020	3	65	7,586
(B) 賃貸事業費用	655	1,617	2,646	1,472	102,715
賃借料	-	-	-	-	39,066
物件管理委託費	-	-	-	-	11,199
公租公課	256	837	1,423	910	15,524
水道光熱費	-	-	-	-	6,057
修繕費	21	175	672	131	9,387
定期保守代金	-	90	-	-	18,896
保険料	37	174	210	57	1,067
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	1,160
信託報酬	334	334	334	334	336
その他賃貸事業費用	6	6	6	39	20
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,964	22,514	22,526	14,954	202,370
(D) 減価償却費	1,223	3,443	4,252	2,510	66,702
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,740	19,070	18,274	12,444	135,668
(F) 資本的支出	1,397	-	-	202	20,602
(G) NCF = (C) - (F)	5,567	22,514	22,526	14,752	181,767

（単位：千円）

物件番号	C-42	C-43	C-44	C-46	C-47
物件名	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 千歳烏山	プロシード 三鷹
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,278	7,083	43,031	9,456	16,158
賃貸料収入	15,055	6,769	41,110	8,725	16,128
その他収入	1,222	314	1,920	731	30
(B) 賃貸事業費用	4,036	1,992	9,004	3,760	2,603
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	555	194	1,183	244	483
公租公課	929	395	2,327	339	905
水道光熱費	179	135	655	194	-
修繕費	765	330	2,015	980	447
定期保守代金	706	390	1,276	735	374
保険料	62	24	319	72	50
仲介手数料及び広告費	319	54	366	681	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	180	131	524	175	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,242	5,091	34,026	5,696	13,554
(D) 減価償却費	1,812	840	6,919	1,086	2,608
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,429	4,251	27,107	4,609	10,946
(F) 資本的支出	324	233	1,609	765	10,670
(G) NCF = (C) - (F)	11,917	4,857	32,416	4,930	2,884

（単位：千円）

物件番号	C-48	C-49	C-50	C-51	C-53
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 弘明寺
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	23,523	21,657	12,196	19,966	21,869
賃貸料収入	22,397	20,808	11,629	18,642	19,499
その他収入	1,126	848	567	1,324	2,369
(B) 賃貸事業費用	5,213	5,315	3,135	5,138	8,436
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	618	566	431	521	533
公租公課	1,214	1,372	613	1,019	1,030
水道光熱費	350	376	229	193	1,917
修繕費	875	862	573	1,113	2,371
定期保守代金	1,136	1,185	628	825	1,377
保険料	74	75	55	67	223
仲介手数料及び広告費	332	214	157	645	348
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	274	324	110	415	297
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,310	16,342	9,060	14,828	13,432
(D) 減価償却費	2,919	2,961	1,607	2,274	4,699
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,391	13,381	7,453	12,554	8,733
(F) 資本的支出	3,807	907	1,500	1,336	3,827
(G) NCF = (C) - (F)	14,503	15,434	7,560	13,491	9,605

（単位：千円）

物件番号	C-54	C-55	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚	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
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	13,959	9,214	94,150	18,831	13,825
賃貸料収入	13,114	8,581	86,341	17,117	12,650
その他収入	844	632	7,808	1,714	1,175
(B) 賃貸事業費用	5,050	3,243	31,757	3,963	4,388
賃借料	-	-	5,735	-	-
物件管理委託費	359	245	2,410	470	361
公租公課	744	539	5,528	848	709
水道光熱費	390	243	1,186	196	573
修繕費	1,201	573	2,583	316	617
定期保守代金	1,048	623	-	1,079	934
保険料	59	147	285	44	116
仲介手数料及び広告費	630	319	1,350	294	476
信託報酬	336	336	315	285	336
その他賃貸事業費用	279	214	12,362	428	263
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,908	5,970	62,392	14,868	9,436
(D) 減価償却費	2,150	1,524	26,513	3,564	2,023
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,758	4,446	35,879	11,303	7,412
(F) 資本的支出	3,459	363	32,404	3,261	222
(G) NCF = (C) - (F)	5,449	5,607	29,987	11,606	9,214

