

2021年10月期 決算短信 (REIT)

2021年12月15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 2022年1月27日 分配金支払開始予定日 2022年1月17日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2021年10月期の運用、資産の状況 (2021年5月1日～2021年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年10月期	3,177	0.5	1,370	0.6	1,159	△0.3	1,157	△2.1
2021年4月期	3,160	△5.7	1,362	△13.9	1,163	△16.6	1,183	△15.0

	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
2021年10月期	円 4,562	% 2.7	% 1.3	% 36.5
2021年4月期	円 4,662	% 2.7	% 1.3	% 36.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2021年10月期	円 4,563	百万円 1,157	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.7
2021年4月期	円 4,663	百万円 1,183	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.7

(注) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2021年10月期	百万円 90,258	百万円 43,341	% 48.0	円 170,785
2021年4月期	百万円 90,191	百万円 43,366	% 48.1	円 170,886

(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
2021年10月期	百万円 2,145	百万円 △732	百万円 △1,182	百万円 3,539
2021年4月期	百万円 2,533	百万円 △1,256	百万円 △1,401	百万円 3,309

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年4月期	3,133	△1.4	1,369	△0.1	1,149	△0.9	1,147	△0.9	4,520	-
2022年10月期	3,121	△0.4	1,369	0.0	1,149	0.0	1,147	0.0	4,520	-

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- 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

(注) 詳細は、15ページ「会計方針の変更に関する注記」をご参照下さい。

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2021年10月期	253,777口	2021年4月期	253,777口
2021年10月期	-口	2021年4月期	-口

② 期末自己投資口数

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、6ページの「2022年4月期及び2022年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

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	6
2. 財務諸表	7
（1）貸借対照表	7
（2）損益計算書	9
（3）投資主資本等変動計算書	10
（4）金銭の分配に係る計算書	12
（5）キャッシュ・フロー計算書	13
（6）継続企業の前提に関する注記	14
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
（8）会計方針の変更に関する注記	15
（9）財務諸表に関する注記事項	16
（10）発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
（1）投資状況	27
（2）投資資産	27
① 価格及び投資比率	27
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要	30
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況	45
④ 運用資産の資本的支出	57
⑤ 貸借借状況の概要	58

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は253,777口、総資産額は90,258百万円、出資総額（純額）は41,684百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の再拡大とそれに伴う緊急事態宣言の発出等の影響により、個人消費は落ち込み、輸出や設備投資も伸び悩み、依然厳しい状況が続きましたが、9月には感染者数も減少し緊急事態宣言も解除され、経済活動の再開を受け回復基調も見られました。コロナ禍においても、住宅特化型の本投資法人においては、現時点で判明している賃料収入減少等の影響は極めて限定的であり、短期的には運営への影響の懸念は見込まれません。

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

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

(ハ) 運用実績

当期は、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下等の将来の価格下落リスクを回避する見地から、2021年7月1日に（C-40）プロシード本八幡（譲渡価格336百万円）を譲渡するとともに、2021年7月2日に（C-86）プロシード新川（取得価格500百万円）を取得して資産の入れ替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計は88,461百万円、総賃貸可能面積は192,143.94㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメンティ株式会社と緊密な連携を取ることで、賃料水準の改善や礼金收受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、継続的に空室を早期商品化へ転換を図ることにより、高稼働率の維持を指向してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて目標ラインとする95.0%を超える稼働率で安定推移し、期中の平均稼働率は95.8%、期末稼働率は96.4%となりました。

また、ESGに関する直近の取組みとして、2021年6月に建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価を2物件（（C-83）プロシード門前仲町及び（C-84）プロシード舞浜）にて取得しました。加えてグリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに

に、E S G投融資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指すために「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定しました。当該フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所（J C R）より「J C Rグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しました。

(二) 資金調達の概要

当期は、2021年5月24日に返済期限の到来した長期借入金4,320百万円の返済に充当するために、長期借入金2,159百万円（借入期間2年）及び長期借入金2,161百万円（借入期間3年）の借入を行いました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は10,093百万円、長期借入金は33,552百万円、投資法人債は2,000百万円、期末有利子負債残高は45,646百万円、期末総資産有利子負債比率は50.6%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付	
株式会社日本格付研究所 (J C R)	長期発行体格付 A- (ポジティブ)	債券格付 A-

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,177百万円、営業利益1,370百万円、経常利益1,159百万円、当期純利益1,157百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は4,563円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

今後の日本経済は、ワクチン接種の促進等に伴い、感染者数も減少するとともに活動制限は緩和され、輸出の増加や設備投資の持ち直しに下支えされるなか、サービス業を中心に個人消費の回復が期待されます。一方で新型コロナウイルス変異株の動向には、引き続き注視が必要と考えます。

不動産売買市場においては、低金利等の良好な資金調達環境を背景に上場REIT、私募REITをはじめ国内外の投資家等のマーケット参加者の投資意欲は引き続き高いものがあり、取引価格は高値圏での推移が予想されます。また、賃貸住宅市場においても、東京圏を中心に引き続き高い稼働率と賃料単価の上昇傾向は一定程度継続するものと考えられます。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 投資法人債の発行

2021年10月22日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債（グリーンボンド）を発行しました。

名称	スターツプロシード投資法人第3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)
発行総額	金1,500百万円
払込期日	2021年11月18日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.800%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2031年11月18日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日	毎年5月18日及び11月18日 初回の利払日は、2022年5月18日です。利払日が銀行休業日にあたる場合は、その支払いは前営業日にこれを繰り上げます。
資金使途	グリーンファイナンス・フレームワークに記載する適格クライテリアを満たす特定資産である(C-83)プロシード門前仲町及び(C-84)プロシード舞浜の取得のために調達した借入金の返済資金の一部に充当しました。

B. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2021年11月24日に返済期限が到来したタームローン2H（借入金額残高4,320百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Tの借入を行いました。

	タームローン2T
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社七十七銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,820百万円
借入日	2021年11月24日
元本返済期日	2027年5月24日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.670%）
利払期日	2021年11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2Tについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約

相手先 株式会社あおぞら銀行

想定元本 2,820百万円

金利等 固定支払金利 0.850%

変動受取金利 基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.670%（注）

開始日 2021年11月24日

終了日 2027年5月24日

支払日 2021年11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2Tに係る金利は実質的に0.850%で固定されます。

（ハ）運用状況の見通し

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

	2022年4月期 （自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日）	2022年10月期 （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）
営業収益	3,133百万円	3,121百万円
営業利益	1,369百万円	1,369百万円
経常利益	1,149百万円	1,149百万円
当期純利益	1,147百万円	1,147百万円
1口当たり分配金	4,520円	4,520円
1口当たり利益超過分配金	-円	-円

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

2022年4月期及び2022年10月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2022年 4月期:2021年11月1日～2022年 4月30日 (181日) 2022年10月期:2022年 5月1日～2022年10月31日 (184日)
運用資産	・本投資法人が2021年10月31日時点で保有している106物件の資産を前提としており、2022年10月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。 ・上記の他、現時点で判明している新型コロナウイルス感染拡大による賃料減少等の影響はほぼ受けていない現状を踏まえ、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費は2022年4月期に199百万円、2022年10月期に199百万円を見込んでいます。 ・修繕費については、当該営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、2022年4月期に108百万円、2022年10月期に106百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数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、2022年4月期に181百万円、2022年10月期に181百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2022年4月期に620百万円、2022年10月期に621百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2022年4月期に413百万円、2022年10月期に406百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2022年4月期に180百万円、2022年10月期に180百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として2022年4月期に38百万円、2022年10月期に38百万円を見込んでいます。 ・投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2022年4月期に2百万円、2022年10月期に2百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本日現在の借入金残高42,146百万円のうち、2022年10月期中に返済期限が到来する借入金5,773百万円について、全額を借換えることを前提としており、2022年10月期末まで借入金残高42,146百万円は増減ありません。 ・本日現在の投資法人債残高3,500百万円について、2022年10月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	・本日現在の発行済投資口の総口数253,777口を前提としており、その後、2022年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2021年7月27日提出)に記載された「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,389,472	1,558,790
信託現金及び信託預金	1,920,383	1,981,070
営業未収入金	31,641	23,835
前払費用	79,859	76,672
未収消費税等	-	8,072
その他	994	5,144
流動資産合計	3,422,350	3,653,586
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	46,820,953	46,851,393
減価償却累計額	△10,151,186	△10,627,991
信託建物（純額）	36,669,766	36,223,402
信託構築物	1,286,882	1,287,397
減価償却累計額	△787,356	△822,940
信託構築物（純額）	499,525	464,457
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△4,978	△5,107
信託機械及び装置（純額）	397	268
信託工具、器具及び備品	473,714	547,811
減価償却累計額	△266,404	△288,872
信託工具、器具及び備品（純額）	207,310	258,939
信託土地	48,688,187	48,967,674
有形固定資産合計	86,065,187	85,914,742
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	535,874	541,719
長期前払費用	124,870	105,496
繰延税金資産	79	80
その他	16,223	17,744
投資その他の資産合計	687,048	675,041
固定資産合計	86,752,235	86,589,783
繰延資産		
投資法人債発行費	17,372	15,191
繰延資産合計	17,372	15,191
資産合計	90,191,958	90,258,562