（単位：千円）

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	C-65
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鵜沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシードTX流山 セントラルパーク
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	32,475	19,485	33,168	45,183	46,114
賃貸料収入	30,706	18,059	31,127	43,518	44,712
その他収入	1,768	1,426	2,040	1,664	1,402
(B) 賃貸事業費用	6,359	4,256	10,991	6,734	11,635
賃借料	-	-	-	-	2,747
物件管理委託費	846	501	1,185	1,217	1,254
公租公課	1,582	859	2,297	2,024	2,572
水道光熱費	1,157	156	993	461	11
修繕費	708	871	2,811	111	873
定期保守代金	984	809	2,360	1,012	340
保険料	99	54	314	85	134
仲介手数料及び広告費	195	414	622	615	638
信託報酬	336	336	336	422	286
その他賃貸事業費用	448	252	68	785	2,775
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,115	15,228	22,177	38,448	34,479
(D) 減価償却費	3,901	3,674	7,349	5,399	17,567
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,214	11,554	14,827	33,048	16,912
(F) 資本的支出	762	-	13,850	1,300	220
(G) NCF = (C) - (F)	25,353	15,228	8,326	37,148	34,258

（単位：千円）

物件番号	C-66	C-67	C-68	C-69	C-70
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	29,614	41,042	30,202	64,601	66,563
賃貸料収入	27,454	39,619	28,671	59,286	62,391
その他収入	2,159	1,423	1,531	5,315	4,171
(B) 賃貸事業費用	7,894	10,039	9,353	14,804	11,338
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	763	1,123	816	1,672	1,789
公租公課	1,859	3,194	2,205	2,992	3,327
水道光熱費	582	526	314	800	483
修繕費	1,830	2,297	3,630	4,324	1,323
定期保守代金	1,197	1,392	1,362	1,608	1,727
保険料	80	303	136	155	158
仲介手数料及び広告費	781	380	132	1,918	1,160
信託報酬	337	297	275	375	375
その他賃貸事業費用	462	525	480	957	991
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,720	31,003	20,848	49,797	55,224
(D) 減価償却費	6,041	4,804	5,844	8,052	9,060
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,678	26,199	15,004	41,744	46,163
(F) 資本的支出	870	269	690	338	2,061
(G) NCF = (C) - (F)	20,849	30,734	20,158	49,459	53,163

（単位：千円）

物件番号	C-71	C-72	C-73	C-74	C-75
物件名	プロシード 鶉の木	プロシード 南行徳2	プロシード CO-Z東館	プロシード CO-Z西館	プロシード 新横浜
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	28,898	39,972	81,082	42,839	126,250
賃貸料収入	26,683	36,726	75,025	40,573	120,430
その他収入	2,214	3,245	6,056	2,265	5,820
(B) 賃貸事業費用	6,583	8,700	18,723	11,414	23,478
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	760	1,058	2,088	1,123	3,291
公租公課	1,477	3,086	4,485	2,443	6,246
水道光熱費	184	319	3,168	698	838
修繕費	1,794	953	3,121	4,145	3,109
定期保守代金	797	1,343	2,951	1,125	5,587
保険料	148	180	380	202	354
仲介手数料及び広告費	910	701	969	700	2,196
信託報酬	275	275	275	275	325
その他賃貸事業費用	236	783	1,285	700	1,527
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,314	31,271	62,358	31,424	102,772
(D) 減価償却費	5,801	9,731	16,480	8,092	21,887
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,512	21,539	45,878	23,332	80,885
(F) 資本的支出	-	191	1,713	3,153	40,552
(G) NCF = (C) - (F)	22,314	31,079	60,645	28,270	62,220

（単位：千円）

物件番号	C-76	C-78	C-79	C-80	C-81
物件名	ライフサポートレ ジデンス船堀駅前	プロシード K 2	プロシード K 3 アネックス	プロシード K 5	プロシード 市川妙典Ⅱ
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,774	49,198	13,157	10,428	26,796
賃貸料収入	11,774	47,844	12,769	10,091	26,796
その他収入	-	1,353	388	337	-
(B) 賃貸事業費用	2,115	9,441	3,132	3,112	3,433
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	117	1,313	357	273	751
公租公課	1,566	3,321	1,154	731	1,100
水道光熱費	-	457	201	177	182
修繕費	65	968	306	527	253
定期保守代金	-	1,965	576	876	672
保険料	88	246	87	47	71
仲介手数料及び広告費	-	215	-	79	-
信託報酬	275	275	275	275	375
その他賃貸事業費用	2	678	174	123	26
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,659	39,756	10,024	7,316	23,362
(D) 減価償却費	3,117	6,361	1,594	927	2,716
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,541	33,395	8,430	6,389	20,645
(F) 資本的支出	2,358	250	2,007	244	1,283
(G) NCF = (C) - (F)	7,300	39,506	8,017	7,072	22,078

（単位：千円）

物件番号	C-82	C-83	C-84	C-85	C-86
物件名	ザ・パークハビオ 横浜山手	プロシード 門前仲町	プロシード 舞浜	プロシード流山 おおたかの森	プロシード 新川
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	69,071	37,633	35,894	34,614	14,716
賃貸料収入	66,887	35,830	34,210	33,682	13,858
その他収入	2,184	1,803	1,684	931	858
(B) 賃貸事業費用	13,312	6,968	6,907	7,287	2,979
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,007	980	943	935	389
公租公課	3,719	2,021	1,941	2,431	843
水道光熱費	784	245	262	7	155
修繕費	1,286	297	572	318	402
定期保守代金	2,324	2,187	1,705	568	529
保険料	420	93	102	40	43
仲介手数料及び広告費	1,663	441	603	351	99
信託報酬	315	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	791	426	501	2,360	242
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	55,758	30,664	28,987	27,326	11,737
(D) 減価償却費	15,020	7,225	9,151	10,257	1,777
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,738	23,439	19,836	17,069	9,959
(F) 資本的支出	313	-	-	-	744
(G) NCF = (C) - (F)	55,445	30,664	28,987	27,326	10,992

（単位：千円）

物件番号	C-87	C-88	C-89	C-90	C-91
物件名	プロシード 錦糸町2	プロシード 石川台	アルファグランデ 千桜タワー	プロシード山下 公園ザ・タワー	篠崎 ツインプレイス
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	14,384	24,933	96,769	205,499	85,350
賃貸料収入	13,118	24,075	96,050	195,487	83,300
その他収入	1,266	857	719	10,011	2,049
(B) 賃貸事業費用	2,989	4,100	29,457	52,195	27,697
賃借料	-	-	10,833	-	4,973
物件管理委託費	366	680	2,692	5,713	2,201
公租公課	770	1,140	5,943	10,494	4,856
水道光熱費	177	146	6	7,951	423
修繕費	375	163	324	6,078	434
定期保守代金	490	1,123	-	15,625	172
保険料	40	121	270	761	379
仲介手数料及び広告費	230	180	99	3,529	-
信託報酬	275	275	275	315	800
その他賃貸事業費用	263	268	9,011	1,725	13,456
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,394	20,833	67,312	153,304	57,652
(D) 減価償却費	1,658	5,474	37,609	23,220	19,111
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,736	15,359	29,702	130,083	38,541
(F) 資本的支出	228	-	-	7,489	34,227
(G) NCF = (C) - (F)	11,166	20,833	67,312	145,814	23,424

（単位：千円）

物件番号	C-92	C-93	C-94	C-95
物件名	プロシード 南砂町	プロシード 松戸	プロシード 篠崎2	プロシード 新松戸
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	20,846	15,368	34,663	27,423
賃貸料収入	20,327	14,744	32,439	26,992
その他収入	518	624	2,224	431
(B) 賃貸事業費用	4,888	3,442	5,290	4,046
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	561	416	911	741
公租公課	1,363	764	-	1,013
水道光熱費	263	142	14	180
修繕費	312	525	701	166
定期保守代金	1,646	767	-	1,308
保険料	56	46	56	104
仲介手数料及び広告費	342	333	713	255
信託報酬	275	275	315	275
その他賃貸事業費用	66	173	2,579	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,958	11,926	29,373	23,377
(D) 減価償却費	5,038	816	4,328	9,653
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,919	11,110	25,044	13,723
(F) 資本的支出	-	2,521	669	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,958	9,405	28,703	23,377

（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) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,657	6,672	31,205	12,832	18,898
賃貸料収入	15,840	6,370	29,174	12,528	18,367
その他収入	816	301	2,030	303	530
(B) 賃貸事業費用	5,040	3,413	10,794	5,374	4,814
賃借料	66	-	108	360	-
物件管理委託費	580	242	1,069	454	688
公租公課	1,078	597	2,171	1,008	1,254
水道光熱費	222	79	505	308	188
修繕費	923	725	2,486	882	702
定期保守代金	1,069	240	1,605	866	1,179
保険料	132	39	125	58	64
仲介手数料及び広告費	605	1,149	2,384	1,070	399
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	27	2	2	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,616	3,259	20,411	7,458	14,083
(D) 減価償却費	2,621	1,156	4,105	1,718	2,955
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,995	2,102	16,305	5,739	11,127
(F) 資本的支出	4,259	-	418	605	2,741
(G) NCF = (C) - (F)	7,356	3,259	19,993	6,853	11,342