（単位：千円）

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	8,640,000	10,093,500
営業未払金	128,736	234,972
未払金	205,759	207,842
未払費用	5,396	7,332
未払法人税等	1,944	1,956
未払消費税等	15,110	7,169
前受金	1,515	2,210
その他	265	393
流動負債合計	8,998,727	10,555,378
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	35,006,000	33,552,500
信託預り敷金及び保証金	685,153	672,884
資産除去債務	135,137	136,251
固定負債合計	37,826,291	36,361,636
負債合計	46,825,019	46,917,015
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
出資総額控除額	※1 △545,913	※1 △545,913
出資総額（純額）	41,684,544	41,684,544
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
買換特例圧縮積立金	※2 400,000	※2 400,000
任意積立金合計	499,000	499,000
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,183,395	1,158,003
剰余金合計	1,682,395	1,657,003
投資主資本合計	43,366,939	43,341,547
純資産合計	※3 43,366,939	※3 43,341,547
負債純資産合計	90,191,958	90,258,562

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,113,450	※1 3,115,991
不動産等売却益	※2 46,672	※2 61,286
営業収益合計	3,160,123	3,177,278
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,374,418	※1 1,382,510
資産運用報酬	261,041	263,581
資産保管手数料	8,480	8,480
一般事務委託手数料	27,033	25,667
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	124,985	124,896
営業費用合計	1,797,159	1,806,335
営業利益	1,362,963	1,370,942
営業外収益		
受取利息	16	16
受取保険金	8,300	5,555
未払分配金戻入	958	1,000
営業外収益合計	9,275	6,571
営業外費用		
支払利息	162,311	168,949
投資法人債利息	4,708	5,147
投資法人債発行費償却	2,180	2,180
融資関連費用	39,404	40,743
その他	465	565
営業外費用合計	209,071	217,586
経常利益	1,163,168	1,159,927
特別利益		
受取補償金	※3 22,113	-
特別利益合計	22,113	-
税引前当期純利益	1,185,281	1,159,927
法人税、住民税及び事業税	1,946	1,958
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	1,947	1,958
当期純利益	1,183,334	1,157,969
前期繰越利益	61	33
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,183,395	1,158,003

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期未処分 利益又は 当期未処理 損失(△)
				圧縮積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,392,789
当期変動額							
剰余金の配当							△1,392,728
当期純利益							1,183,334
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	△209,394
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,183,395

（単位：千円）

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

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)
圧縮積立金				買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,183,395
当期変動額							
剰余金の配当							△1,183,362
当期純利益							1,157,969
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	△25,392
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,158,003

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1,682,395	43,366,939	43,366,939
当期変動額			
剰余金の配当	△1,183,362	△1,183,362	△1,183,362
当期純利益	1,157,969	1,157,969	1,157,969
当期変動額合計	△25,392	△25,392	△25,392
当期末残高	1,657,003	43,341,547	43,341,547

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
I 当期末処分利益	1, 183, 395, 764円	1, 158, 003, 138円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1, 183, 362, 151円 (4, 663円)	1, 157, 984, 451円 (4, 563円)
III 次期繰越利益	33, 613円	18, 687円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253, 777口の整数倍の最大値となる1, 183, 362, 151円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253, 777口の整数倍の最大値となる1, 157, 984, 451円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）	当期 （自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,185,281	1,159,927
減価償却費	650,577	647,919
投資法人債発行費償却	2,180	2,180
受取補償金	△22,113	-
受取利息	△16	△16
支払利息	167,019	174,097
営業未収入金の増減額（△は増加）	△4,892	7,805
前払費用の増減額（△は増加）	△412	3,186
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△8,072
未払消費税等の増減額（△は減少）	3,054	△7,941
営業未払金の増減額（△は減少）	△45,095	59,635
未払金の増減額（△は減少）	△8,123	2,038
長期前払費用の増減額（△は増加）	14,388	19,373
信託有形固定資産の売却による減少額	736,960	262,363
その他	273	△3,212
小計	2,679,080	2,319,285
利息の受取額	16	16
利息の支払額	△165,590	△172,160
補償金の受取額	22,113	-
法人税等の支払額	△1,954	△1,946
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,533,666	2,145,194
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,255,405	△713,237
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,648	42,750
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△63,222	△55,020
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△655	△7,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,256,635	△732,872
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,700,000	4,320,000
長期借入金の返済による支出	△3,700,000	△4,320,000
投資法人債の発行による収入	1,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△10,537	-
分配金の支払額	△1,390,945	△1,182,317
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,401,482	△1,182,317
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△124,451	230,004
現金及び現金同等物の期首残高	3,434,307	3,309,856
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,309,856	※ 3,539,860

（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長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～64年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	8年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	3～64年								
信託構築物	10～45年								
信託機械及び装置	8年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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収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>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>
--------------------------------	---

（8）会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用が当期の財務諸表に及ぼす影響は軽微です。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

（9）財務諸表に関する注記事項
 （貸借対照表に関する注記）

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2021年4月30日)	当 期 (2021年10月31日)
総消却口数	3,000口	3,000口
消却総額	545,913千円	545,913千円

※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。

項目	内 訳	
対象資産	プロシード篠崎2、プロシード柏トロワの各土地	
発生原因と金額	2020年3月のプロシード北堀江の売却に伴う売却益549,257千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	
金額（単位：千円）	前 期 (2021年4月30日)	当 期 (2021年10月31日)
当期積立て・取崩し前残高	400,000	400,000
損益計算書における取崩し	-	-
貸借対照表残高	400,000	400,000
金銭の分配に係る計算書における積立て	-	-
金銭の分配に係る計算書における取崩し	-	-
当期積立て・取崩し後残高	400,000	400,000

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

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当 期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,699,690	2,716,070
共益費	184,202	185,975
駐車場収入	85,451	84,772
付帯収入	1,589	1,643
その他賃貸事業収入	142,516	127,529
不動産賃貸事業収益合計	3,113,450	3,115,991
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	200,876	205,024
修繕費	87,057	107,744
公租公課	182,199	180,386
信託報酬	34,871	34,269
水道光熱費	49,269	45,822
損害保険料	7,775	7,605
減価償却費	650,181	647,919
その他賃貸事業費用	162,185	153,737
不動産賃貸事業費用合計	1,374,418	1,382,510
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,739,032	1,733,481

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

(単位:千円)

プロシード八千代緑ヶ丘 I	
不動産等売却収入	416,925
不動産等売却原価	389,703
その他売却費用	2,901
不動産等売却益	24,321

プロシード八千代緑ヶ丘 II	
不動産等売却収入	372,266
不動産等売却原価	347,257
その他売却費用	2,656
不動産等売却益	22,351

当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位:千円)

プロシード本八幡	
不動産等売却収入	336,611
不動産等売却原価	262,363
その他売却費用	12,961
不動産等売却益	61,286

※3. 受取補償金の内訳

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

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

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当 期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	253,777口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当 期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
現金及び預金	1,389,472	1,558,790
信託現金及び信託預金	1,920,383	1,981,070
現金及び現金同等物	3,309,856	3,539,860

（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 (2021年4月30日)	当 期 (2021年10月31日)
1年内	88,193	89,021
1年超	3,175,025	3,157,424
合計	3,263,218	3,246,446

（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（2021年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金（注2）	8,640,000	8,640,000	-
(2) 投資法人債（注2）	2,000,000	1,998,524	△1,475
(3) 長期借入金（注2）	35,006,000	35,038,055	32,055
(4) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2021年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金（注2）	10,093,500	10,093,500	-
(2) 投資法人債（注2）	2,000,000	1,995,877	△4,122
(3) 長期借入金（注2）	33,552,500	33,581,808	29,308
(4) 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) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

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

(2) 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。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）借入金及び投資法人債の決算日（2021年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,640,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	1,000,000	-
長期借入金	-	9,963,500	6,873,500	6,600,000	4,549,000	7,020,000

借入金及び投資法人債の決算日（2021年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	10,093,500	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,000,000	1,000,000	-
長期借入金	-	9,222,500	9,061,000	6,749,000	5,820,000	2,700,000

（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（2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2021年10月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2021年4月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,269,000	15,269,000	(注)	-

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2021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	15,269,000	15,269,000	(注)	-

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)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 (2021年4月30日)	当 期 (2021年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	79	80
資産除去債務	43,595	43,968
繰延税金資産小計	43,674	44,048
評価性引当額	△ 43,595	△ 43,968
繰延税金資産合計	79	80
繰延税金資産の純額	79	80

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

(単位：%)

	前 期 (2021年4月30日)	当 期 (2021年10月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.41	△ 31.41
評価性引当額の増減	0.03	0.03
その他	0.08	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.16	0.17

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日)	当 期 (自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日)
期首残高	134,031	135,137
時の経過による調整額	1,105	1,114
期末残高	135,137	136,251

（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

当期（自 2021年5月1日 至 2021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）	336,611	61,286
水道光熱費収入	18,279	18,279
その他	-	3,097,711
合計	354,890	3,177,278

（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。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

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

（注）利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

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

(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、スターツアメンティーマネジメント株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（283,963千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（2,506,984千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（54,577千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スターツアメンティーマネジメント株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（55,877千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（616,831千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（24,800千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬5,879千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬4,320千円が含まれています。

(注4) 利害関係人等からの信託受益権の譲渡については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以上で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	82,320	営業未払金	170,520
							修繕工事費	302,628		
							保守点検費	118,689		
							広告宣伝費	57,775		
							更新手数料	23,240		
賃料収入等(注2)	339,720	信託預り敷金及び保証金(注2)	80,597							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	268,347	未払金	164,830
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	385
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	500,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、スターツアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（283,698千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（2,763,137千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（56,021千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スターツアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（55,910千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（604,362千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（24,687千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬2,750千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬2,016千円が含まれています。

(注4) 利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年11月1日 至 2021年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）	当 期 （自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日）
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	86,159,298	86,065,187
期中増減額（注2）	△ 94,110	△ 150,444
期末残高	86,065,187	85,914,742
期末時価（注3）	99,979,000	101,237,000