（単位：千円）

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-21	G-22
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	45,045	17,346	13,159	34,567	31,521
賃貸料収入	43,408	16,691	11,567	33,230	29,088
その他収入	1,637	654	1,592	1,337	2,433
(B) 賃貸事業費用	11,652	6,924	2,820	6,528	7,410
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,214	459	314	926	809
公租公課	2,823	1,433	771	1,910	1,852
水道光熱費	873	469	337	693	560
修繕費	1,490	888	214	513	1,438
定期保守代金	2,106	1,067	664	1,468	1,373
保険料	159	81	47	180	81
仲介手数料及び広告費	1,936	2,209	154	477	1,004
信託報酬	358	315	315	285	285
その他賃貸事業費用	120	2	2	71	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,393	10,421	10,339	28,039	24,111
(D) 減価償却費	10,744	6,142	2,741	6,223	6,784
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,649	4,278	7,597	21,816	17,326
(F) 資本的支出	1,102	1,508	2,668	1,236	16,655
(G) NCF = (C) - (F)	32,290	8,913	7,670	26,803	7,456

（単位：千円）

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	プロシード 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町	プロシード 長居公園通
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	6,000	62,005	62,119	69,122	32,784
賃貸料収入	6,000	60,693	61,100	65,388	30,559
その他収入	-	1,311	1,018	3,734	2,225
(B) 賃貸事業費用	853	19,559	19,483	13,864	9,865
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,740	1,679	1,799	841
公租公課	382	4,622	4,541	4,107	2,062
水道光熱費	-	1,051	1,710	608	980
修繕費	-	4,024	4,851	3,194	1,936
定期保守代金	-	4,132	4,329	2,190	1,604
保険料	63	276	286	184	181
仲介手数料及び広告費	-	3,206	1,564	1,448	1,926
信託報酬	285	422	422	325	325
その他賃貸事業費用	2	83	97	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,146	42,446	42,635	55,257	22,919
(D) 減価償却費	1,692	19,083	16,285	7,776	4,644
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,454	23,363	26,349	47,480	18,275
(F) 資本的支出	-	7,872	1,571	30,683	561
(G) NCF = (C) - (F)	5,146	34,573	41,063	24,573	22,358

（単位：千円）

物件番号	G-30	G-31	G-32	G-33	G-34
物件名	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年3月20日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	40,213	17,088	27,221	24,675	57,887
賃貸料収入	39,602	16,967	26,700	23,552	54,705
その他収入	611	120	520	1,123	3,182
(B) 賃貸事業費用	17,940	4,667	8,267	6,172	13,051
賃借料	-	450	-	-	757
物件管理委託費	1,096	476	724	667	1,550
公租公課	7,850	1,287	2,381	1,371	3,685
水道光熱費	601	346	244	514	629
修繕費	5,840	460	1,231	778	3,016
定期保守代金	1,566	853	1,030	1,249	1,561
保険料	164	65	107	104	181
仲介手数料及び広告費	574	451	2,269	1,020	1,390
信託報酬	242	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	2	2	189	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,272	12,420	18,954	18,503	44,836
(D) 減価償却費	6,123	4,159	9,292	6,603	15,880
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,149	8,261	9,661	11,899	28,956
(F) 資本的支出	592	404	693	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,679	12,015	18,261	18,503	44,836

（単位：千円）

物件番号	G-35	G-36	G-37	G-38	G-39
物件名	プロシード 金山3	プロシード 釣鐘	プロシード 深江橋	プロシード 西大路	プロシード 新安城
運用期間 (自)	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	28,798	20,232	32,831	21,096	25,311
賃貸料収入	28,308	19,659	32,277	19,301	24,598
その他収入	490	573	554	1,795	712
(B) 賃貸事業費用	6,896	4,573	7,351	6,299	4,126
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	783	544	895	533	691
公租公課	2,349	1,327	1,756	1,509	935
水道光熱費	241	211	302	575	399
修繕費	649	320	1,003	784	340
定期保守代金	1,274	1,176	1,245	1,611	1,067
保険料	112	103	180	93	113
仲介手数料及び広告費	1,209	612	1,691	462	302
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	2	2	455	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,902	15,658	25,480	14,797	21,184
(D) 減価償却費	9,729	3,824	3,800	4,800	9,951
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,172	11,834	21,679	9,997	11,233
(F) 資本的支出	-	176	548	335	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,902	15,482	24,931	14,461	21,184