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

（注2）前期増減額のうち主な増加理由は、（C-85）プロシード流山おおたかの森の取得（1,172,614千円）及び資本的支出（114,365千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-21）プロシード八千代緑ヶ丘 I 以下2物件の譲渡（736,960千円）及び減価償却費（650,181千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-86）プロシード新川の取得（537,435千円）及び資本的支出（213,548千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-40）プロシード本八幡の譲渡（262,363千円）及び減価償却費（647,919千円）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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）	当 期 （自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日）
1口当たり純資産額	170,886円	170,785円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,662円	4,562円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 （自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日）	当 期 （自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日）
当期純利益（千円）	1,183,334	1,157,969
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）	1,183,334	1,157,969
期中平均投資口数（口）	253,777	253,777

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（10）発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

（注2）本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第31期 (2021年4月30日現在)		第32期 (2021年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	64,878,633	71.9	64,889,913	71.9
		政令指定都市	18,908,964	21.0	18,775,435	20.8
		地方主要都市	2,277,588	2.5	2,249,393	2.5
小計			86,065,187	95.4	85,914,742	95.2
預金・その他の資産			4,126,771	4.6	4,343,819	4.8
資産総額計			90,191,958	100.0	90,258,562	100.0

	第31期 (2021年4月30日現在)		第32期 (2021年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	46,825,019	51.9	46,917,015	52.0
純資産総額(注3)	43,366,939	48.1	43,341,547	48.0

(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

2021年10月31日（第32期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.2	997,449	1,410,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.7	566,001	912,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	590,939	848,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	616,118	631,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	613,835	789,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	441,212	589,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	320,576	312,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	339,490	350,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	269,928	322,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	294,897	337,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	227,358	247,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	233,839	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	169,705	249,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	90,170	113,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	872,568	997,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	478,223	508,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	454,187	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	493,416	553,000

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-23	プロシード都立大学	790,400	0.9	759,873	836,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	720,865	859,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	289,405	476,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	448,263	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	421,771	485,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	420,595	600,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.7	1,401,215	1,660,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7	664,578	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	343,639	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	248,165	278,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.8	772,261	894,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	306,255	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	309,258	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	967,586	950,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	550,678	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	255,476	185,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.7	659,708	605,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.8	2,947,366	6,910,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	391,787	599,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	174,890	181,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.3	1,207,004	1,340,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	286,729	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	325,587	334,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	519,555	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.8	667,634	734,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	615,262	636,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	264,899	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	489,338	591,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.0	944,023	839,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	554,838	578,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	359,921	378,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	227,034	217,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.0	774,055	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.6	458,122	687,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8	1,311,110	2,250,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	402,439	573,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	357,387	394,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	691,934	968,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	518,276	639,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.8	747,399	914,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7	1,507,945	1,810,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.1	876,096	1,180,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.9	820,725	926,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.0	954,204	1,040,000
C-68	プロシード葛西2	750,000	0.8	833,611	957,000	
C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.8	2,585,290	2,630,000	
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.9	2,678,403	2,770,000	
C-71	プロシード鶯の木	917,000	1.0	916,455	1,020,000	
C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.2	1,068,993	1,180,000	
C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	2.1	1,910,769	2,050,000	
C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	1.1	1,031,076	1,110,000	

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.9	4,394,988	4,460,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	251,363	442,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.4	2,231,902	2,210,000
	C-78	プロシードK2	1,170,000	1.3	1,241,240	1,320,000
	C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	303,961	316,000
	C-80	プロシードK5	269,000	0.3	287,492	277,000
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	800,000	0.9	835,986	848,000
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.4	3,221,330	3,150,000
	C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.4	1,296,337	1,390,000
	C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.2	1,087,995	1,260,000
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.2	1,171,273	1,130,000
	C-86	プロシード新川	500,000	0.6	536,351	526,000
小計			66,795,400	75.5	64,889,913	76,425,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	323,974	496,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	218,924	244,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.9	612,175	979,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	239,302	386,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.5	413,413	513,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2	914,835	1,430,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	444,219	654,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	196,730	312,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.0	858,156	1,200,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9	767,433	1,050,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	153,004	185,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.3	1,989,908	2,360,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.4	2,105,555	2,230,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5	2,228,832	2,340,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.2	1,096,569	1,070,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9	1,707,087	1,790,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6	551,030	539,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.9	818,330	910,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.8	759,289	789,000
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8	1,560,535	1,750,000	
G-35	プロシード金山3	770,000	0.9	816,125	858,000	
小計			19,265,800	21.8	18,775,435	22,085,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	291,306	486,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5	328,228	521,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	746,965	844,000
	R-5	プロシード水戸3	824,000	0.9	882,892	876,000
	小計			2,400,200	2.7	2,249,393
ポートフォリオ 合計			88,461,400	100.0	85,914,742	101,237,000

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、2021年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2021年10月31日（第32期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1） （注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数 （駐車場台数） （戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	1997年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	1991年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	1991年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	1993年 3月12日	16(7)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	1989年 9月24日	22(10)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	1991年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	1994年 3月10日	15(7)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	1991年 4月3日	12(3)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	2005年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	2005年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	1992年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	1991年 3月15日	27(9)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	2006年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	2003年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	2006年 2月6日	72(0)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	1992年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	1994年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	1991年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	1990年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	1989年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	1991年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	1992年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	1989年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	1991年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	1988年 9月12日	46(0)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	2007年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	2007年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	1991年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	1989年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	1991年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	1988年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	1988年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	2007年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	2007年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	2007年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	2006年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	1989年 2月10日	104(1)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 （共有）	区分 所有権	724.83 （注8）	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	2009年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 （一部専有 部分は 共有持分）	3,688.67 （注9）	5,405.88 （注10）	S・RC・ SRC/ 18F・B2F	2008年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	2007年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	1991年 10月7日	35(0)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	1997年 2月10日	66(17)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	2003年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 （注11）	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 （注12）	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F （注13）	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 （注13）	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/ 14F・B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	1997年 3月10日	112(121)
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	1998年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市 港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) （注14）
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	所有権	所有権	544.16	2,770.59	SRC/9F	2005年 7月1日	64(11)
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年 2月10日	59(20)
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)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸）（台）
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-80	プロシードK 5	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年 2月13日	17(0)
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC/5F	2003年 3月15日	58(1)
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中区	所有権	所有権	944.24	3,606.42	RC/7F	2015年 7月2日	76(23)
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	所有権	所有権	665.38	1,777.37	RC/7F	2020年 1月18日	48(3)
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	所有権	所有権	922.85	2,151.57	RC/5F	2020年 3月10日	66(9)
C-85	プロシード 流山おおたかの森	千葉県流山市	所有権 （共有）	区分 所有権	4,200.00 （注15）	1,641.62	RC/14F	2020年 2月4日	50(0)
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)
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	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) （注16）
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年 5月28日	81(24)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年 8月9日	60(15)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年 9月20日	60(15)
合計					91,703.46	220,072.25	-	-	5,219 (1,306)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注14）（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2021年10月31日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は27戸です。以下同じです。

（注15）（C-85）プロシード流山おおたかの森の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、1,616,791分の173,186です。

（注16）（G-23）グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお2021年10月31日現在の本物件の入居戸数は全18戸中15戸です。以下同じです。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2021年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

2021年10月31日（第32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	1,410,000	1,420,000	4.8	1,410,000	4.6	5.0
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	912,000	929,000	4.4	905,000	4.2	4.6
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	848,000	856,000	4.3	845,000	4.1	4.5
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	631,000	635,000	4.1	629,000	3.9	4.3
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	789,000	792,000	4.5	788,000	4.3	4.7
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	589,000	586,000	5.2	590,000	5.0	5.4
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	312,000	312,000	5.0	312,000	4.8	5.2
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	350,000	351,000	5.0	349,000	4.8	5.2
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	322,000	323,000	5.3	321,000	5.1	5.5
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	337,000	337,000	4.9	337,000	4.7	5.1
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	247,000	246,000	5.9	247,000	5.6	6.0
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	247,000	251,000	4.9	247,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	249,000	248,000	5.0	249,000	4.8	5.1
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	113,000	113,000	6.0	113,000	5.8	6.2
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	997,000	1,000,000	4.1	995,000	3.9	4.3
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	508,000	514,000	4.2	505,000	4.0	4.4
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	454,000	6.0	456,000	5.7	6.1
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	553,000	553,000	5.2	553,000	4.9	5.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	836,000	847,000	4.0	831,000	3.8	4.2
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	859,000	867,000	4.2	855,000	4.0	4.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	476,000	483,000	4.2	473,000	4.0	4.4
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	466,000	468,000	4.2	466,000	3.9	4.3
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	485,000	490,000	4.4	483,000	4.2	4.5
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	600,000	610,000	4.2	596,000	4.0	4.4
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,660,000	1,670,000	4.0	1,650,000	3.8	4.1
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	700,000	707,000	4.5	697,000	4.2	4.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	346,000	346,000	5.0	346,000	4.7	5.1
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	278,000	258,000	4.5	278,000	4.3	4.7
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	894,000	799,000	4.5	868,000	4.2	4.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	251,000	252,000	4.7	250,000	4.4	4.8
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	267,000	270,000	5.0	267,000	4.7	5.1
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	950,000	959,000	4.7	950,000	4.4	4.8
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	558,000	561,000	5.0	556,000	4.7	5.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	185,000	186,000	5.5	184,000	5.2	5.6
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	605,000	584,000	4.9	600,000	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	6,910,000	7,130,000 (注3)	4.4 (注3)	6,810,000	4.2	4.6
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	599,000	605,000	4.2	596,000	4.0	4.4
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	181,000	182,000	5.0	181,000	4.8	5.1
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,340,000	1,350,000	4.8	1,330,000	4.6	4.9
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	282,000	282,000	4.9	282,000	4.6	5.0
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	334,000	333,000	4.5	334,000	4.3	4.6
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	569,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	734,000	745,000	4.4	722,000	4.2	4.6
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	636,000	646,000	4.4	626,000	4.2	4.6

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 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-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	372,000	374,000	4.6	371,000	4.3	4.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	591,000	595,000	4.8	588,000	4.5	4.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	839,000	842,000	5.0	837,000	4.8	5.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	578,000	577,000	5.0	578,000	4.8	5.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	378,000	375,000	5.2	379,000	5.0	5.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	217,000	216,000	5.3	217,000	5.1	5.4
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,140,000	1,150,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	JLL森井鑑定 株式会社	687,000	697,000	4.4	676,000	4.2	4.6
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,250,000	2,280,000	4.5	2,230,000	4.3	4.9
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	573,000	575,000	4.4	572,000	4.2	4.5
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	394,000	397,000	4.6	393,000	4.4	4.7
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	968,000	973,000	4.4	966,000	4.2	4.5
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	639,000	644,000	4.3	637,000	4.1	4.4
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	914,000	910,000	5.0	915,000	4.8	5.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,810,000	1,830,000	3.7	1,800,000	3.5	3.9
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,190,000	5.3	1,170,000	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	926,000	935,000	4.7	922,000	4.5	4.9
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	1,040,000	1,050,000	4.7	1,040,000	4.5	4.9
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	957,000	957,000	4.1	957,000	3.9	4.3
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,630,000	2,700,000	3.8	2,600,000	3.6	4.0
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,770,000	2,850,000	3.8	2,730,000	3.6	4.0
C-71	プロシード鶴の木	株式会社 中央不動産鑑定所	1,020,000	1,030,000	4.2	1,020,000	4.0	4.4
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,180,000	4.5	1,180,000	4.3	4.7
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,050,000	2,040,000	4.9	2,060,000	4.7	5.1
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,110,000	1,100,000	4.9	1,110,000	4.7	5.1
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,460,000	4,560,000	4.3	4,410,000	4.1	4.5

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-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	442,000	449,000	4.3	439,000	4.2	4.5
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,210,000	2,260,000	3.8	2,190,000	3.6	4.0
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,320,000	1,330,000	4.5	1,300,000	4.3	4.7
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	316,000	320,000	4.7	311,000	4.5	4.9
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	277,000	281,000	4.5	272,000	4.3	4.7
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	株式会社 中央不動産鑑定所	848,000	844,000	4.3	850,000	4.1	4.5
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	3,150,000	3,250,000	3.8	3,100,000	3.5	4.0
C-83	プロシード門前仲町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,390,000	1,400,000	3.8	1,380,000	3.6	4.0
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,260,000	1,270,000	4.1	1,250,000	3.9	4.3
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	1,130,000	1,130,000	4.3	1,130,000	4.1	4.5
C-86	プロシード新川	株式会社 中央不動産鑑定所	526,000	536,000	3.7	522,000	3.5	3.9
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	496,000	499,000	4.8	494,000	4.6	5.0
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	244,000	248,000	4.6	242,000	4.4	4.8
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	979,000	982,000	4.7	977,000	4.5	4.9
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	386,000	388,000	4.7	385,000	4.5	4.9
G-15	プロシード福岡高宮	JLL森井鑑定 株式会社	513,000	518,000	4.8	508,000	4.5	5.0
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,430,000	1,430,000	4.5	1,430,000	4.3	4.7
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	654,000	660,000	4.5	652,000	4.3	4.7
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	312,000	310,000	5.1	313,000	4.9	5.3
G-21	プロシード西天満	JLL森井鑑定 株式会社	1,200,000	1,220,000	4.1	1,180,000	3.9	4.3
G-22	プロシード神戸元町	JLL森井鑑定 株式会社	1,050,000	1,060,000	4.4	1,030,000	4.2	4.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	JLL森井鑑定 株式会社	185,000	187,000	5.8	182,000	5.6 (注4)	6.0
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,360,000	2,450,000	4.4	2,320,000	4.2	4.6
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,230,000	2,280,000	4.5	2,210,000	4.3	4.7
G-26	プロシード弁天町	JLL森井鑑定 株式会社	2,340,000	2,370,000	4.3	2,300,000	4.1	4.5
G-27	プロシード長居公園通	JLL森井鑑定 株式会社	1,070,000	1,090,000	4.4	1,050,000	4.2	4.6

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法による価格 (千円)	還元利回り (%)	DCF法による価格 (千円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
G-30	プロシード兵庫駅前通	J L L 森井鑑定株式会社	1,790,000	1,820,000	4.4	1,760,000	4.2	4.6
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	539,000	552,000	4.7	533,000	4.5	4.9
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	910,000	913,000	4.5	909,000	4.3	4.7
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	789,000	799,000	4.9	784,000	4.7	5.1
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,750,000	1,760,000	4.8	1,750,000	4.6	5.0
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	858,000	863,000	4.6	856,000	4.4	4.8
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	486,000	485,000	5.2	487,000	5.0	5.3
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	521,000	523,000	5.2	520,000	5.0	5.3
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	844,000	851,000	5.0	841,000	4.8	5.2
R-5	プロシード水戸3	株式会社 立地評価研究所	876,000	873,000	5.1	877,000	4.9	5.2
合計			101,237,000	102,347,000	-	100,495,000	-	-

(注1) 「不動産鑑定評価額」及び「調査価額」は、不動産鑑定評価基準及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（以下、あわせて「不動産鑑定評価基準等」といいます。）に基づき、原則として、DCF法（連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。

「Discounted Cash Flow法」の略。以下同じです。）による収益価格及び直接還元法（若しくは有期還元法。一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。以下同じです。）による収益価格等による検証を行って決定された価格です。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り（所謂「キャップレート）」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」についてもあわせて記載しています。

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

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

(注4) (G-23) グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個別性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること等のグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書をMS & ADインターリスク総研株式会社、東京海上ディーアール株式会社、日本建築検査協会株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社及びデロイトトーマツPRS株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、東京海上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	2018年4月	-	-	28,491	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	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	23,640	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	-	-	21,025	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上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	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	8,811	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	7,864	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	22,110	4.8
C-14	プロシード船堀	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	4,747	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上ディーアール株式会社	2018年10月	-	-	14,313	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,500	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,171	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	18,976	7.1
C-23	プロシード都立大学	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,215	8.3
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	8,590	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,232	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	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	2018年10月	-	-	6,263	6.9
C-29	プロシード三田	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	28,406	8.7
C-30	プロシード中野新橋	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	18,636	10.4
C-31	プロシード亀戸	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	10.0
C-34	プロシード高円寺南	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	8,678	11.7
C-35	プロシード蓮根	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,895	6.8
C-36	プロシード大井町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	24,078	7.2
C-38	プロシード白楽	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	6,386	16.4
C-39	プロシード新丸子	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,497	11.7
C-41	プロシード西新井（注7）	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	99,552	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	10,990	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原（注8）	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	12,652	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	10,191	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	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	2017年4月	-	-	15,933	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	2017年4月	-	-	14,858	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,592	5.2
C-51	プロシード船橋本町	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-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	27,480	5.5
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,226	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,800	12.9

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-56	プロシード篠崎2	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	35,319	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	-	-	22,371	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー（注9）	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	-	-	52,259	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	7,122	7.7
C-60	プロシード雪谷	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	2017年4月	-	-	30,662	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,480	6.8
C-63	プロシード藤沢鷓沼	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
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8）	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	26,643	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上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	プロシード鶴の木	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	2016年9月	-	-	63,399	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	2016年9月	-	-	60,189	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	2017年3月	-	-	10,183	6.6
C-77	プロシード錦糸町	東京海上ディーアール株式会社	2017年9月	-	-	43,851	6.1
C-78	プロシードK2	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9
C-79	プロシードK3アネックス	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	-	-	22,879	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	-	-	12,527	6.3
C-81	プロシード市川妙典II	東京海上ディーアール株式会社	2017年7月	-	-	38,531	6.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上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

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-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10)	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
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	11,660	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,280	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	-	-	31,251	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	-	-	18,388	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	2017年4月	-	-	16,032	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	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	2,955	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上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	2016年9月	-	-	37,589	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	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上ディーアール株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	2021年4月14日	-	-	33,850	6.2
G-32	プロシード大須	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	2021年4月14日	-	-	32,060	7.6
G-33	プロシード仙台北鶴新田	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	2017年11月	-	-	11,421	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
R-2	プロシード水戸	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,740	4.0
R-3	プロシード水戸2	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	15,239	3.8
R-5	プロシード水戸3	東京海上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)							3.1