（単位：千円）

物件番号	G-40
物件名	プロシード 日赤通り
運用期間 (自)	2024年11月 1日
(至)	2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	30,892
賃貸料収入	29,508
その他収入	1,383
(B) 賃貸事業費用	5,008
賃借料	-
物件管理委託費	831
公租公課	1,272
水道光熱費	220
修繕費	411
定期保守代金	1,229
保険料	114
仲介手数料及び広告費	535
信託報酬	275
その他賃貸事業費用	117
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,883
(D) 減価償却費	11,444
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,439
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,883

（単位：千円）

物件番号	R-2	R-3	R-4	R-5
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市	プロシード 水戸3
運用期間	(自) 2024年11月 1日 (至) 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日	2024年11月 1日 2025年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,593	18,252	29,014	31,558
賃貸料収入	15,354	16,274	26,225	29,286
その他収入	1,239	1,978	2,788	2,272
(B) 賃貸事業費用	4,001	4,461	10,223	6,206
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	566	613	731	1,102
公租公課	871	982	2,028	2,442
水道光熱費	211	267	472	240
修繕費	246	391	3,890	55
定期保守代金	1,109	751	1,347	1,070
保険料	70	76	136	108
仲介手数料及び広告費	307	709	579	585
信託報酬	336	337	422	275
その他賃貸事業費用	281	332	615	327
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,592	13,790	18,791	25,351
(D) 減価償却費	2,474	2,164	9,737	10,547
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,117	11,626	9,054	14,804
(F) 資本的支出	710	764	2,686	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,881	13,025	16,105	25,351

④ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円） (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード調布 (東京都調布市)	外装リフレッシュ工事	自 2025年 2月 至 2025年 9月	44,000	-	-
プロシード新瑞橋 (愛知県名古屋瑞穂区)	機械式駐車場更新工事	自 2025年 9月 至 2025年 10月	32,000	-	-
プロシード行徳2 (千葉県市川市)	機械式駐車場更新工事	自 2025年 9月 至 2025年 10月	26,000	-	-
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市南区)	ヒーツ設備交換工事	自 2025年 6月 至 2025年 8月	20,000	-	-

(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39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332,202千円であり、当期費用に区分された修繕費137,724千円と合わせて469,927千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)
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2024年 5月 至 2024年 11月	32,082
プロシード新横浜 (神奈川県横浜市港北区)	立体駐車場更新工事	自 2025年 2月 至 2025年 2月	33,954
プロシード篠崎タワー (東京都江戸川区)	防災監視盤交換工事	自 2024年 11月 至 2025年 2月	30,416
プロシード弁天町 (大阪府大阪市港区)	インターホン・オートロックシステム交換	自 2024年 6月 至 2025年 3月	28,050
篠崎ツインプレイス (東京都江戸川区)	防災監視盤交換工事	自 2024年 11月 至 2025年 2月	26,373
プロシード神戸元町 (兵庫県神戸市中央区)	インターホン・オートロックシステム交換	自 2024年 5月 至 2024年 12月	15,785
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	EV機械更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 1月	10,670
その他			154,870
合 計			332,202

(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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日
当期首積立金残高	850,000	900,000	950,000	1,000,000	1,050,000
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	900,000	950,000	1,000,000	1,050,000	1,100,000

(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

2025年4月30日（第39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	3,261.15	50	49	84,346	7,549	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	45,380	6,380	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	51,307	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	37,872	4,937	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	51,864	7,957	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,626.77	33	32	44,245	17,063	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,804	1,905	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	25,392	2,772	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.20	34	33	23,388	396	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	805.86	26	25	22,494	3,102	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	20,364	1,314	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,652	1,196	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,840	1,888	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,068	729	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	890.22	40	40	54,456	4,093	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	29,244	1,923	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	36,372	4,121	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	3,292	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	24,552	1,470	パス・スルー
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	27,240	1,731	パス・スルー
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,176	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,343	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	5,592	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,586	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,085	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	6,104	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	5,015	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,607	固定賃料
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,883.13	294	290	573,289	96,154	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	629.56	26	22	25,836	5,456	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,527	712	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	53	53	80,088	21,832	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳鳥山	449.96	417.82	28	26	19,056	726	パス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
	C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,192.20	44	41	42,456	3,483	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,391.55	47	47	42,900	1,449	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,944	1,764	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	39,228	1,753	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,183.79	77	73	39,972	1,145	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	820.80	50	48	27,852	495	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	693.57	29	27	16,500	737	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,045.82	88	87	168,636	17,224	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	738.40	35	33	32,652	2,838	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	583.51	35	34	25,740	1,333	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,635.59	66	66	57,856	3,823	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	903.00	45	43	35,448	2,682	パス・スルー
C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,942.88	25	24	60,012	19,646	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	86,856	9,471	パス・スルー	
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	2,976.85	2,950.40	73	72	89,880	10,197	パス・スルー	
C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,575.33	59	57	53,124	4,765	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-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,942.08	63	62	72,612	5,733	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	1,781.64	29	26	52,056	5,720	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,344.92	84	78	114,504	10,899	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,461.88	66	66	126,456	13,749	パス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,215.18	29	28	53,388	5,543	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,755.01	36	35	72,372	7,157	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z東館	6,873.33	6,698.76	112	109	142,750	20,189	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z西館	3,716.05	3,410.71	71	65	72,912	7,573	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,354.94	226	222	233,604	21,128	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-78	プロシードK2	4,140.69	4,140.69	60	60	93,912	12,975	パス・スルー
	C-79	プロシードK3アネックス	1,590.30	1,590.30	24	24	23,892	2,027	パス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	788.95	17	17	20,616	3,848	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	2,600.40	76	75	129,408	13,502	パス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,485.40	48	47	70,284	5,439	パス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,709.26	66	65	67,812	5,331	パス・スルー
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,702.79	50	49	67,265	13,356	パス・スルー
	C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	27,756	2,142	パス・スルー
	C-87	プロシード錦糸町2	668.54	602.44	19	17	23,700	1,539	パス・スルー
	C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,105.45	25	25	48,552	4,692	パス・スルー
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	4,437.47	4,261.10	68	65	185,459	25,000	パス・スルー
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,154.58	7,673.36	147	141	356,448	90,707	パス・スルー
	C-91	篠崎ツインプレイス	3,997.56	3,997.56	4	4	153,113	106,755	パス・スルー
	C-92	プロシード南砂町	872.95	872.95	34	34	41,004	3,685	パス・スルー
	C-93	プロシード松戸	827.56	827.56	29	29	30,481	4,673	パス・スルー
C-94	プロシード篠崎2	2,134.07	2,063.87	35	34	63,293	10,463	パス・スルー	
C-95	プロシード新松戸	1,514.93	1,482.12	52	51	53,760	4,180	パス・スルー	
		小計	151,757.90	148,268.34	3,661	3,583	5,052,999	745,845	
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,028.59	44	41	30,972	2,322	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	546.74	10	9	13,224	837	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,958.44	77	77	61,008	724	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	800.47	30	26	23,160	492	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	36,187	2,095	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,593.05	94	89	82,740	2,473	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,073.79	48	43	35,524	315	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	22,497	1,184	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,749.62	56	55	64,908	1,805	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,540.55	61	59	57,320	1,307	パス・スルー
	G-23	プロシード大正	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	3,978.09	72	68	123,685	27,471	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,840.97	74	68	122,476	23,460	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,100.34	126	125	129,642	5,678	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,117.68	81	79	61,557	1,481	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,098.66	40	39	33,387	585	パス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,683.00	66	60	51,708	272	パス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,746.44	63	58	45,949	1,097	パス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	2,942.23	108	92	98,952	9,866	パス・スルー
	G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,772.52	60	59	55,608	1,288	パス・スルー
G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	989.86	26	24	38,004	0	パス・スルー	
G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,584.99	63	62	65,904	16,000	パス・スルー	
G-38	プロシード西大路	1,460.96	1,460.96	36	36	39,264	0	パス・スルー	
G-39	プロシード新安城	1,824.95	1,764.16	47	45	47,904	3,856	パス・スルー	
G-40	プロシード日赤通り	1,742.20	1,742.20	61	61	56,856	2,684	パス・スルー	
		小計	48,123.79	45,660.40	1,417	1,349	1,410,439	109,295	