- (注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。
- (注2) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して1年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内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、このPMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社の調査による2021年10月時点の数値です。
- (注6) 緊急修繕費が見込まれている物件については、本書の日付現在、修繕工事はすべて完了しています。
- (注7) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注8) (C-44) プロシード中河原及び(C-67) プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注9) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注10) (C-85) プロシード流山おおたかの森の長期修繕費については、一棟全体にかかる長期修繕費を本物件の敷地権割合で按分した金額を記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2021年5月1日（第32期中に取得した（C-86）プロシード新川については取得日の2021年7月2日）以降、2021年10月31日（第32期中に譲渡した（C-40）プロシード本八幡については譲渡日前日の2021年6月30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) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	44,588	22,999	25,345	19,217	26,033
賃貸料収入	42,380	22,949	25,167	19,085	24,797
その他収入	2,207	50	177	131	1,236
(B) 賃貸事業費用	9,634	2,053	5,090	4,327	7,300
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,610	85	1,319	758	933
公租公課	2,700	1,323	1,402	940	2,000
水道光熱費	518	-	213	254	506
修繕費	1,801	135	370	155	1,646
定期保守代金	1,244	119	1,315	969	1,021
保険料	91	46	50	38	68
仲介手数料及び広告費	528	-	59	525	429
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	803	6	23	349	357
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,953	20,946	20,254	14,890	18,732
(D) 減価償却費	6,242	2,551	3,147	3,771	4,285
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,711	18,394	17,107	11,118	14,446
(F) 資本的支出	2,979	814	1,808	154	2,101
(G) NCF = (C) - (F)	31,974	20,131	18,446	14,736	16,630

（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) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	21,889	12,938	11,724	12,499	11,708
賃貸料収入	20,883	12,131	11,638	11,573	11,384
その他収入	1,005	807	86	926	323
(B) 賃貸事業費用	5,500	3,989	4,175	2,968	2,942
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	790	454	447	427	436
公租公課	1,194	1,127	795	674	768
水道光熱費	181	324	130	424	163
修繕費	1,309	330	1,979	212	348
定期保守代金	708	661	250	509	434
保険料	47	83	29	27	27
仲介手数料及び広告費	216	306	157	78	267
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	715	365	48	278	159
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,388	8,948	7,549	9,531	8,765
(D) 減価償却費	4,178	2,413	2,248	1,675	1,879
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,210	6,535	5,300	7,855	6,885
(F) 資本的支出	1,412	156	6,885	201	2,563
(G) NCF = (C) - (F)	14,976	8,792	664	9,329	6,202

（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) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	9,905	9,401	8,599	5,144	27,534
賃貸料収入	9,566	8,445	8,322	4,693	26,037
その他収入	339	956	277	450	1,497
(B) 賃貸事業費用	4,402	2,480	1,950	1,621	6,126
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	371	307	318	182	992
公租公課	668	404	556	247	1,118
水道光熱費	156	382	124	47	359
修繕費	1,989	384	283	254	992
定期保守代金	335	447	166	148	1,348
保険料	47	17	32	23	27
仲介手数料及び広告費	312	53	-	205	404
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	184	145	132	174	547
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,503	6,921	6,649	3,523	21,407
(D) 減価償却費	2,012	1,012	1,201	1,007	2,361
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,490	5,908	5,447	2,516	19,046
(F) 資本的支出	5,243	-	-	-	1,998
(G) NCF = (C) - (F)	259	6,921	6,649	3,523	19,409

（単位：千円）

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-23	C-24
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	プロシード 都立大学2
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	14,440	18,808	21,296	22,307	21,519
賃貸料収入	12,900	18,197	20,355	21,282	21,456
その他収入	1,540	611	940	1,025	63
(B) 賃貸事業費用	3,855	5,223	4,123	4,714	1,945
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	506	691	773	795	-
公租公課	691	1,180	1,207	905	1,080
水道光熱費	171	330	304	168	-
修繕費	442	1,100	51	388	495
定期保守代金	968	976	1,091	1,362	-
保険料	15	44	43	25	30
仲介手数料及び広告費	329	220	-	364	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	394	343	316	367	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,585	13,584	17,172	17,592	19,574
(D) 減価償却費	888	3,282	3,331	1,903	3,943
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,696	10,302	13,840	15,688	15,630
(F) 資本的支出	325	121	321	451	20,717
(G) NCF = (C) - (F)	10,260	13,463	16,850	17,140	△ 1,143

（単位：千円）

物件番号	C-25	C-26	C-27	C-28	C-29
物件名	プロシード 本所吾妻橋	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	11,322	12,264	13,788	14,822	40,937
賃貸料収入	11,322	12,192	13,788	14,730	40,937
その他収入	-	72	-	92	0
(B) 賃貸事業費用	954	1,206	1,151	1,184	4,808
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	595	490	734	821	1,959
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	166	50	-	139
定期保守代金	-	158	-	-	-
保険料	20	52	29	24	31
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	2	2	2	2,342
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,367	11,057	12,636	13,638	36,128
(D) 減価償却費	2,579	2,155	2,695	2,922	6,281
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,787	8,901	9,940	10,716	29,847
(F) 資本的支出	-	1,974	114	100	2,102
(G) NCF = (C) - (F)	10,367	9,082	12,521	13,538	34,026

（単位：千円）

物件番号	C-30	C-31	C-32	C-33	C-34
物件名	プロシード 中野新橋	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	19,994	10,962	7,620	24,137	8,298
賃貸料収入	19,956	10,962	7,620	23,112	8,298
その他収入	38	-	-	1,025	-
(B) 賃貸事業費用	1,421	1,155	602	1,321	710
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	845	698	242	792	287
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	67	89	-	5	56
定期保守代金	97	-	-	90	-
保険料	71	26	19	92	27
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,573	9,806	7,017	22,815	7,587
(D) 減価償却費	3,053	1,966	1,208	3,563	893
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,520	7,840	5,809	19,252	6,693
(F) 資本的支出	452	3,946	-	957	496
(G) NCF = (C) - (F)	18,120	5,860	7,017	21,858	7,091

（単位：千円）

物件番号	C-35	C-36	C-37	C-38	C-39
物件名	プロシード 蓮根	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日	2021年 5月 1日 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	9,342	25,182	16,427	8,745	17,474
賃貸料収入	9,342	25,170	16,362	8,646	17,436
その他収入	-	12	65	99	38
(B) 賃貸事業費用	920	1,905	1,809	1,011	1,333
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	483	1,377	876	528	765
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	77	75	535	107	159
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	19	112	35	37	70
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	27	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,421	23,276	14,617	7,734	16,141
(D) 減価償却費	2,178	4,993	2,639	1,278	2,040
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,242	18,283	11,978	6,455	14,100
(F) 資本的支出	101	233	203	-	405
(G) NCF = (C) - (F)	8,319	23,042	14,414	7,734	15,735

（単位：千円）

物件番号	C-40	C-41	C-42	C-43	C-44
物件名	プロシード 本八幡	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年 6月30日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	3,948	302,808	16,662	7,361	43,364
賃貸料収入	3,742	290,613	15,701	6,811	40,781
その他収入	205	12,195	961	550	2,583
(B) 賃貸事業費用	1,877	106,551	3,544	1,986	8,561
賃借料	-	36,168	-	-	-
物件管理委託費	157	10,933	576	195	1,175
公租公課	908	15,594	894	383	2,250
水道光熱費	63	8,797	178	159	431
修繕費	32	14,627	274	223	1,222
定期保守代金	211	17,099	686	494	1,814
保険料	17	653	32	15	168
仲介手数料及び広告費	67	2,258	432	-	291
信託報酬	373	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	46	82	133	179	871
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,070	196,257	13,118	5,375	34,802
(D) 減価償却費	2,178	95,221	3,661	846	6,410
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	△ 108	101,035	9,456	4,528	28,392
(F) 資本的支出	-	22,399	200	-	2,712
(G) NCF = (C) - (F)	2,070	173,857	12,917	5,375	32,090

（単位：千円）

物件番号	C-45	C-46	C-47	C-48	C-49
物件名	プロシード 大泉学園	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	9,570	10,724	16,180	23,140	20,781
賃貸料収入	9,085	10,097	16,128	22,266	20,336
その他収入	484	627	52	873	445
(B) 賃貸事業費用	3,834	2,361	3,165	4,450	5,015
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	257	291	483	613	551
公租公課	395	323	863	1,209	1,369
水道光熱費	162	190	-	256	411
修繕費	1,500	292	1,070	237	701
定期保守代金	704	690	374	1,116	1,165
保険料	41	36	31	41	42
仲介手数料及び広告費	190	120	-	304	265
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	246	78	5	336	172
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,736	8,363	13,015	18,690	15,765
(D) 減価償却費	1,081	1,072	2,545	4,831	5,169
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,654	7,290	10,470	13,859	10,595
(F) 資本的支出	100	420	-	6,086	7,612
(G) NCF = (C) - (F)	5,636	7,942	13,015	12,603	8,152

（単位：千円）

物件番号	C-50	C-51	C-52	C-53	C-54
物件名	プロシード 行徳駅前	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰
運用期間 (自)	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日
(至)	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	11,823	18,536	30,460	19,941	13,797
賃貸料収入	11,389	17,915	27,546	17,699	13,115
その他収入	434	621	2,914	2,241	681
(B) 賃貸事業費用	2,644	4,116	10,109	6,817	4,182
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	427	502	763	496	354
公租公課	598	1,004	1,591	1,016	742
水道光熱費	182	160	1,946	1,714	282
修繕費	160	769	1,552	990	841
定期保守代金	608	860	1,647	1,384	958
保険料	32	31	62	116	35
仲介手数料及び広告費	78	304	1,732	447	339
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	221	147	477	315	291
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,178	14,420	20,351	13,124	9,614
(D) 減価償却費	3,437	3,803	5,221	4,802	2,194
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,741	10,616	15,129	8,321	7,420
(F) 資本的支出	100	5,428	432	1,595	800
(G) NCF = (C) - (F)	9,078	8,991	19,918	11,528	8,814

（単位：千円）

物件番号	C-55	C-56	C-57	C-58	C-59
物件名	プロシード 相模大塚	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬
運用期間 (自)	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日
(至)	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	8,883	33,814	21,570	90,769	17,663
賃貸料収入	8,644	32,020	20,979	85,816	16,520
その他収入	239	1,793	591	4,953	1,142
(B) 賃貸事業費用	2,465	7,518	4,116	30,642	4,107
賃借料	-	-	-	5,913	-
物件管理委託費	247	904	781	2,394	454
公租公課	537	2,003	1,120	5,586	826
水道光熱費	202	8	151	882	254
修繕費	283	1,011	232	2,493	536
定期保守代金	559	-	1,018	-	1,174
保険料	76	32	38	176	27
仲介手数料及び広告費	82	800	233	1,034	417
信託報酬	336	337	337	315	275
その他賃貸事業費用	140	2,420	205	11,847	141
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,417	26,296	17,454	60,127	13,556
(D) 減価償却費	1,515	9,081	5,666	25,047	2,874
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,902	17,214	11,787	35,079	10,681
(F) 資本的支出	-	149	520	1,788	1,558
(G) NCF = (C) - (F)	6,417	26,146	16,933	58,338	11,998

（単位：千円）

物件番号	C-60	C-61	C-62	C-63	C-64
物件名	プロシード 雪谷	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鶴沼	プロシード 日本橋堀留町
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	12,544	30,169	18,231	32,373	44,544
賃貸料収入	11,479	27,702	17,051	30,395	42,113
その他収入	1,064	2,466	1,180	1,978	2,431
(B) 賃貸事業費用	4,412	8,314	3,894	9,149	7,913
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	325	776	489	1,171	1,178
公租公課	674	1,506	836	2,292	1,962
水道光熱費	516	1,280	122	809	574
修繕費	723	2,051	633	1,554	1,392
定期保守代金	671	899	773	2,100	992
保険料	60	61	33	176	60
仲介手数料及び広告費	978	900	509	441	421
信託報酬	315	315	315	315	350
その他賃貸事業費用	149	523	182	289	980
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,132	21,855	14,336	23,223	36,631
(D) 減価償却費	1,996	3,068	3,220	6,864	5,005
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,135	18,787	11,116	16,359	31,625
(F) 資本的支出	278	102	-	1,556	4,813
(G) NCF = (C) - (F)	7,853	21,752	14,336	21,667	31,817

（単位：千円）

物件番号	C-65	C-66	C-67	C-68	C-69
物件名	プロシード T X 流山 セントラルパーク	プロシード 行徳 2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西 2	プロシード 日本橋本町
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	43,779	29,322	40,079	31,522	58,663
賃貸料収入	42,632	27,213	38,410	29,971	56,850
その他収入	1,147	2,109	1,669	1,551	1,812
(B) 賃貸事業費用	10,177	5,553	8,420	6,863	10,855
賃借料	2,429	-	-	-	-
物件管理委託費	1,195	762	1,082	848	1,588
公租公課	2,590	1,812	2,958	2,152	2,896
水道光熱費	7	509	433	288	620
修繕費	334	403	1,130	1,141	1,429
定期保守代金	340	1,161	1,343	1,180	1,591
保険料	83	49	164	77	90
仲介手数料及び広告費	410	347	97	540	1,313
信託報酬	275	315	275	275	375
その他賃貸事業費用	2,511	191	935	359	949
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,602	23,769	31,659	24,659	47,807
(D) 減価償却費	17,537	5,311	4,576	5,873	6,118
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,064	18,458	27,083	18,786	41,689
(F) 資本的支出	-	200	2,797	2,235	967
(G) NCF = (C) - (F)	33,602	23,569	28,862	22,423	46,840

（単位：千円）

物件番号	C-70	C-71	C-72	C-73	C-74
物件名	プロシード 西新宿	プロシード 鶯の木	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
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	56,621	27,081	39,538	72,172	40,159
賃貸料収入	53,701	25,923	37,091	67,477	37,030
その他収入	2,920	1,158	2,447	4,694	3,129
(B) 賃貸事業費用	19,738	5,678	7,636	19,684	9,586
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,562	739	1,063	1,893	1,041
公租公課	3,188	1,447	3,048	4,425	2,408
水道光熱費	468	161	357	2,539	696
修繕費	7,521	444	372	4,557	2,511
定期保守代金	1,645	1,024	1,310	3,502	1,314
保険料	96	92	105	232	124
仲介手数料及び広告費	4,354	984	234	1,175	821
信託報酬	375	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	526	508	868	1,083	392
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,882	21,402	31,902	52,487	30,573
(D) 減価償却費	6,559	6,041	10,225	14,635	7,351
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,323	15,361	21,676	37,852	23,222
(F) 資本的支出	49,189	-	-	9,480	5,253
(G) NCF = (C) - (F)	△ 12,306	21,402	31,902	43,007	25,319

（単位：千円）

物件番号	C-75	C-76	C-77	C-78	C-79
物件名	プロシード 新横浜	ライフサポートレ ジデンス船堀駅前	プロシード錦糸町	プロシードK 2	プロシード K 3 アネックス
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	122,419	11,774	49,692	45,204	12,795
賃貸料収入	118,124	11,774	47,480	43,476	12,191
その他収入	4,295	-	2,212	1,727	604
(B) 賃貸事業費用	25,118	2,008	12,152	9,036	3,203
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	3,242	117	1,333	1,185	340
公租公課	6,087	1,547	2,858	3,292	1,151
水道光熱費	739	-	694	362	193
修繕費	4,179	-	2,285	1,128	361
定期保守代金	5,587	-	1,777	1,916	512
保険料	222	66	98	148	47
仲介手数料及び広告費	3,424	-	2,249	380	83
信託報酬	325	275	315	275	275
その他賃貸事業費用	1,310	2	541	346	239
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	97,301	9,765	37,540	36,168	9,592
(D) 減価償却費	20,391	3,021	6,817	5,062	1,462
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	76,910	6,744	30,722	31,106	8,129
(F) 資本的支出	1,642	488	1,584	1,363	-
(G) NCF = (C) - (F)	95,659	9,277	35,956	34,805	9,592

（単位：千円）

物件番号	C-80	C-81	C-82	C-83	C-84
物件名	プロシードK 5	プロシード市川妙典Ⅱ	ザ・パークハビオ横浜山手	プロシード門前仲町	プロシード舞浜
運用期間	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	8,882	30,972	65,807	35,153	33,593
賃貸料収入	8,614	26,796	64,193	34,400	32,805
その他収入	267	4,176	1,614	752	787
(B) 賃貸事業費用	2,710	5,163	12,840	6,497	6,170
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	232	751	1,922	942	903
公租公課	727	1,074	3,768	2,120	2,079
水道光熱費	161	123	670	216	283
修繕費	230	74	563	178	298
定期保守代金	826	609	2,092	2,082	1,591
保険料	25	40	267	37	40
仲介手数料及び広告費	146	-	2,432	509	680
信託報酬	275	375	315	275	275
その他賃貸事業費用	85	2,114	807	134	18
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,171	25,808	52,967	28,656	27,422
(D) 減価償却費	868	2,020	14,992	7,225	9,078
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,303	23,787	37,975	21,430	18,344
(F) 資本的支出	101	118	984	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,070	25,690	51,982	28,656	27,422

（単位：千円）

物件番号	C-85	C-86
物件名	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) 2021年 5月 1日 (至) 2021年10月31日	(自) 2021年 7月 2日 (至) 2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	32,518	8,589
賃貸料収入	32,182	8,164
その他収入	335	424
(B) 賃貸事業費用	4,012	1,487
賃借料	-	-
物件管理委託費	890	235
公租公課	-	-
水道光熱費	0	94
修繕費	71	141
定期保守代金	534	413
保険料	57	12
仲介手数料及び広告費	258	172
信託報酬	275	182
その他賃貸事業費用	1,925	236
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,505	7,101
(D) 減価償却費	10,193	1,084
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,311	6,017
(F) 資本的支出	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	28,505	7,101

(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)	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日
(至)	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	15,491	6,007	32,120	13,385	17,548
賃貸料収入	14,840	5,993	29,488	13,316	16,979
その他収入	651	13	2,632	69	568
(B) 賃貸事業費用	5,010	2,218	8,978	4,058	5,535
賃借料	66	-	108	360	-
物件管理委託費	557	237	1,150	486	637
公租公課	1,096	579	2,132	991	1,222
水道光熱費	225	84	529	230	162
修繕費	953	81	1,612	333	1,148
定期保守代金	1,009	240	1,609	850	1,179
保険料	71	30	76	34	39
仲介手数料及び広告費	692	612	1,301	432	693
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	16	122	2	115
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,480	3,788	23,141	9,327	12,012
(D) 減価償却費	3,510	1,429	9,064	3,698	5,301
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,970	2,358	14,077	5,628	6,711
(F) 資本的支出	100	-	232	115	207
(G) NCF = (C) - (F)	10,380	3,788	22,909	9,211	11,804

(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)	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日
(至)	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	44,656	19,709	12,382	32,755	31,265
賃貸料収入	43,126	19,240	10,506	31,672	29,667
その他収入	1,529	468	1,875	1,082	1,598
(B) 賃貸事業費用	11,166	5,038	3,400	6,152	5,605
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,218	526	302	904	851
公租公課	2,774	1,424	760	1,830	1,802
水道光熱費	740	443	275	655	632
修繕費	1,668	637	538	693	127
定期保守代金	2,046	1,172	829	969	1,423
保険料	90	47	28	98	51
仲介手数料及び広告費	1,611	412	253	655	438
信託報酬	315	315	315	275	275
その他賃貸事業費用	131	59	97	71	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,489	14,670	8,981	26,602	25,660
(D) 減価償却費	10,272	5,794	2,651	5,690	5,294
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,216	8,876	6,330	20,912	20,365
(F) 資本的支出	984	100	100	2,354	3,061
(G) NCF = (C) - (F)	32,505	14,570	8,881	24,248	22,599