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	1,101.28	36	32	29,886	2,619	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,271.84	36	33	31,002	2,218	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,408.37	34	31	51,912	5,223	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,258.88	60	60	57,654	4,488	パス・スルー
		小計	7,523.76	7,040.37	166	156	170,454	14,549	
	ポートフォリオ 合計	207,405.45	200,969.11	5,244	5,088	6,633,893	869,689		

(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賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「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」での転賃借部分の賃貸面積の合計と「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賃している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転賃状況にかかわらず、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賃している戸数と、「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賃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賃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39期（2024年11月1日～2025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)					
			2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	97.8	96.0	96.0	96.0	98.2	98.2
	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	94.8	94.8	94.8	96.5	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	96.5	100.0	96.5	100.0	100.0	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	100.0	97.0	100.0	100.0	100.0	97.0
	C-11	プロシード南行徳	100.0	95.2	95.2	100.0	100.0	96.1
	C-12	プロシード幕張本郷2	100.0	95.5	100.0	100.0	95.5	95.5
	C-14	プロシード船堀	91.7	100.0	95.8	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	92.1	92.1	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月
首都圏 主要都市	C-17	プロシード松濤	95.4	100.0	97.7	97.7	100.0	100.0
	C-18	プロシード参宮橋	96.0	100.0	96.4	96.4	100.0	100.0
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	96.3	100.0
	C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	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	94.9	94.9	100.0	94.9	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	96.0	100.0	100.0	100.0	96.5	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-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-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-41	プロシード西新井	99.4	99.0	99.1	100.0	99.3	98.7
	C-42	プロシード調布	100.0	96.7	92.8	93.4	93.4	82.4
	C-43	プロシードTX六町	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	98.6	98.6	98.6	98.6	100.0	100.0
	C-46	プロシード千歳烏山	82.1	82.1	82.1	85.7	92.9	92.9
	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	95.7	95.7	95.7	93.4	100.0	93.1
	C-49	プロシード柏ノール	100.0	98.0	98.0	95.9	100.0	100.0
	C-50	プロシード行徳駅前	100.0	100.0	100.0	95.8	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	90.0	100.0	97.5	100.0	100.0	100.0
	C-53	プロシード弘明寺	96.2	95.0	92.4	92.4	93.7	95.0
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.0	92.0	90.0	90.0	92.0	96.0
	C-55	プロシード相模大塚	93.3	96.1	100.0	100.0	93.6	93.6
	C-58	プロシード篠崎タワー	99.0	97.1	99.2	98.0	99.0	98.6
	C-59	プロシード東武練馬	97.3	100.0	100.0	100.0	97.3	94.7
	C-60	プロシード雪谷	97.1	94.4	100.0	100.0	100.0	97.2
	C-61	プロシード市川南	100.0	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0
	C-62	プロシード市川妙典	100.0	97.8	95.6	100.0	97.8	95.6
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	93.9	97.0	100.0	100.0	93.9	96.9
	C-64	プロシード日本橋堀留町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	98.5	97.9	98.4	100.0	100.0	99.1
	C-66	プロシード行徳2	96.6	96.3	96.6	98.4	96.6	96.9
	C-67	プロシード西葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3
	C-68	プロシード葛西2	89.8	92.3	92.3	92.3	87.7	83.2
	C-69	プロシード日本橋本町	96.7	94.1	94.1	98.3	96.9	91.8
	C-70	プロシード西新宿	98.2	97.2	98.2	98.5	100.0	100.0
C-71	プロシード鶯の木	100.0	93.1	89.8	92.7	96.4	96.4	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月
首都圏 主要都市	C-72	プロシード南行徳2	93.7	97.5	97.5	97.5	97.5	97.3
	C-73	プロシードCO-Z東館	96.7	97.8	97.8	99.2	100.0	97.5
	C-74	プロシードCO-Z西館	100.0	97.0	95.5	97.0	97.0	91.8
	C-75	プロシード新横浜	97.2	97.9	98.3	99.0	98.5	98.1
	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-78	プロシードK2	98.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-79	プロシードK3アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-80	プロシードK5	94.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	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	98.9	100.0	96.0	97.0	99.0	98.0
	C-83	プロシード門前仲町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0
	C-84	プロシード舞浜	100.0	96.7	95.5	98.2	98.5	98.5
	C-85	プロシード流山おおたかの森	96.7	98.5	100.0	98.6	100.0	98.4
	C-86	プロシード新川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-87	プロシード錦糸町2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	90.1
	C-88	プロシード石川台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	100.0	98.7	100.0	100.0	100.0	96.0
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	96.4	97.6	98.7	97.9	98.6	94.1
	C-91	篠崎ツインプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-92	プロシード南砂町	100.0	100.0	97.1	100.0	100.0	100.0
	C-93	プロシード松戸	93.7	96.8	96.8	100.0	100.0	100.0
C-94	プロシード篠崎2	97.8	97.8	100.0	100.0	98.6	96.7	
C-95	プロシード新松戸	96.2	96.2	98.1	98.1	100.0	97.8	
		小計	98.1	98.2	98.3	98.8	98.8	97.7
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	95.7	93.5	93.5	95.6	95.6	93.4
	G-11	プロシード穂波町	70.0	76.3	87.3	100.0	100.0	88.2
	G-13	プロシード新栄	90.7	89.5	92.3	96.1	100.0	100.0
	G-14	プロシード千代田	86.4	89.9	96.5	93.2	96.5	86.8
	G-15	プロシード福岡高宮	100.0	98.1	100.0	100.0	97.4	100.0
	G-17	プロシード金山	95.9	95.3	96.5	97.1	95.9	94.9
	G-18	プロシード吹上	77.5	81.5	83.6	85.1	89.1	89.1
	G-19	プロシード豊田	100.0	100.0	100.0	100.0	93.5	100.0
	G-21	プロシード西天満	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5
	G-22	プロシード神戸元町	98.4	98.4	98.4	96.9	95.3	96.9
	G-23	プロシード大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-24	プロシード金山2	86.7	88.2	89.4	93.3	95.2	94.3
	G-25	プロシード新瑞橋	88.8	91.0	91.0	91.0	92.2	90.7
	G-26	プロシード弁天町	100.0	97.7	97.1	98.0	99.4	99.2
	G-27	プロシード長居公園通	92.7	92.6	92.6	96.4	96.3	97.6
	G-30	プロシード兵庫駅前通	94.3	95.1	93.5	92.7	-	-
	G-31	プロシード瑞穂	100.0	97.5	100.0	100.0	94.8	97.5
	G-32	プロシード大須	93.9	90.9	89.4	90.9	98.5	90.9
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	86.8	86.8	92.2	95.9	93.6	91.3
	G-34	プロシード仙台上杉	96.5	89.6	87.9	94.8	94.8	86.3
G-35	プロシード金山3	93.8	93.8	98.5	100.0	97.0	98.5	
G-36	プロシード釣鐘	100.0	92.3	92.3	96.1	92.3	92.3	
G-37	プロシード深江橋	95.5	95.5	94.0	97.0	98.5	98.5	