（単位：千円）

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	グループホーム たのしい家 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町	プロシード 長居公園通
運用期間 (自)	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日
(至)	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	6,000	65,974	53,577	65,828	32,565
賃貸料収入	6,000	64,170	52,398	63,649	30,395
その他収入	-	1,804	1,178	2,178	2,170
(B) 賃貸事業費用	879	17,852	19,184	11,483	8,535
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,829	1,451	1,792	851
公租公課	384	4,519	4,484	4,114	2,095
水道光熱費	-	770	1,542	517	1,032
修繕費	38	3,290	4,112	2,010	1,190
定期保守代金	-	4,149	4,550	1,831	1,443
保険料	60	163	169	117	124
仲介手数料及び広告費	-	2,550	2,358	769	1,466
信託報酬	275	350	350	325	325
その他賃貸事業費用	2	228	165	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,120	48,122	34,393	54,344	24,030
(D) 減価償却費	1,624	17,607	15,909	6,774	4,284
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,495	30,514	18,483	47,569	19,745
(F) 資本的支出	-	4,650	1,450	3,114	453
(G) NCF = (C) - (F)	5,120	43,471	32,942	51,230	23,576

（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)	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日
(至)	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	56,228	16,154	28,929	24,270	56,300
賃貸料収入	52,519	15,723	28,158	23,423	55,108
その他収入	3,708	430	770	846	1,192
(B) 賃貸事業費用	10,226	4,962	6,561	7,760	11,262
賃借料	-	420	-	-	757
物件管理委託費	1,460	436	768	667	1,569
公租公課	3,119	1,272	2,373	1,360	3,419
水道光熱費	904	338	251	411	457
修繕費	929	796	429	2,982	1,077
定期保守代金	2,308	843	1,179	997	1,637
保険料	105	40	63	63	105
仲介手数料及び広告費	1,080	474	1,182	987	1,961
信託報酬	315	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	3	66	38	16	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	46,001	11,191	22,367	16,510	45,038
(D) 減価償却費	6,184	3,966	9,774	6,311	16,827
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	39,816	7,225	12,593	10,198	28,210
(F) 資本的支出	-	100	-	1,141	-
(G) NCF = (C) - (F)	46,001	11,091	22,367	15,368	45,038

（単位：千円）

物件番号	G-35	
物件名	プロシード 金山3	
運用期間	（自）	2021年 5月 1日
	（至）	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	28,091	
賃貸料収入	27,635	
その他収入	455	
(B) 賃貸事業費用	6,743	
賃借料	-	
物件管理委託費	775	
公租公課	2,106	
水道光熱費	253	
修繕費	680	
定期保守代金	1,294	
保険料	39	
仲介手数料及び広告費	1,140	
信託報酬	275	
その他賃貸事業費用	179	
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,347	
(D) 減価償却費	9,722	
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,624	
(F) 資本的支出	-	
(G) NCF = (C) - (F)	21,347	

（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）	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日	2021年 5月 1日
	（至）	2021年10月31日	2021年10月31日	2021年10月31日
(A) 賃貸事業収入	15,316	18,771	27,602	29,821
賃貸料収入	14,393	17,631	26,121	29,072
その他収入	923	1,140	1,480	749
(B) 賃貸事業費用	3,646	3,608	7,306	5,134
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	548	684	736	1,094
公租公課	873	990	2,038	2,008
水道光熱費	178	209	591	257
修繕費	214	225	974	22
定期保守代金	1,030	691	1,613	1,091
保険料	42	42	80	42
仲介手数料及び広告費	259	262	628	276
信託報酬	336	337	350	275
その他賃貸事業費用	162	163	293	67
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,670	15,163	20,295	24,686
(D) 減価償却費	4,926	5,344	8,356	10,540
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,743	9,819	11,939	14,145
(F) 資本的支出	412	153	406	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,258	15,010	19,889	24,686

④ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円） (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード亀戸 (東京都江東区)	外装リフレッシュ工事	自 2022年 1月 至 2022年 4月	42,000	-	-
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2022年 4月 至 2022年 6月	38,000	-	-
グループホームたのしい家 大正 (大阪府大阪市大正区)	外装リフレッシュ工事	自 2022年 3月 至 2022年 4月	11,000	-	-
プロシード市川南 (千葉県市川市)	インターホン改修工事	自 2021年 8月 至 2021年12月	9,130	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自 2022年 3月 至 2022年 4月	6,480	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第32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213,548千円であり、当期費用に区分された修繕費107,744千円と合わせて321,292千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)
プロシード西新宿 (東京都新宿区)	外装リフレッシュ工事	自 2021年 6月 至 2021年10月	47,789
プロシード都立大学2 (東京都目黒区)	外装リフレッシュ工事	自 2021年 1月 至 2021年 5月	20,200
その他			145,558
合 計			213,548

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：千円)

営業期間	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
	自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日	自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日	自 2020年 5月 1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日
当期首積立金残高	500,000	550,000	600,000	650,000	700,000
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	550,000	600,000	650,000	700,000	750,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

(イ) 賃貸借状況の概要

2021年10月31日（第32期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,259.12	50	49	81,526	7,744	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,365	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	37,968	4,647	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,929.26	28	26	46,488	7,568	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,611.50	33	32	41,761	16,724	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,444	1,875	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,900	2,835	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	23,268	501	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	23,310	3,066	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	20,676	1,131	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	399.60	24	20	14,508	1,506	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,804	1,885	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,008	656	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	809.19	40	36	48,444	3,936	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	487.38	26	24	26,328	1,887	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	35,904	4,106	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	39,477	3,817	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	744.81	37	34	40,320	3,083	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	3,115	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,488	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,071	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,181	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,277	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
	C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	3,180	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,716	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,029	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	6,046	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,222	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,551	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,585	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,138	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	2,852	固定賃料
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	20,011.05	294	292	568,055	91,498	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	738.15	26	25	31,848	5,316	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	494.20	20	19	12,795	708	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	78,060	35,386	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	19,016	759	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳鳥山	449.96	433.89	28	27	19,992	857	パス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
	C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,279.93	44	44	43,932	3,353	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,391.55	47	47	41,040	1,740	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,500	1,752	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.71	40	38	36,300	1,580	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,567.84	104	100	57,960	2,679	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,057.72	77	65	35,172	1,380	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	26,256	566	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-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	16,860	895	パス・スルー	
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	63,233	10,804	パス・スルー	
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,149.95	38	38	41,646	5,663	パス・スルー	
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,074.48	88	87	165,492	20,168	パス・スルー	
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	33,732	2,538	パス・スルー	
	C-60	プロシード雪谷	600.62	600.62	35	35	25,980	2,131	パス・スルー	
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,521.01	66	61	53,148	4,147	パス・スルー	
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	903.00	45	43	34,800	2,498	パス・スルー	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	2,005.76	25	25	61,164	19,503	パス・スルー	
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,904.45	37	37	84,660	9,562	パス・スルー	
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	2,976.85	2,976.85	73	73	86,976	9,864	パス・スルー	
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,626.54	59	59	53,316	4,691	パス・スルー	
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,898.54	63	61	69,528	5,555	パス・スルー	
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,140.59	29	29	59,940	6,280	パス・スルー	
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,454.34	84	80	113,892	10,431	パス・スルー	
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,334.24	66	62	115,824	11,880	パス・スルー	
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,215.18	29	28	52,200	5,545	パス・スルー	
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,832.74	36	36	71,868	7,778	パス・スルー	
	C-73	プロシードC O - Z 東館	6,873.33	6,207.84	112	101	127,534	21,212	パス・スルー	
	C-74	プロシードC O - Z 西館	3,716.05	3,353.11	71	63	69,408	7,845	パス・スルー	
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,096.31	226	210	219,432	18,438	パス・スルー	
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー	
	C-77	プロシード錦糸町	2,302.92	2,241.41	64	62	99,636	9,920	パス・スルー	
	C-78	プロシードK 2	4,099.04	3,972.96	59	57	83,988	11,777	パス・スルー	
	C-79	プロシードK 3 アネックス	1,590.30	1,524.78	24	23	22,320	2,002	パス・スルー	
	C-80	プロシードK 5	788.95	729.08	17	16	17,916	2,781	パス・スルー	
	C-81	プロシード市川妙典II	1,218.00	1,218.00	58	58	53,592	8,352	パス・スルー	
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,603.25	76	74	127,848	12,612	パス・スルー	
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,449.73	48	46	67,332	5,231	パス・スルー	
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,704.41	66	65	64,968	4,874	パス・スルー	
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,730.96	50	50	64,769	13,080	パス・スルー	
	C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	26,784	2,070	パス・スルー	
			小計	141,118.89	137,559.99	3,754	3,644	4,468,079	554,525	-
	政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	956.87	44	38	28,836	2,455	パス・スルー
		G-11	プロシード穂波町	620.22	546.74	10	9	13,440	1,057	パス・スルー
		G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,732.10	77	68	55,536	1,423	パス・スルー
G-14		プロシード千代田	922.40	890.17	30	29	26,484	1,190	パス・スルー	
G-15		プロシード福岡高宮	1,312.29	1,287.50	46	45	34,627	1,975	パス・スルー	
G-17		プロシード金山	2,733.58	2,623.27	94	90	84,792	4,769	パス・スルー	
G-18		プロシード吹上	1,204.65	1,108.91	48	44	37,384	1,267	パス・スルー	
G-19		プロシード豊田	752.04	679.07	27	24	20,085	1,716	パス・スルー	
G-21		プロシード西天満	1,775.89	1,665.33	56	52	61,500	1,775	パス・スルー	
G-22		プロシード神戸元町	1,590.64	1,590.64	61	61	59,111	1,605	パス・スルー	
G-23		グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー	
G-24		プロシード金山2	4,218.01	4,043.40	72	69	126,085	27,898	パス・スルー	
G-25		プロシード新瑞橋	5,335.93	4,436.41	72	63	110,682	18,599	パス・スルー	
G-26		プロシード弁天町	4,134.70	3,997.26	126	122	124,676	7,246	パス・スルー	
G-27		プロシード長居公園通	2,170.80	2,091.32	81	78	59,632	1,155	パス・スルー	
G-30		プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,961.59	117	112	101,520	9,184	パス・スルー	
G-31		プロシード瑞穂	1,126.40	945.42	40	33	28,692	1,122	パス・スルー	
G-32		プロシード大須	1,851.30	1,739.10	66	62	55,008	1,199	パス・スルー	
G-33		プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,783.48	63	58	45,894	2,507	パス・スルー	
G-34		プロシード仙台上杉	3,409.93	3,379.49	108	107	111,276	9,169	パス・スルー	
G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,718.49	60	57	53,532	3,597	パス・スルー		
		小計	43,501.29	40,659.28	1,299	1,222	1,250,796	102,911	-	