地域	物件番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			2024年 11月	2024年 12月	2025年 1月	2025年 2月	2025年 3月	2025年 4月
政令 指定都市	G-38	プロシード西大路	97.3	100.0	100.0	97.3	97.3	100.0
	G-39	プロシード新城	100.0	100.0	95.8	98.2	98.5	96.7
	G-40	プロシード日赤通り	98.4	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計		93.8	93.4	93.9	95.6	96.2	94.9
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	95.0	95.0	87.2	87.2	100.0	90.0
	R-3	プロシード水戸2	91.1	94.4	95.3	95.3	100.0	92.1
	R-4	プロシード筑波学園都市	87.8	90.4	96.6	96.6	93.1	90.6
	R-5	プロシード水戸3	98.5	100.0	98.5	98.5	96.6	100.0
	小計		92.8	94.8	95.4	95.4	96.6	93.6
ポートフォリオ 合計			96.9	96.9	97.2	97.9	98.1	96.9

（注）本表には、2024年11月から2025年4月（（C-20）プロシード新小岩については2025年1月、（G-30）プロシード兵庫駅前通については2025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

2025年4月30日（第39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	6,504,485	198,368.71	98.7	856,187

（注1）スタートアメニティー株式会社は、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手を除く取得済資産の全物件について、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又はスタート信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

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

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

（i）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計

（ii）マスターリース賃料の形式が「固定賃料」の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

（iii）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」の物件の場合は、「パス・スルー」のエンドテナントへの転貸部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」の賃貸部分の賃貸面積の合計

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

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