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	1,008.40	36	29	27,828	2,934	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,349.09	36	35	33,450	2,695	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,396.38	34	31	51,396	4,807	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,258.88	60	60	56,580	4,493	パス・スルー
		小計	7,523.76	7,012.75	166	155	169,254	14,930	-
	ポートフォリオ 合計	192,143.94	185,232.02	5,219	5,021	5,888,130	672,367	-	

- (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転賃面積の合計を、「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」での転賃部分の転賃面積の合計と「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32期（2021年5月1日～2021年10月31日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2021年 5月	2021年 6月	2021年 7月	2021年 8月	2021年 9月	2021年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	100.0	98.2	96.3	98.2	98.1	98.1
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	89.9	89.9	100.0
	C-5	プロシード瑞江	96.5	100.0	100.0	100.0	92.9	92.9
	C-6	プロシード船橋宮本	94.9	94.9	94.9	94.9	94.9	95.6
	C-7	プロシード南葛西	100.0	94.3	94.3	94.3	100.0	100.0
	C-9	プロシード行徳	90.0	90.0	90.0	90.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	100.0	97.0	94.1	97.0	97.0	97.0
	C-11	プロシード南行徳	90.7	96.9	96.9	96.9	100.0	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	86.4	81.8	95.5	95.5	100.0	100.0
	C-14	プロシード船堀	100.0	95.8	100.0	100.0	95.8	83.3
	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	100.0	92.1	100.0	92.1	92.1	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2021年 5月	2021年 6月	2021年 7月	2021年 8月	2021年 9月	2021年 10月
首都圏 主要都市	C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	95.4	93.2	90.9	90.9
	C-18	プロシード参宮橋	96.0	96.0	92.3	84.8	84.8	92.3
	C-19	プロシード浦安	95.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-23	プロシード都立大学	97.4	100.0	100.0	92.1	92.1	92.1
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	95.9	100.0	-	-	-	-
	C-41	プロシード西新井	96.9	99.3	98.2	98.1	98.5	99.4
	C-42	プロシード調布	100.0	89.2	93.1	93.1	96.6	96.6
	C-43	プロシードT X 六町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.3
	C-44	プロシード中河原	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-45	プロシード大泉学園	93.1	93.1	93.1	89.7	96.6	96.6
	C-46	プロシード千歳烏山	100.0	96.4	96.4	96.4	96.4	96.4
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	97.8	100.0	100.0	95.6	100.0	100.0
	C-49	プロシード柏ノール	97.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-50	プロシード行徳駅前	95.8	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	97.5	95.0	92.5	95.0	95.0	95.0
	C-52	プロシード西川口	91.4	94.2	93.3	96.2	96.2	96.2
	C-53	プロシード弘明寺	87.1	86.0	83.3	84.6	83.3	84.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	96.0	94.0	92.0	90.0	94.0	94.0	
C-55	プロシード相模大塚	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
C-56	プロシード篠崎2	100.0	93.4	100.0	96.7	100.0	100.0	
C-57	プロシード柏トロワ	95.1	100.0	100.0	97.6	100.0	100.0	
C-58	プロシード篠崎タワー	98.2	100.0	100.0	100.0	98.8	99.2	
C-59	プロシード東武練馬	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	100.0	
C-60	プロシード雪谷	82.9	85.7	91.4	94.2	94.2	100.0	
C-61	プロシード市川南	92.4	92.4	94.8	91.9	91.5	93.0	
C-62	プロシード市川妙典	100.0	95.6	93.3	88.9	88.9	95.6	
C-63	プロシード藤沢鶴沼	93.9	93.9	93.9	93.9	93.9	100.0	
C-64	プロシード日本橋堀留町	96.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	97.8	97.8	97.8	95.7	100.0	100.0	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2021年 5月	2021年 6月	2021年 7月	2021年 8月	2021年 9月	2021年 10月
首都圏 主要都市	C-66	プロシード行徳2	98.3	100.0	98.3	98.3	98.3	100.0
	C-67	プロシード西葛西	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3	96.8
	C-68	プロシード葛西2	95.5	94.5	94.5	100.0	100.0	100.0
	C-69	プロシード日本橋本町	91.0	92.8	93.6	92.8	95.3	96.1
	C-70	プロシード西新宿	85.6	82.2	89.3	86.4	93.8	94.8
	C-71	プロシード鶉の木	93.1	93.7	96.8	93.2	96.8	96.4
	C-72	プロシード南行徳2	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-73	プロシードCO-Z東館	90.5	89.7	90.5	92.2	91.1	90.3
	C-74	プロシードCO-Z西館	90.3	88.8	89.5	88.0	88.0	90.2
	C-75	プロシード新横浜	93.1	97.8	99.6	98.0	96.3	93.4
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-77	プロシード錦糸町	91.1	96.1	92.4	89.8	93.4	97.3
	C-78	プロシードK2	100.0	98.3	98.3	98.3	96.9	96.9
	C-79	プロシードK3アネックス	100.0	100.0	95.9	100.0	95.9	95.9
	C-80	プロシードK5	92.4	92.4	86.8	86.8	92.4	92.4
	C-81	プロシード市川妙典II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	94.6	94.7	94.7	94.6	97.1	98.1
	C-83	プロシード門前仲町	100.0	97.7	95.7	96.1	98.1	95.6
	C-84	プロシード舞浜	98.5	98.2	98.2	98.2	94.9	98.2
	C-85	プロシード流山おおたかの森	98.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-86	プロシード新川	-	-	88.9	93.2	100.0	100.0	
小計			96.3	96.9	96.9	96.6	97.0	97.5
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	87.0	89.2	89.2	87.1	86.9	86.9
	G-11	プロシード穂波町	76.1	76.1	88.2	88.2	88.2	88.2
	G-13	プロシード新栄	93.8	93.8	92.6	91.1	87.2	88.4
	G-14	プロシード千代田	93.3	93.3	96.5	96.5	93.0	96.5
	G-15	プロシード福岡高宮	93.1	91.2	93.8	96.3	96.2	98.1
	G-17	プロシード金山	94.7	91.9	94.4	94.4	98.0	96.0
	G-18	プロシード吹上	94.0	92.0	90.0	90.0	90.0	92.1
	G-19	プロシード豊田	90.4	90.4	93.6	93.6	93.5	90.3
	G-21	プロシード西天満	98.5	98.5	93.2	93.2	93.8	93.8
	G-22	プロシード神戸元町	98.4	98.4	98.4	98.4	100.0	100.0
	G-23	グループホームたのしい家 大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-24	プロシード金山2	92.1	95.9	95.9	93.6	98.0	95.9
	G-25	プロシード新瑞橋	79.1	77.8	76.7	77.9	80.4	83.1
	G-26	プロシード弁天町	98.3	98.3	97.1	95.3	96.7	96.7
	G-27	プロシード長居公園通	95.1	97.6	95.1	96.4	95.1	96.3
	G-30	プロシード兵庫駅前通	96.8	97.6	97.6	95.9	96.8	95.9
	G-31	プロシード瑞穂	87.9	90.6	90.6	88.1	88.1	83.9
	G-32	プロシード大須	92.4	95.5	93.9	92.4	93.9	93.9
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	88.2	89.5	90.9	91.9	94.6	93.2
G-34	プロシード仙台上杉	93.0	91.3	93.9	94.0	98.2	99.1	
G-35	プロシード金山3	94.7	97.0	93.2	94.7	96.2	95.5	
小計			92.0	92.4	92.3	91.9	93.4	93.5

地域	物件番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			2021年 5月	2021年 6月	2021年 7月	2021年 8月	2021年 9月	2021年 10月
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	86.9	87.2	87.2	82.2	85.0	82.4
	R-3	プロシード水戸2	100.0	100.0	100.0	94.7	97.1	97.7
	R-4	プロシード筑波学園都市	94.0	96.6	90.5	90.1	90.1	90.1
	R-5	プロシード水戸3	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0
	小計		95.7	96.7	94.1	92.6	93.5	93.2
ポートフォリオ 合計			95.3	95.8	95.8	95.4	96.1	96.4

（注）本表には、2021年5月（（C-86）プロシード新川については2021年7月）から2021年10月（（C-40）プロシード本八幡については2021年6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

2021年10月31日（第32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)
スターツアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,760,282	182,628.77	98.6	659,755

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

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

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

（i）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」の物件の場合は、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」をご参照下さい。）。